

Bản án số: 71/2020/DS-PT
Ngày: 15-5-2020
*V/v “Tranh chấp liên quan
đến tài sản bị cưỡng chế để
thi hành án...”.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH T N

-T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Sơn

Bà Nguyễn Thanh Minh C

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh T N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T N, tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh T N xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2020/TLPT –DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*”, “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2019/ DS-ST ngày 02-12-2019 của Tòa án nhân dân huyện H T, tỉnh T N bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2020/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Phạm Văn T, sinh năm 1965; Số 2/35, Tổ 15, ấp T Đ, xã T H, huyện T C, Tỉnh T N; có mặt.

1.2 Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963, Tổ 15, ấp T Đ, xã T H, huyện T C, Tỉnh T N; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M: Ông Phạm Văn T (theo giấy ủy quyền ngày 20/8/2019).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm 1955; trú tại: Số 3/2^B (Số mới 171 đường Ngô Quyền, ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1957; trú tại: Số 3/2^B (số mới 171 đường Ngô Quyền), ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N. (Đang bị tạm giam tại Trại giam Chí H – T phố Hồ Chí Minh); có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. 2 Chi cục thi hành án dân sự huyện H T, tỉnh T N; địa chỉ: Ấp Hiệp H, xã Hiệp T, huyện H T, tỉnh T N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Khuru Văn H , sinh năm 1968 - Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện H T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Văn Trứ - chức vụ: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện H T (theo giấy ủy quyền ngày 13/11/2019); có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 7 năm 2019 của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị M và lời trình bày của ông T trong quá trình thu thập chứng cứ thể hiện như sau:

Ông T không bà con, họ hàng và cũng không quen biết bà S, ông N, do thấy bà S có đăng bảng bán đất nên ông hỏi mua. Vào ngày 17/11/2011 vợ chồng ông và bà S có làm giấy tay thỏa thuận bà S bán cho ông bà diện tích đất ngang 05m, dài khoảng 30m, đất trống tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N, đất này do bà S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 63.000.000 đồng/ 1 mét ngang, T tiền là 315.000.000 đồng (ba trăm mười lăm triệu đồng), trên đất có căn nhà của bà S ngang khoảng 06m, còn lại ngang 04m làm mái che để bán nước uống và làm chỗ ở cho 02 người con bị bệnh tâm thần của bà S, nên thỏa thuận nếu làm thủ tục chuyển nhượng đất xong thì bà S sẽ sửa nhà lại để giao đất trống cho vợ chồng ông, lúc thỏa thuận chuyển nhượng đất thì ông N không sống chung nhà với bà S.

Ngay khi làm giấy tay mua bán đất thì vợ chồng ông có đặt cọc cho bà S 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), lúc mua đất bà S có nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng vay 250.000.000 đồng,

nên kêu ông cùng đi đến Ngân hàng tắt toán nợ, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để bà S làm thủ tục tách sổ sang tên đất cho vợ chồng ông. Sau khi đặt cọc tiền đất xong, khoảng 2 -3 ngày thì ông và bà S cùng đến Ngân hàng, ông đưa cho bà S thêm 240.000.000 đồng, tổng cộng vợ chồng ông đã đưa cho bà S 290.000.000 đồng trả nợ cho Ngân hàng, nH sau khi ông trả tiền cho Ngân hàng vừa xong, bà S nhận sổ đỏ ra đưa cho ông thì Công an tỉnh T N đến thu giữ sổ đỏ của bà S và mời ông cùng bà S về trụ sở làm việc. Trước khi mua đất, ông hoàn toàn không biết phần đất này đã bị Công an kê biên.

Năm 2018, khi bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 279,3m² đất này là tài sản riêng của bà, không pH tài sản chung của bà với ông N nH đã bị Tòa án nhân dân huyện H T xử bác đơn, xác nhận đất này là tài sản chung của bà S và ông N, hiện nay đất này đang bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án hình sự của ông N. Nay ông T, bà M yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của bà S và ông N, xác định tài sản riêng của bà S trong tài sản chung với ông N đối với phần đất diện tích 279,3m² đất thổ cư tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N do bà S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 23/7/2007 và yêu cầu bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất mà năm 2011 bà S đã bán cho vợ chồng ông. Lẽ ra, ông T, bà M yêu cầu bà S làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông ngang 05m, dài hết đất như thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 2011, ông bà sẽ trả số tiền còn nợ theo hợp đồng, hoặc bà S pH giao cho ông bà diện tích đất ngang khoảng 4,6m tương đương với số tiền 290.000.000 đồng mà ông bà đã trả, ông bà không pH đưa thêm cho bà S số tiền nào nữa, thuê chuyển nhượng hai bên pH tự chịu theo quy định của pháp luật, nH thực tế nếu lấy đủ ngang 05m thì pH đập bỏ vách nhà bà S đang ở, nhà bà S hoàn cảnh cũng khó khăn nên nay ông T, bà M đồng ý nhận diện tích đất trồng ngang 4,15m x dài hết đất theo trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh H T xác nhận ngày 31/10/2019, ông bà đồng ý chịu hết mọi chi phí làm thủ tục tách sổ sang tên và hỗ trợ thêm cho bà S số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Theo đơn khởi kiện ngày 13-11-2019 độc lập của bà Lê Thị S và quá trình giải quyết vụ án bà S bày:

Bà Lê Thị S là vợ của ông Nguyễn Văn N, bà và ông N chung sống vợ chồng từ năm 1971, có tổ chức lễ cưới đơn sơ, không đăng ký kết hôn. Sau khi cưới, vợ chồng chủ yếu sống bên nhà mẹ ruột của bà nH ông N cũng thường về nhà cha mẹ ruột ông N ở. Sau giải phóng, trong cùng năm 1975 thì anh ruột bà rước mẹ cùng các em bà qua tỉnh Đồng Nai sinh sống. Mẹ ruột bà có 02 căn nhà liền kề ở Cửa số 6 chợ Long Hoa, trước khi đi qua tỉnh Đồng Nai, mẹ bà bán lấy tiền hết 01 căn nhà, còn lại 01 căn nhà cho bà, bà ở được khoảng 2 - 3 năm thì bán căn nhà này lại cho người khác được số tiền 50.000 đồng tiền cũ. Sau khi bán nhà bà cùng hai người con về sống chung nhà của mẹ bà ở tỉnh Đồng Nai, bà dùng tiền bán nhà để mua bán dầu chai, trái cây....

Từ sau ngày giải phóng 30-4-1975 đến nay ông N đã đi tù 5 - 6 lần:

Lần đầu khoảng năm 1976 ông N đi tù thời gian 01 năm về hành vi gian lận trong việc mua bán hàng hóa của hợp tác xã;

Lần thứ hai ông N đi tù thời gian mấy năm bà không nhớ về hành vi mua xe đạp gian;

Lần thứ ba ông N đi tù về hành vi mua máy móc, phụ tùng gian, bà nhớ xử phạt 10 năm, ông N chỉ ở khoảng 05 năm thì ra tù;

Lần thứ tư ông N đi tù về tội gì bà không rõ, vì lúc đó ông N chung sống với người phụ nữ khác;

Lần sau cùng ông N phạm tội cướp tài sản, giết người và bị bắt từ năm 2011 đến nay, kết án tử hình, đang ở Trại giam Chí H.

Lúc bà đi tỉnh Đồng Nai sống nhờ nhà mẹ ruột, ông N cũng đi đi về về, do ông N không làm ăn để lo cho vợ con, mỗi khi bà nói thì vợ chồng cãi nhau, ông N thường đánh bà nên xảy ra mâu thuẫn giữa ông N với bà và gia đình bên bà, do đó bà không sống chung nhà của mẹ được nữa nên quay về huyện H T sống, sau khi về H T thì bà sinh thêm hai người con nữa, nên bà và ông N có 04 người con chung.

Khoảng năm 1988 - 1989 bà về xã Trường T, huyện H T dùng tiền bán nhà ở Cửa số 6 Chợ Long Hoa còn lại để mua đất trong hẻm số 21 đường Ngô Quyền (phía sau phần đất hiện nay bà đang ở) cất nhà mẹ con sinh sống, bà mua đất này của ông Tùng, không biết họ tên cụ thể, từ sau khi bán hết đất cho bà thì ông Tùng đã bỏ đi đâu bà không biết, diện tích ngang 20m, dài 12m, giá 01 chỉ 03 phân vàng 24K, lúc đó phần đất này còn hoang sơ, việc mua bán có làm giấy tay, sau khi bà bán phần đất này lại cho người khác bà đưa luôn giấy tay này cho người mua đất, nên bà không còn giữ, bà bán nhà đất với giá 03 chỉ vàng 24K.

Khoảng năm 1989 - 1990 bà dùng số vàng bán đất trong hẻm mua lại phần đất hiện nay đang ở của ông Lê Bá Triệu, diện tích ngang trước 9,95m, ngang sau 10m, dài 28m giá 03 (ba) chỉ vàng 24K, đất trống, khi mua đất của ông Triệu có làm giấy tay, khi làm thủ tục đăng ký phần đất này thì bà đã nộp cho Phòng địa chính huyện H T giấy tay ông Triệu bán đất cho bà để xin cấp sổ đỏ. Sau khi bán hết đất cho bà thì ông Triệu đi đâu sống bà không biết.

Trong thời gian bà và ông N chung sống với nhau, ông N hoàn toàn không đưa tiền, vàng gì cho bà, hàng ngày ông N chỉ nói là đi chạy xe ôm, còn bà mua bán để kiếm tiền nuôi con (bán xăng, lá mật cật, bán vé số, làm thuốc nam bán...). Bà không sử dụng tiền do ông N phạm tội mà có để mua đất, làm nhà ở hay chi phí sinh hoạt trong gia đình. Năm 2011 do ông N phạm tội, lúc đó có 02 người Công an đến nhà thông báo cho bà biết ông N bị Công an bắt, kêu bà đến UBND xã Trường T và tiến hành lập biên bản kê biên phần đất này

nH sau khi kê biên không đọc biên bản lại cho bà nghe mà kêu bà ký tên vào biên bản, bà không biết chữ. Bà có thắc mắc tại sao kê biên đất của bà thì Công an trả lời là do bà là vợ của ông N nên pH kê biên đất của bà.

Lúc bà mua đất của ông Tùng, ông Triệu thì ông N không biết, nên toàn bộ tiền, vàng mua đất, làm nhà ở đều là tiền, vàng của bà, ông N không có đóng góp gì. Sau này ông N đi tìm kiếm mới biết chỗ ở của mẹ con bà, thỉnh thoảng ông N cũng về nhà bà. Do lúc mua đất thì phần đất này nằm trong khu quy hoạch nên không đăng ký được, sau này Nhà nước giải tỏa quy hoạch mới cho bà và nhiều hộ dân khác sinh sống trên khu vực này kê khai đăng ký nên đến ngày 23/7/2007 bà mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 279,3m², thửa đất số 348, tờ bản đồ số 17, do bà đứng tên, tứ cận: Đ giáp đất của bà Thu;T giáp đất của ông Thanh;Nam giáp đường Ngô Quyền;Bắc giáp lộ 4m.

Trước đây ông N không có tên trong sổ hộ khẩu do bà đứng tên chủ hộ, khi bà thế chấp phần đất này vay vốn ngân hàng để trả nợ và làm ăn, lúc thẩm định hồ sơ vay cán bộ ngân hàng nói pH có người thừa kế, nên bà kêu ông N nhập vào hộ khẩu của bà để đứng tên thừa kế khi bà vay tiền. Sau khi ông N nhập hộ khẩu xong bà mới vay được số tiền 30.000.000 đồng ở Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh H T, tỉnh T N. Sau khi trả xong, bà vay lại của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Phòng Giao dịch T N số tiền 250.000.000 đồng, dự định xây nhà trọ trên phần đất này để kinh doanh, nH do con bà phát bệnh tâm thần bỏ nhà đi nên không xây, sau đó pH bán diện tích ngang 05m x dài hết đất cho ông Phạm Văn T để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng, bán với giá 63.000.000 đồng/1 mét ngang mặt tiền, lúc đó bà đang còn nợ ngân hàng 250.000.000 đồng, tính tiền lãi khoảng 40.000.000 đồng, ông T trả cho ngân hàng 290.000.000 đồng để lấy giấy đất ra làm thủ tục sang tên, ngân hàng thông báo cho cơ quan điều tra biết nên Công an lập biên bản tạm giữ sổ đỏ của bà, do đó đến nay bà chưa tách sổ sang tên và cũng chưa trả lại tiền cho ông T. Sau khi ông N bị tuyên án tử hình, bà được biết bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Chi cục Thi hành án dân sự huyện H T, tỉnh T N đang giữ để đảm bảo thi hành án về trách nhiệm dân sự cho ông N.

Năm 2018 bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất này là tài sản riêng của bà, không pH tài sản chung của bà và ông N, nên bà không đồng ý để Chi cục Thi hành án dân sự huyện H T phát mãi tài sản này để thi hành án cho ông N, Tòa án nhân dân huyện H T đã xử bác đơn khởi kiện của bà, xác định nhà đất này là tài sản chung của vợ chồng bà và ông N, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Nay bà S có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần tài sản riêng của bà trong phần đất này với ông N, diện tích đất nào là tài sản riêng của bà thì bà đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà M, phần nào là tài sản của ông N thì nhà nước xử lý theo quy định của pháp luật. Bà S đồng ý làm thủ tục tách sổ sang tên diện tích ngang 4,15m x dài hết đất (đất trống) và đồng ý nhận tiền hỗ trợ 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo ý kiến của ông T,

toàn bộ tiền thuế, chi phí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T, bà M chịu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06 tháng 9 năm 2019 ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông và bà S chung sống vợ chồng từ khoảng năm 1971, không đăng ký kết hôn, ông bà có 04 người con chung. Khi ông bà có 03 người con chung thì ông và bà S sống ly thân thời gian khoảng 7-8 năm, sau đó đoàn tụ và sinh thêm một người con nữa. Trong thời gian ông bà sống ly thân thì bà S cùng các con sống nhà trong hẻm, sau đó bán nhà trong hẻm mua phần đất và làm nhà hiện bà S đang ở, còn ông sống lang thang và chung sống với nhiều người phụ nữ khác. Diện tích 279,3m² đất tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N là tài sản riêng của bà S, không pH là tài sản chung của vợ chồng, lúc bà S mua đất và làm nhà ở ông thường xuyên vắng nhà nên chỉ nghe nói là tiền mua đất và làm căn nhà này là do mẹ ruột của ông cho bà S NH ông không biết là cho bao nhiêu tiền, cho trong thời gian ông bỏ đi. Số tiền ông được chia sau khi thực hiện các vụ cướp tài sản ông tiêu xài cá nhân hết, không đem về cho bà S, vì lúc đó ông không sống chung với bà S.

Ông không nhớ chính xác thời gian mà chỉ nhớ là có một lần cán bộ ngân hàng kêu ông ký tên để làm thủ tục cho bà S vay tiền, ông không biết bà S vay bao nhiêu tiền, vay để sử dụng vào mục đích gì. Bà S kêu ông về ký tên để bà vay tiền, bà S cho ông 3.000.000 đồng, do cần tiền xài nên ông có ký tên trong hợp đồng vay, lúc này ông đang sống chung với người vợ khác. Việc bà S bán đất cho vợ chồng ông T, bà M ông không biết, nhà đất bà S đang sử dụng là tài sản riêng của bà S, không pH là tài sản chung của vợ chồng nên do bà S tự quyết định, ông không có ý kiến.

Ông Thái Văn Trứ trình bày:

Diện tích 279,3m² đất bà S đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng và căn nhà trên phần đất này đã bị Công an tỉnh T N kê biên trong vụ án hình sự để đảm bảo việc thi hành án đối với ông Nguyễn Văn N, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H T không có kê biên mà tiếp tục thực hiện việc kê biên theo Bản án số: 1024/2013/HSPT ngày 08/10/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại T phố Hồ Chí Minh. Hiện nay ông N còn pH thi hành tiền án phí 112.277.750 đồng và tiền bồi thường thiệt hại cho những người bị hại 4.329.441,400 đồng, tổng cộng số tiền ông N còn pH thi hành án tính đến thời điểm hiện tại là 4.441.719.150 đồng (bốn tỷ bốn trăm bốn mươi một triệu bảy trăm mười chín nghìn một trăm năm mươi đồng). Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị S hiện Chi cục thi hành án dân sự huyện H T đang giữ.

Đối với phần đất đang tranh chấp này đã được Tòa án xét xử xác định là tài sản chung của bà S và ông N, nay vợ chồng ông T, bà M và bà S đều thống nhất yêu cầu xác định tài sản riêng của bà S trong khối tài sản chung này với

ông N thì Chi cục thi hành án dân sự huyện H T cũng thống nhất với yêu cầu của hai bên đương sự để Chi cục Thi hành án có cơ sở để thực hiện cưỡng chế việc thi hành án đối với ông N. Sau khi chia tài sản chung của bà S và ông N đối với phần đất này, tài sản nào của bà S thì bà S tự quyết định, đối với tài sản của ông N thì thực hiện thi hành án theo quy định của pháp luật.

Bản án số 73/2019/DS-ST ngày 02-12-2019 của Tòa án nhân dân huyện H T, tỉnh T N tuyên xử:

Áp dụng các Điều 688, 691 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 210, 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Điều 14, 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; các Điều 43, 44, 45 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị S đối với ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu xác định tài sản riêng của bà S trong khối tài sản chung với ông N đối với diện tích 279,3m², thửa số 348, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N do bà Lê Thị S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện H T, tỉnh T N cấp ngày 23/7/2007. Bà S và ông N mỗi người được quyền sử dụng một nửa diện tích đất theo số đo thực tế 277,1m² (căn cứ trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T N-Chi nhánh H T ngày 30/10/2019, có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H T ngày 31/10/2019).

1.1 Bà Lê Thị S được quyền sử dụng phần đất có diện tích và tứ cận cụ thể như sau: Phía Đ giáp thửa đất số 347: dài 28m; Phía T giáp đất còn lại của bà S (thửa 348): dài 28m; Phía Nam giáp đường Ngô Quyền dài 4,95m; Phía Bắc giáp hẻm quy hoạch 04m: dài 4,975m.

Diện tích đất thực tế: 138,55m² (1/2 diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng được cấp là 139,65m², thiếu 1,1m²). Hiện trạng có diện tích ngang 4,15m, dài 28m đất trống, diện tích còn lại có một phần căn nhà ngói bà S đang sử dụng.

1.2 Ông Nguyễn Văn N được quyền sử dụng phần đất có diện tích và tứ cận cụ thể như sau: Phía Đ giáp đất chia cho bà S (thửa 348) dài 28m; Phía T giáp thửa 349 dài 28m; Phía Nam giáp đường Ngô Quyền dài 4,95m; Phía Bắc giáp hẻm quy hoạch 04m dài 4,975m.

Diện tích đất thực tế: 138,55m² (1/2 diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng được cấp là 139,65m², thiếu 1,1m²). Hiện trạng trên đất có một phần căn nhà ngói bà S đang sử dụng. Giao diện tích đất 138,55m² phần ông N được hưởng cho cơ quan thi hành án dân sự để đảm bảo việc thi hành án của ông N.

Ghi nhận bà S không tranh chấp căn nhà trên diện tích đất 277,1m².

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị S với ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị M về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận bằng giấy sang nhượng đất lập ngày 17/11/2011, diện tích đất chuyển nhượng ngang 4,15m, dài 28m trong diện tích 138,55m² mà bà S được chia, trong tổng diện tích 279,3m², thửa số 348, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N do bà Lê Thị S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện H T, tỉnh T N cấp ngày 23/7/2007, phần đất hai bên chuyển nhượng có tứ cận cụ thể như sau: Phía Đ giáp thửa đất số 347 dài 28m; Phía T giáp đất còn lại của bà S (thửa 348) dài 28m; Phía Nam giáp đường Ngô Quyền dài 4,15m; Phía Bắc giáp hẻm quy hoạch 04m dài 4,15m.

Diện tích chuyển nhượng: 116,2m² đất ở nông thôn, hiện trạng đất trống (theo trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T N - Chi nhánh H T ngày 30/10/2019, có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H T ngày 31/10/2019).

Trị giá phần đất tranh chấp 1.037.500.000 đồng (một tỷ không trăm ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà S có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà M theo quy định của pháp luật. Ghi nhận ông T, bà M tự nguyện chịu toàn bộ tiền nộp thuế, chi phí khi làm thủ tục chuyển nhượng và hỗ trợ cho bà S số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí do đặc, định giá, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/02/2020, ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo cho rằng nhà đất tranh chấp là tài sản riêng của bà Lê Thị S (vợ ông N) và mẹ ruột của ông, không PH tài sản chung của vợ chồng ông và bà S, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T N phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 02-12-2019 của Tòa án nhân dân huyện H T, tỉnh T N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn N và người đại diện ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H T, tỉnh T N là người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt, ông N và đại diện ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H T theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn N thấy rằng:*

[2.1] Ông N và bà S chung sống với nhau từ năm 1971. Năm 1989 bà S mua của ông Lê Bá Triệu một phần đất có diện tích 279,3m² đất tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N trên đất có xây căn nhà tường cấp 4. Bà S đã kê khai đăng ký được ủy ban nhân dân huyện H T, tỉnh T N, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03129/03 ngày 23-7-2007 do bà Lê Thị S đứng tên quyền sử dụng đất.

[2.2] Ngày 13 - 12 - 2010, bà S và ông N đã cùng ký Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay 250.000.000 đồng Ngân hàng TMCP Bản Việt- phòng giao dịch T N.

[2.3] Do ông N đã có hành vi giết người, cướp tài sản nên Tòa án nhân dân T phố Hồ Chí Minh buộc ông N pH bồi thường 4.329.441.400 đồng và tuyên tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03129/03 mang tên Lê Thị S, do Ủy ban nhân dân huyện H T, tỉnh T N cấp, để bảo đảm cho việc thi hành án của ông N theo Bản án hình sự sơ thẩm số 178/2013/HSST ngày 23-5-2013 của Tòa án nhân dân T phố Hồ Chí Minh.

[2.4] Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2018/DS-ST ngày 09-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện H T, tỉnh T N đã có hiệu lực pháp luật xác định phần đất có diện tích 279,3m² tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N, theo thửa đất số 348, tờ bản đồ số 17 do bà Lê Thị S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 23/7/2007 là tài sản chung của bà Lê Thị S và ông Nguyễn Văn N (bút lục 51).

[2.5] Công văn 147/TA-HS ngày 10/4/2014 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc trả lời đơn khiếu nại của bà Lê Thị S đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 178/2013/HS-ST ngày 23-5-2013 của Tòa án nhân dân T phố Hồ Chí Minh, đã tuyên tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03129/03 mang tên bà Lê Thị S cũng xác định phần đất có diện tích 279,3m² tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N là tài sản chung của bà S và ông N.

[2.6] Căn cứ Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 quy định “*Vợ chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới*” và Điều 14, Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 quy định “*Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ chồng tạo ra, thu nhập về nghề nghiệp và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng*”

trong thời kỳ hôn nhân, tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được cho chung”... ”Vợ chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản chung.....”. Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 hiện hành quy định *“Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra...và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân...”*.

[3] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị S đối với ông Nguyễn Văn N về việc xác định tài sản riêng của bà S trong khối tài sản chung với ông N đối với diện tích 279m² (căn cứ trích đo chính lý bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T N - Chi nhánh H T ngày 30/10/2019, có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H T ngày 31/10/2019 diện tích thực tế có 277,1 m²) xác định Phần của bà S diện tích 138,55m² và phần của ông N diện tích 138,55m² là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T N; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 73/2019/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H T, tỉnh T N.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 02-12-2019 của Tòa án nhân dân huyện H T, tỉnh T N tuyên xử:

Áp dụng các Điều 688, 691 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 210, 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Điều 14, 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; các Điều 43, 44, 45 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị S đối với ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu xác định tài sản riêng của bà S trong khối tài sản chung với ông N đối với diện tích 279,3m², thửa số 348, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N do bà Lê Thị S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện H T, tỉnh T

N cấp ngày 23/7/2007. Bà S và ông N mỗi người được quyền sử dụng một nửa diện tích đất theo số đo thực tế 277,1m² (căn cứ trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T N - Chi nhánh H T ngày 30/10/2019, có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H T ngày 31/10/2019).

1.1 Bà Lê Thị S được quyền sử dụng phần đất có diện tích 138,55m² nằm một phần thửa số 348, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N do bà Lê Thị S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện H T, tỉnh T N cấp ngày 23/7/2007 có tứ cận: Phía Đ giáp thửa đất số 347: dài 28m; phía T giáp đất còn lại của bà S (thửa 348) dài 28m; phía Nam giáp đường Ngô Quyền dài 4,95m; phía Bắc giáp hẻm quy hoạch 04m dài 4,975m.

Hiện trạng có diện tích ngang 4,15m, dài 28m đất trống, diện tích còn lại có một phần căn nhà ngói bà S đang sử dụng.

1.2 Ông Nguyễn Văn N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 138,55m² nằm một phần thửa số 348, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N do bà Lê Thị S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện H T, tỉnh T N cấp ngày 23/7/2007 có tứ cận: Phía Đ giáp đất chia cho bà S (thửa 348) dài 28m; phía T giáp thửa 349 dài 28m; phía Nam giáp đường Ngô Quyền dài 4,95m; phía Bắc giáp hẻm quy hoạch 04m dài 4,975m.

Hiện trạng trên đất có một phần căn nhà ngói bà S đang sử dụng. Giao diện tích đất 138,55m² phần ông N được hưởng cho cơ quan thi hành án dân sự để đảm bảo việc thi hành án của ông N.

Ghi nhận bà S không tranh chấp căn nhà trên diện tích đất 277,1m².

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị S với ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị M về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận bằng giấy sang nhượng đất lập ngày 17/11/2011, diện tích đất là 116,2m² đất (ngang 4,15m, dài 28m) trong diện tích 138,55m² mà bà S được chia, trong tổng diện tích 279,3m², thửa số 348, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Long H, xã Trường T, huyện H T, tỉnh T N do bà Lê Thị S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện H T, tỉnh T N cấp ngày 23/7/2007, phần đất hai bên chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đ giáp thửa đất số 347 dài 28m; phía T giáp đất còn lại của bà S (thửa 348) dài 28m; Phía Nam giáp đường Ngô Quyền dài 4,15m; phía Bắc giáp hẻm quy hoạch 04m dài 4,15m.

Loại đất ở nông thôn, hiện trạng đất trống (theo trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T N - Chi nhánh H T ngày 30/10/2019, có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H T ngày 31/10/2019).

Trị giá phần đất tranh chấp 1.037.500.000 đồng (một tỷ không trăm ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà S có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà M theo quy định của pháp luật. Ghi nhận ông T, bà M tự nguyện chịu toàn bộ tiền nộp thuế, chi phí khi làm thủ tục chuyển nhượng và hỗ trợ cho bà S số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu tiền chi phí do đặc, định giá 1.904.000 đồng (một triệu chín trăm lẻ bốn nghìn đồng), ghi nhận ông bà đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị S và ông Nguyễn Văn N được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị M pH chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T, bà M đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013786 ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H T, tỉnh T N, hoàn trả cho ông T, bà M 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

4.2 . Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn N được miễn tiền án phí.

5. Trường hợp bản án, được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh TN;
- TAND thị xã H T;
- CCTHADS thị xã H T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC
THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Phạm Thị Hồng Vân