

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 81/2017/HNGĐ-ST

Ngày: 22/9/2017

V/v: “Tranh chấp tài sản sau khi ly hôn,
hợp đồng vay tài sản, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

-Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Thuận

Các hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Văn Sơn và ông Lưu Trọng Kim

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Vân là Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Đ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Đ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Lĩnh- kiểm sát viên

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Đ, tỉnh Bình Thuận; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý: 260/2015/TLST-HNGĐ, ngày 14 tháng 10 năm 2015, về việc “*Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2017/QĐXX-ST, ngày 17 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị H, sinh năm 1984, nơi cư trú: Thôn 3, xã ĐK, Huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Anh Trương Công C, sinh năm 1973, nơi cư trú: Thôn 3, xã ĐK, Huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Quốc Ph, Văn phòng Luật sư Quốc Ph- Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+Ông Trương Công Kh, sinh năm 1936 và bà Trương Thị V, sinh năm 1936; nơi cư trú: Thôn 3, xã ĐK, Huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, ông Kh và bà V là anh Nguyễn Song Phi, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn 2, xã ĐK, Huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Giấy ủy quyền lập ngày 28/7/2016, số chứng thực 103 quyển 01/2016-SCT/CK,CD và giấy ủy quyền lập ngày 25/3/2017, số chứng thực 47 quyển 10/2017-SCT/CK,CD)

+ Chị Bùi Thị M, sinh năm 1968 và anh Bùi Văn Ch, sinh năm 1975: cùng địa chỉ: Thôn 3, xã ĐK, Huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+ Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968 và anh Trương Công Nh; nơi cư trú: Thôn 3, xã ĐK, Huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+Chị Trần Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp Phú hợp A, xã Phú Bình, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

+Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1953; nơi cư trú: Tổ 1, Thôn 8, xã ĐK, Huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: Anh C, chị H, anh Phi, anh Ch, chị M, anh Nh, chị Y, Luật sư Ph; vắng ông T (xin xét xử vắng mặt), chị H không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện lập ngày 21 tháng 4 năm 2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 4 tháng 4 năm 2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, chị Trần Thị H trình bày:

Chị và anh Trương Công C tự nguyện kết hôn vào năm 2002, đến năm 2012 thì ly hôn theo quyết định số 147/2012/QĐST-HNGĐ, ngày 17/12/2012. Khi ly hôn, chị và anh C thỏa thuận tự phân chia tài sản, không yêu cầu Tòa án phân chia, nhưng sau khi ly hôn, anh C không chịu chia tài sản cho chị. Nay chị khởi kiện, yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của chị và anh C trong thời kỳ hôn nhân gồm:

- Thừa đất 304, tờ bản đồ số 07, diện tích đất đo đạc thực tế là 1327, 2m² : Trong đó có 300m² đất ở và 10027,2m² đất vườn, đã được UBND Huyện Đ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số H314460 do UBND Huyện Đ cấp ngày 07/8/2007 cho Trương Công C và Trần Thị H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh C quản lý.

- Thửa số 72A, tờ bản đồ số 04B, diện tích đất đo đạt thực tế 414,7m², UBND Huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB688304, ngày 12/7/2010 với diện tích 450m²; trong đó 100m² đất ở và 350m² đất trồng cây lâu năm. Khi chị và anh C vay tiền của ông T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

- 01 căn nhà xây cấp 4 trên thửa đất 72A

- 01 thửa đất rẫy trồng điều, diện tích 5.830m², địa chỉ thửa đất Đồi Tù Mù xã ĐK, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

-01 thửa đất rẫy trồng điều, diện tích 13.121,4m² địa chỉ thửa đất Đồi Tù Mù, xã ĐK, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

-01 xe WAVE Biển số 86B8-04374.

Từ năm 2012 đến nay, toàn bộ tài sản chung do anh C quản lý, sử dụng; riêng đất và nhà trên thửa 72A thì bỏ không, nhưng anh C giữ chìa khóa nhà, không cho chị ở, nên chị phải thuê nhà ở chỗ khác.

Đối với thửa đất số 304 là đất do cha mẹ chồng tặng cho chị và anh C, sau khi chị và anh C ly hôn, anh C đã tự ý chuyển nhượng 01 phần đất cho vợ chồng chị Bùi Thị M, anh Bùi Văn Ch và vợ chồng chị Nguyễn Thị Y, anh Trương Công Nh. Việc chuyển nhượng đất này là không hợp pháp do không có sự đồng ý của chị, nên chị không thừa nhận.

Chị Trần Thị H yêu cầu Tòa án chia cho chị ½ tài sản tranh chấp nêu trên, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao dịch giữa anh Trương Công C với vợ chồng chị Bùi Thị M+ Bùi Văn Ch và vợ chồng chị Nguyễn Thị Y+ Trương Công Nh.

Về nợ chung: Trong thời gian sống chung, vào năm 2011 chị và anh C vay của ông Nguyễn Minh T số tiền 4.000.000đồng để mua xe Honda và vay của em gái Trần Thị H số tiền 8.885.000đồng trả góp tiền mua Honda, anh C đứng tên thế chấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất diện tích 1327,2m² vay của Quỹ tín dụng nhân dân xã ĐK số tiền 15.000.000đồng, số tiền vay này được sử dụng vào việc xây ngôi nhà tình thương cho ông Trương Công Kh và bà Trương Thị V sử dụng hiện nay. Năm 2011, khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp tài sản giữa ông Kh+ bà V với chị và anh C thì chị đã nhận trách nhiệm cùng anh C trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Đa kái. Sau khi Tòa án xử, chị đã đi làm ăn và gửi tiền về cho anh C để anh C trả nợ và anh C đã thu hoạch hạt điều trên hai thửa đất rẫy để trả nợ cho Quỹ tín dụng. Việc anh C khai đã bán 12m ngang đất của thửa 304 để trả nợ cho QTD thì chị không đồng ý.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Trương Công C và người đại diện theo ủy quyền của anh C là anh Nguyễn Song Phi trình bày:

Trong khối tài sản mà chị Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung, thì anh và Chị Trần Thị H trong thời kỳ hôn nhân chỉ xây dựng được 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất tại thửa đất số 72A ; hai thửa đất rẫy tại Đồi Tủ Mù xã ĐK, 01 chiếc xe WAVE Biển số 86B8-04374 đứng tên anh C.

Diện tích đất tại thửa đất số 304 là đất do cha mẹ anh C là ông Trương Công Kh và bà Trương Thị V tạo lập, đã được Nhà nước cấp sổ đỏ và đã xây dựng một ngôi nhà tình thương trên đất. Năm 2007, anh và chị H được ông Kh và bà V lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất tại thửa 304 để anh và chị H sử dụng và nuôi dưỡng bố mẹ anh C.

Diện tích đất tại thửa số 72A là đất của ông Võ Sỹ Khương, khi anh và chị H còn sống chung, anh C đã lấy 2 sào ruộng của ông Kh và bà V mua cùng ông Lưu Văn Đức đem đổi cho ông Khương rồi làm sổ đỏ đứng tên anh C và chị H. Anh C xác định thửa đất số 304, diện tích 1327,2m² là tài sản của ông Kh và bà V cho anh C và chị H để nuôi ông Kh và bà V, nhưng năm 2012 đến nay, anh C và chị H đã ly hôn, anh C đã cưới vợ khác, anh C và chị H không còn ở chung với ông Kh và bà V, không nuôi dưỡng họ, nên phải trả lại đất cho cha mẹ anh C; thửa đất số 72A, diện tích 450m² (đo đạc thực tế 414,7m² cũng có nguồn gốc từ tài sản của ông Kh và bà V, nay anh C và chị H đã ly hôn thì phải trả lại cho ông Kh và bà V.

Đối với hai thửa đất rẫy tại đồi Tù Mù và cây điều trồng trên hai thửa đất, thì trong thời kỳ hôn nhân, anh C và chị H chỉ khai phá được một phần và trồng được một số, còn lại từ ngày chị H bỏ nhà đi rồi khỏi kiện ly hôn cho đến nay thì do một mình khai phá thêm và trồng thêm cây, chăm sóc cây, làm tăng giá trị đất và cây trồng trên đất. Nên anh không đồng ý chia hai tài sản theo yêu cầu của chị H.

Trong diện tích đất tại thửa đất số 304 ngoài ngôi nhà tình thương của bố mẹ anh C là ông Trương Công Kh và bà Trương Thị V đang sử dụng, thì sau khi anh C và chị H ly hôn, do trong quá trình sống chung, anh C và chị H có vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân xã ĐK để xây căn nhà tình thương cho bố mẹ anh C, nên anh C đã bán bớt 01 phần đất cho vợ chồng chị Bùi Thị M + Bùi Văn Ch và vợ chồng chị Nguyễn Thị Y + Trương Công Nh lấy tiền trả nợ cho QTD. Hiện vợ chồng chị M và vợ chồng chị Y đã xây dựng hai ngôi nhà trên diện tích đất này. Anh C không đồng ý hủy bỏ hợp đồng theo yêu cầu của chị H.

Từ năm 2012, anh C và chị H ly hôn, thì anh C nuôi các con, chị H không cấp dưỡng nuôi con, nên tiền thu hoạch từ hạt điều anh C chỉ dùng cho sinh hoạt gia đình, nuôi các con ăn học hơn 4 năm, không còn dư để trả nợ cho Quỹ tín dụng. Khi Quỹ tín dụng Đa khai đòi tiền, anh C không có tiền trả nợ, còn chị H thì đã đi nơi khác, nên Quỹ tín dụng và cán bộ địa chính xã đã đo đạc và ra giá 3.000.000đồng/ ngang của thửa đất 304, anh C phải bán 12m cho vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh để trả nợ cho Quỹ tín dụng. Các khoản nợ của chị H và của ông T đã xác định toàn bộ nợ gốc theo biên bản lập ngày 12/9/2016. Anh C yêu cầu Tòa án xem xét phân chia trách nhiệm trả nợ theo pháp luật.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Song Phi Trương Công Kh và bà Trương Thị V trình bày:

Vào năm 1993, vợ chồng ông từ Thanh Hóa vào lập nghiệp tại xã ĐK đã mua diện tích đất 1300m² tại Thôn 3, xã ĐK, đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H314460. Năm 2007, vợ chồng ông có lập hợp đồng tặng cho diện tích đất 1300m² cho vợ chồng Trương Công C và Trần Thị H để C, H nuôi ông bà lúc tuổi già.

Năm 2008, nhà nước đã cho ông bà tiền xây trên đất một căn nhà tình thương. Năm 1996, vợ chồng ông mua của ông Lưu Văn Đức diện tích đất ruộng 2.000m², khi vợ chồng ông già yếu đã giao cho vợ chồng C, H canh tác, nhưng C, H đã lén lút đem đổi đất ruộng cho ông Khương lấy diện tích đất thổ cư và vườn tạp tại thửa số 72A rồi đăng ký làm sổ đỏ đứng tên H, C. Năm 2012, anh C và chị H không sống chung với nhau nữa, đã ly hôn, không nuôi dưỡng ông bà nữa. Vì vậy, ông bà yêu cầu H, C phải trả lại hai thửa đất nêu trên cho ông, bà sử dụng.

Trong khi vợ chồng H, C còn sống chung với vợ chồng ông bà, thì H, C có vay tiền tại quỹ tín dụng xã ĐK để thêm tiền xây căn nhà tình thương mà ông bà đang sử dụng, sau khi vợ chồng C H ly hôn, thì C đã bán đất cho vợ chồng Bùi Thị M và vợ chồng Nguyễn Thị Y lấy tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng, hiện tại vợ chồng Bùi Thị M và vợ chồng Nguyễn Thị Y đã xây nhà ở trên đất. Nếu Tòa án xử giao đất cho ông, bà thì ông bà sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng Bùi Thị M và vợ chồng Nguyễn Thị Y theo quy định của pháp luật.

Theo đơn khởi kiện ngày ngày 5/10/2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Minh T trình bày:

Vào ngày 10/9/2011, vợ chồng Trương Công C và Trần Thị H có vay của ông số tiền 4.000.000đồng, có gửi cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB688304, sau khi vay tiền vợ chồng H C không trả nợ gốc và lãi cho ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc Trần Thị H và Trương Công C phải trả cho ông 6.000.000đồng, gồm 4.000.000đồng nợ gốc và 2.000.000đồng nợ lãi.

Theo đơn khởi kiện ngày 5/10/2016, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, chị Trần Thị H trình bày:

Năm 2011, vợ chồng chị Trần Thị H và Trương Công C mua một chiếc xe WAVE trả góp, anh C và chị H không đủ tiền nên đã vay của chị thêm một số tiền để trả cho cửa hàng, hàng tháng chị đã chuyển trả cho cửa hàng bán xe như thỏa thuận, tổng cộng chị đã chuyển trả cho cửa hàng số tiền 6.553.000đồng vào ngày 9/12/2016, chị và anh C, chị

H đã trao đổi và thống nhất anh C và chị H nợ chị số tiền nêu trên và tiền lãi tính đến ngày 9/12/2016 là 2.352.000đồng.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng chị Bùi Thị M, anh Bùi Văn Ch trình bày:

Vào tháng 8/2013, anh chị nhận chuyển nhượng diện tích đất 6m x 35m, tại thửa đất số 304, với giá 18.000.000đồng, việc chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay, do anh Trương Công C chuyển nhượng cho anh chị, chị H không tham gia. Sau khi nhận đất, anh chị đã làm 01 ngôi nhà 75 m² để ở, từ ngày anh chị làm nhà ở không có ai tranh chấp, anh chị đã giao đủ tiền cho anh C. Anh chị đề nghị anh C phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị theo quy định của pháp luật.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng chị Nguyễn Thị Y và anh Trương Công Nh trình bày:

Vào tháng 8/2013, anh chị nhận chuyển nhượng diện tích đất 6m x 35m, tại thửa đất số 304, với giá 18.000.000đồng, việc chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay, do anh Trương Công C chuyển nhượng cho anh chị, chị H không tham gia. Sau khi nhận đất, anh chị đã làm nhà 01 ngôi nhà xây cấp 4, diện tích 49 m² để ở, từ ngày anh chị làm nhà ở không có ai tranh chấp, anh chị đã giao đủ tiền cho anh C. Anh chị đề nghị anh C phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Luật sư Nguyễn Quốc Ph: Theo chứng cứ có trong hồ sơ, thể hiện nguồn gốc hai thửa đất số 72A và thửa 304 là của ông Kh và bà V, nhưng họ đã tặng cho anh C và chị H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của anh chị, Tòa án tỉnh đã xử và xác định đây là tài sản chung của chị H và anh C, nên cần xác định các thửa đất này là của chung anh C và chị H. Việc anh C bán đất cho vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh để lấy tiền trả nợ chung của anh C và chị H, từ ngày chuyển nhượng đến nay đã quá hai năm chị H mới yêu cầu hủy nên hết thời hiệu, vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh đã

xây nhà ở ổn định, hiện không còn chỗ ở khác, nên không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 19/8/2016, biên bản định giá bổ sung ngày 16/6/2017, thì tài sản có tranh chấp giữa các đương sự gồm:

- Thửa đất 304, tờ bản đồ số 07, diện tích đất đo đạc thực tế là $1327,2m^2$, theo sơ đồ đo đạc hệ tọa độ VN 2000, tờ số 101(248395-9-b), ngày 24/5/2016, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập, địa chỉ thửa đất Thôn 3, xã Đa Kai, đã được UBND Huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H314460, ngày 07/8/2007 với diện tích $1300m^2$, trong đó có $300m^2$ đất ở và $1000m^2$ cho Trương Công C và Trần Thị H, trị giá 1m ngang giáp đường thôn $7.000.000\text{đồng} \times 40m = 280.000.000\text{đồng}$. Trên diện tích đất này có 03 ngôi nhà xây cấp 4, gồm:

+01 nhà tình nghĩa của ông Trương Công Kh và bà Trương Thị V (không định giá), 01 ngôi nhà cấp

+01 nhà của vợ chồng anh Bùi Văn Ch+ Bùi Thị M, diện tích $76m^2$, kết cấu móng đá chẻ, tường xây gạch không tô, mái tôn, nền xi măng, xây dựng năm 2013, trị giá= $128.000.000\text{đồng}$.

+01 nhà của vợ chồng Trương Công Nh + Nguyễn Thị Y, diện tích $49m^2$ kết cấu móng đá chẻ, tường xây gạch không tô, mái tôn, nền xi măng, sân đất, bọc móng đá chẻ $31,6m^2$, mái vòm khung sắt, lợp tôn $25m^2$, xây dựng năm 2013, trị giá= $90.000.000\text{đồng}$.

- Thửa số 72A, tờ bản đồ số 04B, diện tích đất đo đạc thực tế $414,7m^2$, theo sơ đồ đo hệ tọa độ VN-2000, tờ số 92{248395-4-(9)}, ngày 25/4/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập, địa chỉ thửa đất Thôn 7, xã Đa Kai, đã được UBND Huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB688304, ngày 12/7/2010 với diện tích $450m^2$; trong đó $100m^2$ đất ở và $350m^2$ đất trồng cây lâu năm, trị giá 1m ngang giáp đường 37 là $6.000.000\text{đồng} \times 10m = 60.000.000\text{đồng}$; trên đất 01 căn nhà tạm tường xây, mái tôn, nền xi măng, diện tích $30m^2$ + 01 mái vòm $8m^2$ + hệ thống điện, trị giá $24.380.000\text{đồng}$

- 01 thửa đất rẫy trồng điều, diện tích 5.830,3m² theo sơ đồ đo đạc hệ tọa độ VN 2000, tờ số 57 (251-395-3), ngày 25/4/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập, địa chỉ thửa đất Đồi Tủ Mù xã ĐK, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trị giá đất= 29.151.000đồng; trên đất có 64 cây điều 12 năm tuổi, trị giá= 25.600.000đồng.

-01 thửa đất rẫy trồng điều, diện tích 13.121,4m², theo sơ đồ đo đạc hệ tọa độ VN 2000, tờ số 57(251395-3), ngày 24/4/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập, địa chỉ thửa đất Đồi Tủ Mù, xã ĐK, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trị giá đất = 39.360.000đồng; trên đất có 117 cây điều 6 năm tuổi do anh C và chị H trồng, trị giá = 39.780.000đồng, 49 cây điều 2 năm tuổi do anh C trồng sau khi ly hôn với chị H, trị giá = 6.370.000đồng.

-01 xe WAVE Biển số 86B8-04374 mua năm 2011, trị giá 6.000.000đồng.

Trị giá tài sản tranh chấp giữa chị H với anh C = 510.641.000đồng (Năm trăm mười triệu sáu trăm bốn một ngàn)

Trị giá tài sản của vợ chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng Trương Công Nh gắn liền trên thửa đất 304 = 218.500.000đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện các hoạt động tố tụng để giải quyết vụ án đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật TTDS. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án : Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp để giải quyết vụ án. Toàn bộ tài sản đã được định giá(trừ 49 cây điều anh C trồng sau năm 2012 và hai ngôi nhà của vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh xây trên đất 304), thì còn lại là tài sản chung của anh C và chị H do anh chị tạo lập và được tặng cho chung trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, nguồn gốc tài sản là thửa đất số 72A và thửa 304 là của cha mẹ anh C tặng cho, còn diện tích đất rẫy và cây trồng trên

đất, hơn 4 năm qua, từ ngày chị H và anh C ly hôn thì anh C đã có nhiều công sức cải tạo, chăm sóc, bảo quản làm tăng giá trị đất và cây trồng trên đất, nên phải chia cho anh C phần tài sản nhiều hơn phần chia cho chị H. Đề nghị chia cho anh C thửa đất 304, diện tích đất và cây điều trên thửa đất rẫy diện tích 13121,4m² và 01 chiếc xe hon Đa; chia cho chị H nhà ở và thửa đất 72A và diện tích đất + cây trồng trên diện tích đất rẫy 5830,3m². Anh C phải thôi cho chị H 54.751.000đồng. Mỗi người phải trả nợ cho ông T 6.000.000đồng và bà H 7.442.500đồng. Hủy bỏ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh C thực hiện cùng với vợ chồng anh Nh và vợ chồng anh Ch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của nguY đơn, bị đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

{1} Ông Nguyễn Minh T có đơn xin xét xử vắng mặt, chị Trần Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông T và chị H theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của BLTTDS năm 2015.

{2} Mặc dù anh Trương Công C, ông Trương Công Kh, bà Trương Thị V đều có lời khai, cho rằng: Thửa đất 304, tờ bản đồ số 07, diện tích đất đo đạt thực tế là 1327,2m² : Trong đó có 300m² đất ở và 1000m² đất vườn, đã được UBND Huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H314460 do UBND Huyện Đ cấp ngày 07/8/2007 cho Trương Công C và Trần Thị H; thửa số 72A, tờ bản đồ số 04B, diện tích đất đo đạt thực tế 414,7m² , UBND Huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB688304, ngày 12/7/2010 với diện tích 450m²; trong đó 100m² đất ở và 350m² đất trồng cây lâu năm, đứng tên Trương Công C và Trần Thị H là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Trương Công Kh và bà Trương Thị V, trong đó thửa đất 72A là đất ông bà mua của Võ Sỹ Khương cho anh C và chị H sử dụng, anh C và chị H tự ý đăng ký để UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho chị H và anh C, còn thửa đất số 304, thì ông Kh và bà V tặng cho C và chị H với điều kiện hai người phải nuôi dưỡng ông bà, nhưng hiện nay cả hai

không ai nuôi dưỡng ông bà nữa. Vì vậy phải trả lại hai thửa đất nêu trên cho ông Kh và bà V. Tuy nhiên, căn cứ theo lời khai của chị H và nhất là theo bản án Phúc thẩm số 97/2011/HNGĐ-ST, ngày 30/12/2011 của TAND tỉnh Bình Thuận đã xác định hai thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của chị Trần Thị H và anh Trương Công C. Bản án Phúc thẩm nêu trên đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xác định thửa đất số 72A và thửa đất số 304 nêu trên là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của chị H và anh C, việc chị H khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân đối với hai thửa đất này và các tài sản khác đã được định giá là có căn cứ.

{3} Chị Trần Thị H đề nghị Hội đồng xét xử chia cho chị và anh C mỗi người được sử dụng, sở hữu $\frac{1}{2}$ tài sản, ý kiến của chị H chưa phù hợp, vì:

{3.1} Các thửa đất số 72A và 304, tuy về mặt pháp luật đứng tên chủ sử dụng là chị H và anh C, nhưng theo lời khai của chị H, anh C, ông Kh, bà V cùng với các chứng cứ khác có trong hồ sơ thì những thửa đất này có nguồn gốc do cha mẹ anh C là ông Kh và bà V tạo lập trước khi chị H và anh C cưới nhau.

{ 3.2} Theo lời khai của chị H và anh C cùng các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Diện tích đất rẫy 01 thửa đất rẫy trồng điều, diện tích 13.121,4m² địa chỉ thửa đất Đồi Tù Mù, xã ĐK, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lúc chị H và anh C còn sống chung, anh chị chỉ khai phá được một phần và trồng một số cây điều, từ năm 2012 đến nay, anh C ngoài việc trực tiếp trồng nôm, chăm sóc, nuôi dưỡng hai con chung của anh chị theo Quyết định thuận tình ly hôn, thì anh C là người bỏ nhiều công sức để khai phá thêm diện tích đất và trồng thêm cây điều trên đất, diện tích đất khai phá thêm không xác định được diện tích thể là bao nhiêu, nên toàn bộ diện tích đã đo đạc nêu trên là tài sản chung của chị H và anh C, còn 49 cây điều 2 năm tuổi do anh C trồng sau khi ly hôn với chị H, trị giá = 6.370.000đồng, đây là tài sản riêng của anh C tạo lập sau ly hôn với chị H.

{3.3} Số cây điều được trồng trên diện tích 5.830m², địa chỉ thửa đất Đồi Từ Mù xã ĐK, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chị H và anh C ly hôn, thì anh C là người trực tiếp chăm sóc, bảo quản vườn cây.

Như vậy, phải chia cho anh C được quyền sử dụng, sở hữu riêng số cây điều mà anh C trồng sau năm 2012, còn các tài sản được xác định là tài sản chung của chị H và anh C thì phải chia cho anh C được sử dụng và sở hữu với tỉ lệ cao hơn phần chia cho chị H mới phù hợp pháp luật.

{4} Sau khi chị H và anh C ly hôn, chị H không còn sống chung với ông Kh và bà V tại ngôi nhà tình thương được xây cất trên diện tích đất thửa 304, anh C cưới vợ khác và sống cùng ông Kh và bà V một thời gian thì chuyển đi ở nhờ chỗ khác. Sau khi anh chị ly hôn đến năm 2012, anh C là người trực tiếp nuôi con, từ cuối tháng 12/2016 và khoảng tháng 4/2017 đến nay chị H trực tiếp nuôi hai con. Trên thửa đất số 72A hiện có 01 ngôi nhà do chị H và anh C xây dựng, để đảm bảo chị H và các con có chỗ ở, nên chia cho chị H được sở hữu ngôi nhà và được quyền sử dụng diện tích đất ở + vườn tạp thửa 72A.

{5} Căn cứ theo quyết định bản án phúc thẩm số 97/2011/ DSPT, ngày 30/12/2011, thì chị Trần Thị H và anh Trương Công C có trách nhiệm liên đới trả cho Quỹ Tín Dụng Nhân Dân Đa Kai khoản tiền nợ 21.180.000đồng. Từ năm 2011 đến năm 2012, chị H và anh C không trả nợ như đã thỏa thuận với QTD Đa Kai theo bản án nêu trên. Theo lời khai của anh C và các chứng cứ khác thể hiện: Do chị H và anh C không có tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng, nên năm 2013 anh C đã bán bớt 12m ngang trong diện tích đất tại thửa 304 cho vợ chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng anh Trương Công Nh để lấy tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng. Các hợp đồng sang nhượng đất nêu trên anh C là người đứng ra giao dịch, không có chữ ký của chị H, được thực hiện bằng hình thức giấy viết tay. Chị H cho rằng việc anh C tự ý bán đất cho vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh không có chữ ký của chị nên không có giá trị, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ. Yêu cầu của chị H có căn cứ được chấp nhận vì:

{5.1} Diện tích đất anh C bán cho vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh là để lấy tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Đa Kai, là khoản nợ mà chị H đã tự nguyện thỏa thuận cùng với Quỹ tín dụng nhân dân xã Đa Kai sẽ cùng với trả với anh C, nhưng từ năm 2011 đến 2013 chị H và anh C không thực hiện. Theo quyết định tại bản án số 97/2011/DSPT, ngày 30/12/2011, đã tuyên: Nếu anh C và chị H không trả số tiền trên thì Quỹ tín dụng nhân dân xã Đa Kai có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Đ phát mãi tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 3144460 để thu hồi nợ. Trên thực tế thì Quỹ tín dụng chưa có yêu cầu Chi cục thi hành án phát mãi tài sản thế chấp mà anh C bán đất chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng anh Trương Công Nh lấy tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng rồi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất, anh C một mình đứng ra giao dịch, không trao đổi với chị H, chị H không ký vào giấy bán đất.

{5.2} Diện tích đất mà anh C đã sang nhượng cho vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh chỉ là một phần trong tổng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 12m/40m ngang giáp đường thôn, đây là tài sản chung của anh C và chị H, khi anh C và chị H thỏa thuận ly hôn vào năm 2012, anh C thỏa thuận sẽ phân chia tài sản chung cho chị H, nhưng sau khi ly hôn thì anh C và chị H không thỏa thuận được việc phân chia tài sản. Vì vậy diện tích đất mà anh C sang nhượng cho vợ chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng Trương Công Nh là tài sản chung của anh C và chị H đang có tranh chấp, chưa được phân chia, việc anh C tự ý sang nhượng đất mà không có sự đồng ý của chị H là trái với quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

{5.3} Việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên giữa anh C với vợ chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng anh Trương Công Nh nêu trên được thực hiện bằng giấy viết tay, không có công chứng chứng thực là trái quy định theo điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và trái với quy định tại Khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

{5.4} Hiện nay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C với vợ chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng anh Trương Công Nh chưa được đăng ký tách thửa tại cơ quan quản lý đất đai của huyện. Nên theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005, thì hợp đồng trên chưa phát sinh hiệu lực.

{6} Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C với vợ chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng anh Trương Công Nh không phát sinh hiệu lực, bị vô hiệu, phải hủy bỏ, do đó anh C phải trả lại cho vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh số tiền đã nhận đồng thời vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh phải trả lại cho anh C và chị H diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi anh C sang nhượng đất cho vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh, thì anh C đã nhận số tiền 36.000.000đồng của hai gia đình, anh C dùng số tiền này để trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã ĐK, khoản nợ này là nghĩa vụ chung mà chị H và anh C phải có nghĩa vụ thanh toán, việc vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cũng ngay tình, thời điểm chuyển nhượng đất 2013 đến nay gần 5 năm, giá trị đất có sự thay đổi. Vì vậy, không thể buộc anh C trả lại cho vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh số tiền 36.000.000đồng mà anh C phải trả lại cho họ số tiền tương đương 12m ngang đất theo giá trị đất được xác định tại biên bản định giá ngày 19/8/2016, cụ thể $12m \times 7.000.000\text{đồng} = 84.000.000\text{đồng}$, trong đó trả cho vợ chồng Bùi Văn Ch + Bùi Thị M là 42.000.000đồng, vợ chồng Trương Công Nh+ Nguyễn Thị Y là 42.000.000đồng.

{7} Như trên đã xác định, nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã ĐK là nghĩa vụ chung của chị H và anh C, nay buộc anh C phải trả lại số tiền sang nhượng đất cho vợ chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng Trương Công Nh với giá trị tiền tương đương 12m ngang đất tại thửa số 304. Vì vậy khi xem xét phân chia tài sản chung cho anh chị, thì phải trừ số tiền 84.000.000đồng này vào phần giá trị tài sản chia cho anh C được sở hữu sử dụng.

{8} Chị H đã được xem xét chia nhà ở và diện tích đất ở+ vườn tạp tại thửa 72A, nên diện tích đất ở + vườn tạp còn lại tại thửa 304, thì giao cho anh C sử dụng để xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống. Trên phần đất giao cho anh C sử dụng này, hiện có 01

ngôi nhà ở của ông Trương Công Kh và bà Trương Thị V, các đương sự không tranh chấp, nên không xem xét trong bản án này, nếu sau này giữa ông Kh+ bà V và anh C có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Ngôi nhà của vợ chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng anh Trương Công Nh xây dựng trái phép trên đất của vợ chồng anh C và chị H, nhưng đây là nhà ở kiên cố, gắn liền với đất, không thể tháo gỡ để chuyển đi nơi khác, diện tích đất này được giao lại cho anh C sử dụng, nên anh C được sở hữu và có nghĩa vụ thối trả bằng tiền cho vợ chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng anh Trương Công Nh theo trị giá đã được xác định tại biên bản định giá ngày 16/6/2017, cụ thể phải thối trả cho vợ chồng anh Bùi Văn Ch là 128.000.000đồng, vợ chồng Trương Công Nh là 90.000.000đồng.

{9} Diện tích đất thửa 304 đã được Ủy ban nhân dân Huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1300m², trong đó có 300m² đất ở và 1000m², theo đo đạc thực tế là 1327,2m², diện tích dư ra 27,2m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo công văn 763/UBND-NC, ngày 04/5/2017 của Ủy ban nhân dân Huyện Đ, thì diện tích đất chênh lệch thửa này không thuộc các trường hợp quy hoạch để thực hiện các công trình hay thu hồi, Tòa án có quyền xét xử giao cho ác bên sử dụng. Vì vậy, anh C được quyền sử dụng diện tích đất này và đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp giấy chứng nhận diện tích đất chênh lệch thửa này theo quy định của Luật đất đai.

{10} Các diện tích đất rẫy tại khu vực đồi Tù Mù, xã Đa Kai mà chị H và anh C có tranh chấp hiện chưa được UBND Huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, nhưng theo Công văn số 1050/UBND-NC, ngày 01/7/2016 của Ủy ban nhân dân Huyện Đ, thì các thửa đất nêu trên có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị Trần Thị H và anh Trương Công C đều là nông dân, từ trước đến nay nguồn thu nhập chính của anh chị là canh tác, sản xuất trên các thửa đất rẫy tại đồi Tù Mù; để chị H và anh C có đất sản xuất, ổn định cuộc sống, nên chia cho chị H và anh C mỗi người 01 thửa đất rẫy+ cây điều trồng trên đất. Trong hai thửa đất rẫy này, thửa đất trên đỉnh đồi có diện tích 13.121,4m² là khoảnh đất

anh C có công khai phá thêm làm tăng diện tích sau khi anh C và chị H ly hôn, anh đã trồng thêm 49 cây điều 2 năm tuổi và đã được xác định là tài sản riêng của anh C, nên chia cho anh C được sử dụng phần đất này và sở hữu toàn bộ cây điều trồng trên đất, trong đó có 117 cây là của chung và 49 cây là của riêng anh C. Diện tích đất rẫy 5830,3m² ngang lưng chừng đồi, thì chia cho chị H sử dụng và sở hữu toàn bộ cây điều trồng trên đất này. Sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật, chị H và anh C có quyền đăng ký để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

{11} Theo lời khai của chị H, anh C, ông T, chị H và các chứng cứ có trong hồ sơ, thể hiện; Tính đến ngày 9/12/2016, anh chị còn nợ ông Nguyễn Minh T 4.000.000đồng (gốc) và 2.000.000đồng (lãi), nợ chị Trần Thị H 6.553.000đồng(gốc) và 2352.000đồng(lãi). Việc ông T và chị H có yêu cầu Tòa án xử buộc anh C và Chị H phải trả số nợ này là đúng quy định. Các khoản vay trên đều có lãi, các bên không xác định mức lãi suất cụ thể, hợp đồng vay tài sản phát sinh và kết thúc trước 31/12/ 2016 nên phải tính lãi theo mức lãi suất cơ bản của ngân hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005, cụ thể: Khoản nợ của chị H tính từ ngày 9/12/2016 đến 22/9/2017 là 8.885.000đồng x 0,75%/ tháng x 9 tháng 4 ngày = 608.000đồng; khoản nợ của ông T là 6.000.000đồng x 0,75%/tháng x 9 tháng 4 ngày =411.000đồng. Số nợ này, giao cho anh C có trách nhiệm trả cho chị H và ông T, số tiền anh C trả nợ được trừ vào giá trị phần tài sản chung chia cho anh C.

{12} Về án phí: Chị Trần Thị Hà và anh Trương Công C không tự thỏa thuận phân chia tài sản chung mà Tòa án chia tài sản chung cho anh chị được sở hữu và sử dụng theo quy định của pháp luật, nên anh C và chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị tài sản được chia theo quy định tại khoản 2 Điều 147 của Bộ luật TTDS, khoản tiền tạm ứng án phí 1.437.500 đồng chị Trần Thị H đã nộp ngày 07/5/2014 theo biên lai số 0009451 được trừ vào số tiền án phí chị H phải chịu. Đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Trần Thị H được chấp nhận, nên chị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm , khoản tiền tạm ứng án phí

300.000đồng chị H đã nộp ngày 04/4/2017 theo biên lai số 0012896 được trừ vào số tiền án phí chị H phải chịu. Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Minh T và chị Trần Thị H có căn cứ, được chấp nhận, anh C và chị H có nghĩa vụ trả nợ cho ông T và chị H, nên ông T và chị H không phải chịu án phí, mà anh C và chị H phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải trả nợ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật TTDS. Khoản tiền tạm ứng án phí 200.000đồng mà ông T đã nộp ngày 20/10/2016 theo biên lai số 0009611 và khoản tiền 200.000đồng chị H đã nộp ngày 20/10/2016 theo biên lai số 0009612 được hoàn trả lại cho ông T và chị H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C lập với vợ chồng anh Bùi Văn Ch và vợ chồng Trương Công Nh bị vô hiệu, anh C phải hoàn trả tiền chuyển nhượng đất và tiền nhà, nhưng giữa C với vợ chồng anh Ch và vợ chồng anh Nh không có tranh chấp, việc thực hiện các nghĩa vụ này là do phải giải quyết hậu quả phát sinh của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, chị H và anh C không phải chịu án phí về phần nghĩa vụ trả lại tiền chuyển nhượng đất, C không phải chịu án phí phần giá trị thối trả tiền nhà. Chị Trần Thị H có đơn xin giảm án phí lập ngày 20/12/2016, trong đơn chị H có trình bày hoàn cảnh kinh tế có khó khăn, đơn của chị có xác nhận của UBND xã Đa Kai, nhưng UBND xã Đa Kai không xác nhận chị H có hoàn cảnh khó khăn như đơn của chị đã trình bày. Vì vậy không có đủ căn cứ để xét giảm án phí cho chị theo quy định tại Điều 13 và Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

{13} Về chi phí định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Trần Thị H đã chi tiền 3 lần với tổng số tiền là 3.750.000đồng: Ngày 24/6/2014=1.200.000đồng, ngày 19/8/2016=2.100.000đồng, ngày 16/6/2017=450.000đồng. Số tiền chi phí định giá tài sản anh C và chị H phải chịu, tương ứng với giá trị tài sản được chia theo quy định tại khoản 2 Điều 165 của Bộ luật TTDS. Chị H đã chi toàn bộ chi phí định giá tài sản, nên anh C phải trả lại cho chị H số tiền chi phí mà anh C phải chịu.

{14} Về chi phí đo đạc: Chị Trần Thị H đã hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Đ, đo đạc toàn bộ các thửa đất có tranh chấp, trên cơ sở các sơ đồ đo đạc do chị H cung cấp. Hội đồng định giá tài sản đã định giá trị các thửa đất và Hội đồng xét xử căn cứ sơ đồ để phân chia đất cho chị H và anh C sử dụng, làm căn cứ để

sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, chị H và anh C đăng ký điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vì vậy, chị H và anh C phải chịu mỗi người $\frac{1}{2}$ chi phí này. Khi hợp đồng đo đạt, chị H đã chi trả số tiền đo đạt 12.492.000đồng, nên anh C phải hoàn trả cho chị H 6.246.000đồng.

{15} Về áp dụng án lệ: Nghiên cứu 10 bản án lệ được công bố năm 2016, không có bản án nào có nội dung tương tự như vụ án đang được xét xử, nên Hội đồng xét xử chỉ căn cứ vào các quy định của pháp luật hiện hành để xét xử mà không áp dụng án lệ.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều khoản 1 Điều 28, Điều 131, Khoản 1,2 Điều 147, Khoản 2 Điều 165, Khoản 1 Điều 227, Khoản 3 Điều 288, khoản 1 Điều 273 Điều 357, 468, 688 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27, 30 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Khoản 2 Điều 689, Điều 692 của Bộ luật dân sự 2005; Điểm a Khoản 3 Điều 167, Điểm b Khoản 1 Điều 188, Khoản 1, Điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 10/2009/PL-UBTVQH 12, ngày 27/2/2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Nghị quyết số 03/2015/NQ-HĐTP, ngày 28/10/2015, Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận đơn khởi kiện tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của chị Trần Thị H; đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản của ông Nguyễn Minh T và chị Trần Thị H, cụ thể:

- Về chia tài sản:

Chia cho chị H được quyền sử dụng diện tích đất thửa số 72A, tờ bản đồ số 04B, diện tích đất đo đạt thực tế 414,7m², theo sơ đồ đo hệ tọa độ VN-2000, tờ số 92{248395-4-(9)}, ngày 25/4/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập, địa chỉ thửa đất Thôn 7, xã Đa Kai, đã được UBND Huyện Đ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BB688304, ngày 12/7/2010 với diện tích 450m²; trong đó 100m² đất ở và 350m² đất trồng cây lâu năm, trị giá= 60.000.000đồng và 01 thửa đất rẫy trồng điều, diện tích 5.830,3m² theo sơ đồ đo đạc hệ tọa độ VN 2000, tờ số 57 (251-395-3), ngày 25/4/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập, địa chỉ thửa đất Đồi Tủ Mù xã ĐK, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trị giá đất= 29.151.000đồng; được sở hữu 01 căn nhà tạm tường xây, mái tôn, nền xi măng, diện tích 30m²+ 01 mái vòm 8 m² + hệ thống điện, trị giá= 24.380.000đồng tọa lạc trên thửa đất 72A và 64 cây điều 12 năm tuổi, trồng trên diện tích đất 5.830,3m² trị giá= 25.600.000đồng. Tổng giá trị tài sản chị H được chia = 139.131.000đồng.

Chia anh Trương Công C được quyền sử dụng diện tích đất thửa số 304, tờ bản đồ số 07, diện tích đất đo đạc thực tế là 1.327,2m², theo sơ đồ đo đạc hệ tọa độ VN 2000, tờ số 101(248395-9-b), ngày 24/5/2016, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập, địa chỉ thửa đất Thôn 3, xã Đa Kai, đã được UBND Huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H314460, ngày 07/8/2007 với diện tích 1.300m², trong đó có 300m² đất ở và 1000m²+ đất vườn, trị giá 280.000.000đồng; được sử dụng 01 thửa đất rẫy trồng điều, diện tích 13.121,4m², theo sơ đồ đo đạc hệ tọa độ VN 2000, tờ số 57(251395-3), ngày 24/4/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập, địa chỉ thửa đất Đồi Tủ Mù, xã ĐK, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trị giá đất = 39.360.000đồng; được quyền sở hữu trên đất có 117 cây điều 6 năm tuổi do anh C và chị H trồng, trị giá = 39.780.000đồng và 49 cây điều 2 năm tuổi do anh C trồng sau khi ly hôn với chị H, trị giá = 6.370.000đồng, 01 xe WAVE Biển số 86B8-04374 mua năm 2011, trị giá 6.000.000đồng. Tổng giá trị tài sản chung anh C được chia là: 325.360.000đồng- Số tiền sang nhượng đất 84.000.000đồng anh C phải trả lại cho vợ chồng Bùi Văn Ch và vợ chồng Trương Công Nh và số tiền 15.904.000đồng nợ anh C phải trả cho chị H và ông T, thì giá trị tài sản anh C được chia là: 225.456.000đồng. Giá trị tài sản riêng anh C được sở hữu là 6.370.000đồng.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa anh Trương Công C với vợ chồng anh Bùi Văn Ch+ chị Bùi Thị M và vợ chồng anh Trương Công Nh+ chị Nguyễn Thị Y.

Anh Bùi Văn Ch và chị Bùi Thị M phải trả lại cho anh Trương Công C diện tích đất 06m giáp đường thôn, chiều dài hết thửa đất(thửa 304)

Anh Trương Công Nh và chị Nguyễn Thị Y phải trả lại cho anh Trương Công C diện tích đất 06 m giáp đường thôn, chiều dài hết thửa đất(thửa 304)

Trương Công C được sở hữu: 01 nhà của vợ chồng anh Bùi Văn Ch+ Bùi Thị M, diện tích 76m², kết cấu móng đá chẻ, tường xây gạch không tô, mái tôn, nền xi măng, xây dựng năm 2013, trị giá= 128.000.000đồng, 01 nhà của vợ chồng Trương Công Nh + Nguyễn Thị Y, diện tích 49m² kết cấu móng đá chẻ, tường xây gạch không tô, mái tôn, nền xi măng, Sân đất, bọc móng đá chẻ 31,6m², mái vòm khung sắt, lợp tôn 25m², xây dựng năm 2013, trị giá= 90.000.000đồng.

Trương Công C phải có nghĩa vụ bồi trả tiền chuyển nhượng đất và trị giá nhà ở cho anh Bùi Văn Ch+ Bùi Thị M số tiền là 170.000.000đồng (42.000.000đồng tiền đất, 128.000.000đồng tiền nhà), cho anh Trương Công Nh và chị Nguyễn Thị Y 132.000.000đồng (42 triệu tiền đất, 90.000.000đồng tiền nhà).

-Anh Trương Công C được quyền đăng ký với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cấp bổ sung quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chênh lệch thửa 27,2m² tại thửa 304 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất rẫy 13.121,4m² tại đồi Tù Mù nêu trên.

- Chị Trần Thị H được quyền đăng ký với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh để được cơ quan NH nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất rẫy 5.830,3m² tại đồi Tù Mù nêu trên.

- Anh Trương Công C phải giao lại diện tích đất 5.830,3m² và toàn bộ cây Điều trồng trên đất cho chị Trần Thị H.

- Về nợ: Trương Công C phải trả cho chị Trần Thị H số tiền 9.493.000đồng, cho ông Nguyễn Minh T số tiền 6.411.000đồng.

2/ Về án phí:

-Chị Trần Thị H phải chịu 7.354.200(Bảy triệu ba trăm năm mươi bốn ngàn hai trăm) đồng án phí DSST, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị H đã nộp là 1.737.000đồng theo biên lai số 0009541 ngày 7/5/2014 và biên lai số 0012896, ngày 4/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Đ. Chị H còn phải nộp thêm 5.617.200(Năm triệu sáu trăm mười bảy ngàn hai trăm) đồng án phí DSST. Trương Công C phải chịu 11.988.900(Mười một triệu chín trăm tám mươi tám ngàn chín trăm) đồng án phí DSST;

- Án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Đ.

- Trả lại cho ông Nguyễn Minh T 200.000(Hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp ngày theo biên lai số 0009611, ngày 20/10/2016 và chị Trần Thị H 200.000(Hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009612, ngày 20/10/2016 của Chi cục Thi hành án Huyện Đ.

3/ Về chi phí định giá tài sản: Chị Trần Thị H phải chịu 1.750.000(Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng, anh Trương Công C phải chịu 2.000.000 (Hai triệu đồng) đồng . Anh C phải hoàn trả cho chị H số tiền: 2.000.000(Hai triệu) đồng chi phí mà anh phải chịu.

4/ Về chi phí đo đạc: Chị Trần Thị H và anh Trương Công C mỗi người phải chịu 6.246.000(Sáu triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn đồng). Anh C phải hoàn trả cho chị H 6.246.000(Sáu triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn)đồng chi phí mà anh C phải chịu.

5/ Về trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền:

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng anh Bùi Văn Ch+ chị Bùi Thị M và vợ chồng anh Trương Công Nh + chị Nguyễn Thị Y trả đất và giao nhà cho anh C mà anh C chưa trả tiền chuyển nhượng đất và thôi tiền giá trị nhà nêu trên, thì anh C

phải trả lãi suất theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền còn phải thi hành án và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Minh T, chị Trần Thị H có đơn yêu cầu anh C thi hành số tiền nợ phải trả nêu trên, chị Trần Thị H có đơn yêu cầu anh C hoàn trả chi phí định giá và chi phí đo đạc, thì anh C phải trả lãi theo mức lãi suất 10% /năm tương ứng với số tiền còn phải thi hành án và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

6/ Về quyền kháng cáo: Chị Trần Thị H, anh Trương Công C, ông Trương Công Kh, bà Trương Thị V, anh Bùi Văn Ch, chị Bùi Thị M, anh Trương Công Nh, chị Nguyễn Thị Y biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/9/2017), ông Nguyễn Minh T, chị Trần Thị H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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./.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh;
- VKSND H.Đức Linh;
- Chi cục THA H.Đức Linh;
- Các đương sự;
- Lưu./

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Huỳnh Thị Ngọc Thuận