TÒA ÁNP.T.N DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 110/2022/DS-PT
Ngày: 15 - 12 - 2022
V/v: Tranh chấp tài sản chung

N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁNP.T.N DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

- Thành phần hội Đ xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa ánP.T.N dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sátP.T.N dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa ánP.T.N dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân S thụ lý số 94/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp tài sản chung".

Do bản án dân S sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa ánP.T.N dân huyện X.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2022/QĐ-PT ngày 17/11/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 29/2022/QĐ-PTDS ngày 13/12/2022, giữa các đương S:

- Nguyên đơn: Ông P.T.N, sinh năm 1957; nơi cư trú: Tổ 4, ấp L.G, xã B.C, huyện X.M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông N.V.H, sinh năm 1997; nơi cư trú: B.D2, Đ.N, huyện L, tỉnh Đăk Lăk. (Vắng mặt).

- Bị đơn: Ông N.Q.S, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ 7, ấp B.M, xã B.C, huyện X.M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông T.V.S1, sinh năm 1986; nơi cư trú: 0419.0410 khối nhà B6, nhà ở an sinh xã hội Becamex, đường N4a, khu dân cư định hòa, tổ 2, khu 8, Đ.H, thành phố T.D.M, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà P.T.T.D, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ 4, ấp L.G, xã B.C, huyện X.M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà D: Ông P.T.N, sinh năm 1957; nơi cư trú: Tổ 4, ấp L.G, xã B.C, huyện X.M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà N.T.T.Ng, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ 7, ấp B.M, xã B.C, huyện X.M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người làm chứng: Ông L.H.Đ, sinh năm 1970; nơi cư trú: Ấp 1, xã B.R, huyện X.M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông N.Q.S là bị đơn trong vụ án.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện X.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI D VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Năm 2011, ôngP.T.N được ông S giới thiệu mua đất của ông L.H.Đ nên cả ba người quen biết nhau. Ông S là người giới thiệu và được ôngP.T.N đưa tiền nhờ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất từ ông Đ, sau khi làm thủ tục xong còn dư lại 20.000.000đ. Ông S nói với ông P.T.N do ông S giới thiệu cho ông Đ bán đất nên ông Đ đồng ý bán cho ông S một thửa đất diện tích khoảng 1.000m^2 tại xã B.R, huyện X.M, trị giá 60.000.000 đ nhưng ông S không đủ khả năng mua toàn bộ nên ông S đề nghị ôngP.T.N và ông S mỗi người góp 30.000.000 đ để mua chung, ông P.T.N đồng ý. Hai bên thống nhất ông S là người đại diện mua bán với ông Đ, khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S có nghĩa vụ tách sổ cho ông P.T.N ½ diện tích đất mua chung. Do ông P.T.N còn dư 20.000.000 đ đã đưa cho ông S nên ông S nói ông P.T.N góp cho ông S số tiền này, số tiền 10.000.000đ còn lại khi nào ông S làm xong thủ tục đứng tên tách thửa cho ông P.T.N thì ông P.T.N sẽ giao cho ông S. Việc thỏa thuận này ông S có lập "giấy xác nhận" ghi ngày 06/10/2011 với nội dung "Có mua chung với ông P.T.N ở ấp B.T, xã B.C một sào đất ở xã B.R với số tiền 60.000.000 đ, anh P.T.N đưa trước cho tôi 20.000.000 đ, còn lại 10.000.000 sau này làm xong ông L.H.Đ sẽ tách ra cho chúng tôi, vậy tôi làm giấy này để xác nhận việc anh P.T.N mua chung với tôi 1 sào đất của ông Đ…".

Đến tháng 10/2018, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 370937, diện tích đất là 868m^2 thửa số 36, tờ bản đồ số 07A, xã B.R, huyện X.M (viết tắt là thửa đất số 36).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S không lập thủ tục tách thửa cho ông P.T.N như đã thỏa thuận mà chuyển nhượng cho ông Trần Ninh Vương, được Văn phòng công chứng X.M công chứng số 6671, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2019.

Tại đơn khởi kiện ông P.T.N yêu cầu ông S trả lại ½ diện tích đất thửa số 36; quá trình tố tụng ôngP.T.N yêu cầu ông S trả lại cho ôngP.T.N 1/3 giá trị thửa đất số 36; Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của ông P.T.N yêu cầu ông S phải trả cho ôngP.T.N ½ giá trị thửa đất số 36 theo giá thị trường do Hội đồng định giá huyện X.M xác định ngày 30/5/2022. Ông P.T.N tự nguyện trả lại cho ông S số tiền còn lại theo thỏa thuận là 10.000.000 đồng .

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông N.Q.S và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Năm 2011, ông S có giới thiệu cho ôngP.T.N mua đất của ông L.H.Đ và có nhận tiền lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và sang tên trước

bạ giúp ôngP.T.N như ôngP.T.N trình bày là đúng. Ông Đ có hứa nếu giúp ông bán được đất cho ông P.T.N thì ông Đ sẽ cho 01 sào đất ở xã B.R. Sau khi giúp ông Đ bán được đất cho ông P.T.N, ông Đ cho ông S 1.000m^2 đất tại xã B.R, huyện X.M và bán thêm cho ông S một thửa đất diện tích khoảng 1.000m^2 kế bên thửa đất đã cho với giá 60.000.000 đ. Do không đủ tiền mua riêng nên ông S rủ ông P.T.N mua chung thửa đất này. Theo thỏa thuận, ôngP.T.N sẽ hùn số tiền 30.000.000đ để được quyền sử dụng ½ diện tích đất mua của ông Đ, ông S sẽ đại diện đứng tên mua bán, khi nào được cấp giấy chứng nhận xong sẽ lập thủ tục tách cho ông P.T.N ½. Do trước đó, ông P.T.N có đưa cho ông S tiền chuyển mục đích và sang tên trước bạ còn dư số tiền 20.000.000đ nên số tiền ôngP.T.N hùn với ông S sẽ được khấu trừ vào số tiền dư này; khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S có nghĩa vụ tách sổ cho ông P.T.N ½ diện tích đất mua chung, đồng thời ông P.T.N có nghĩa vụ giao số tiền 10.000.000 đ còn lại cho ông S. Việc thỏa thuận này ông S có lập "giấy xác nhận" ghi ngày 06/10/2011 với nội dung "Có mua chung với ông P.T.N ở ấp Bình Tiến, xã B.C một sào đất ở xã B.R với số tiền 60.000.000đ, anh P.T.N đưa trước cho tôi 20.000.000 đ, còn lại 10.000.000 sau này làm xong ông L.H.Đ sẽ tách ra cho chúng tôi, vậy tôi làm giấy này để xác nhận việc anh P.T.N mua chung với tôi 1 sào đất của ông Đ…", có chữ ký của ông S. Tuy nhiên sau đó ông Đ đổi ý không bán cho ông S 1.000m^2 đất nữa. Thửa đất số 36 là đất ông Đ tặng cho riêng ông S do ông S giúp ông Đ trong việc giới thiệu bán đất cho ông P.T.N, không phải là đất ông S cùng ông P.T.N mua của ông Đ. Ngày 19/10/2016 ông S và vợ ông S bán cho ông Trần Ninh Vương với giá 80.000.000 đ.

Nay ông S chỉ Đ ý trả cho ông P.T.N 1/3 giá trị thửa đất số 36 nêu trên theo giá ông S đã bán cho ông Vương, không Đ ý trả cho ông P.T.N giá trị đất theo giá mà Hội Đ định giá huyện X.M xác định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N.T.T.Ng thống nhất với trình bày của ông N.Q.S và đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P.T.T.D ủy quyền cho ông P.T.N tham gia tố tụng.

- Người làm chứng ông L.H.Đ trình bày: Ông Đ không có quan hệ gì với ông P.T.N và ông S. Trước đây, ông S thường giới thiệu cho ông Đ trong việc mua bán đất đai. Ông Đ mới biết ôngP.T.N thời gian gần đây. Trong khoảng thời gian năm 2010 - 2012 (không nhớ rõ năm nào), ông S có giới thiệu cho ông Đ chuyển nhượng đất tại xã B.C nên ông Đ hứa cho ông S 30.000.000 đ, nhưng ông S không nhận nên ông Đ cho ông S 01 sào đất tại ấp 4, xã B.R, huyện X.M, khi cho đất chưa được cấp giấy chứng nhận; ông Đ không chuyển nhượng cho ông S diện tích đất nào. Ông P.T.N và ông S có nói cho ông Đ biết việc ông S lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng cho ôngP.T.N ½ diện tích đất (nay là diện tích đất 868m^2, thửa số 36, tờ bản đồ số 07A, xã B.R, huyện X.M) với giá 30.000.000 đ, ông S đã nhận của ông P.T.N số tiền 20.000.000 cc, ông S đại diện xin cấp giấy chứng nhận, khi nào được đứng tên ông S sẽ tách thửa cho ôngP.T.N ½ và nhận số tiền còn lại. Ông Đ được biết sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S đã chuyển nhượng cho người khác. Việc ông S đã nhận tiền của ông P.T.N để ông P.T.N được quyền sử dụng ½ thửa đất 36 thì ông S phải trả cho ông P.T.N số tiền tương ứng giá trị thửa đất trên.

- Tại bản án dân S sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa ánP.T.N dân huyện X.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định như sau:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.T.N về "Tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất" với ông N.Q.S.

+ Buộc ông N.Q.S và bà N.T.T.Ng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P.T.N và bà P.T.T.D ½ giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 7A xã B.R, diện tích 868m^2, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện X.M cấp số CK 370937 ngày 01/10/2018 với số tiền là 837.675.000 đ.

+ Ghi nhận việc ông P.T.N và bà P.T.T.D tự nguyện trả cho ông N.Q.S và bà N.T.T.Ng số tiền 10.000.000 đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 24/6/2022 ông N.Q.S kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, vì bản án sơ thẩm buộc ông S, bà Ng phải trả cho ông P.T.N, bà D ½ giá trị tài sản là 837.675.000 đ là không đúng.

Hủy kết quả định giá ngày 30/5/2022 vì kết quả định giá là quá cao. Giá trị quyền sử dụng đất thửa 36, tờ bản đồ 07A, xã B.R, huyện X.M chỉ khoảng 800.000.000 đ.

- Ngày 22/6/2022, Viện kiểm sátP.T.N dân huyện X.M kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông S, bà Ng có nghĩa vụ trả cho ôngP.T.N, bà D 1/3 giá trị quyền sử dụng đất thửa 36, tờ bản đồ 07A, xã B.R, huyện X.M.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương S đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương S đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, Viện kiểm sát rút kháng nghị, đề nghị Hội Đ xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận S thỏa thuận của các đương S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội Đ xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương S đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau: Ông N.Q.S và bà N.T.T.Ng có nghĩa vụ trả cho ông P.T.N và bà P.T.T.D số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu Đ) là phần giá trị quyền sử dụng đất mà ông P.T.N được hưởng tương ứng với phần góp nhận chuyển nhượng đất chung với ông N.Q.S theo xác nhận ngày 06/10/2011 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 7A, xã B.R, huyện X.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Thời gian ông N.Q.S và bà N.T.T.Ng thanh toán số tiền 350.000.000đ (ba

trăm năm mươi triệu Đ) nêu trên cho ông P.T.N và bà P.T.T.D chậm nhất là đến ngày 06/01/2023; Chi phí tố tụng: Ông P.T.N tự nguyện chịu.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát rút kháng nghị.

[3] Viện kiểm sát rút kháng nghị nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát.

[4] S thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên công nhận. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 10/6/2022 của Tòa án dân huyện X.M. Công nhận S thỏa thuận của các đương S.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S và bà Ng phải chịu đối với số tiền phải trả cho ông P.T.N và bà D; ông P.T.N và bà D không phải chịu.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông S phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 284, 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông N.Q.S và bà N.T.T.Ng có nghĩa vụ trả cho ông P.T.N và bà P.T.T.D số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) là phần giá trị quyền sử dụng đất mà ông P.T.N được hưởng tương ứng với phần góp nhận chuyển nhượng đất chung với ông N.Q.S theo xác nhận ngày 06/10/2011 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 7A xã B.R, huyện X.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Thời gian ông N.Q.S và bà N.T.T.Ng thanh toán số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) nêu trên cho ông P.T.N và bà P.T.T.D chậm nhất là đến ngày 06/01/2023.

3. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân S tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.281.224đ (sáu triệu hai trăm tám mươi mốt nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng): Ông P.T.N tự nguyện chịu. Đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông N.Q.S và bà N.T.T.Ng phải chịu 17.500.000đ (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

5.2. Ông P.T.N và bà P.T.T.D không phải chịu. Hoàn trả cho ông P.T.N số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo biên lai thu số TU/2019/0001518 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N.Q.S phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đ). Trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011149 ngày 28/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Đã nộp xong).

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sựthì người được thi hành án dân S, 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.

8. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND H.X.M;
- TAND H.X.M;
- Chi cục THADS H.X.M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI Đ XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Tâm

THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Minh Vỹ **Cao Xuân Long** **Trương Văn Tâm**