TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 19/2022/DS-PT
Ngày 06/01/2023
V/v: Chia tài sản chung.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Phương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức và ông Hoàng Kim Khánh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 06/01/2023 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 245/2022/TLPT-DS ngày 02/11/2022 về việc "*Chia tài sản thuộc sở hữu chung*", do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của TAND TP Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân D; Địa chỉ: 07 Đào Tấn, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt;

- Bị đơn: Ông Lê Đình M; Địa chỉ: 142/98 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt;

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đàm Quang H; Địa chỉ: 142/96 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt;

2. Bà Nông Thị T; Địa chỉ: 142/98 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bà Nông Thị T: Ông Vũ Trọng T1; Địa chỉ: 81/6 G, TDP6 A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/12/2018 nguyên đơn cùng ông Lê Đình M và ông Đàm Quang H cùng nhau góp tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất số 92 (số cũ 252A), tờ bản đồ số 25 (số cũ: 28), diện tích 2893.7m^2, địa chỉ tại: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của ông Nguyễn H1 (Địa chỉ: Số 75 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) và thống

nhất để ông Lê Đình M đại diện làm các thủ tục đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/01/2019, đại diện là ông Lê Đình M đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất (Tổng cộng là 520.000.000 đồng) cho ông Nguyễn H1 và hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Đ. Ngày 16/01/2019, các bên hoàn thành xong thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Lê Đình M theo nội dung đăng ký biến động của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 665037 cấp ngày 27/02/2012 cho ông Nguyễn H1 và bà Nguyễn Thị T2.

Do quá trình thỏa thuận trước đó, ông Nguyễn Xuân D, ông Lê Đình M và ông Đàm Quang H chỉ thỏa thuận miệng mà không lập thành văn bản nên đến ngày 17/01/2019, giữa ông D và ông M có lập văn bản thỏa thuận với nội dung: Mỗi người góp cổ phần là 33,3% (1/3) và nhất trí để ông M đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Việc làm ăn này là của riêng cá nhân của cả ba người, không liên quan đến vợ của các bên hay bất cứ ai khác. Trong thời gian được đại diện đứng tên quyền sử dụng đất, ông Lê Đình M đã tự ý chuyển nhượng cho ông Đàm Quang H khi không có sự đồng ý của ông. Tiếp đó, ông Đàm Quang H lại chuyển nhượng cho những người khác.

Nay ông khởi kiện yêu cầu giải quyết chia tài sản chung là thửa đất số 92 (cũ 252A), tờ bản đồ số 25 (cũ 28), diện tích 2893,7m^2, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; trên đất có 01 ao. Trường hợp không chia được bằng hiện vật thì yêu cầu chia theo giá trị và buộc ông Lê Đình M có nghĩa vụ thanh toán vì ông Lê Đình M tự ý định đoạt phần quyền sử dụng đất mà ông đã ủy quyền.

2. Bị đơn trình bày:

Vào khoảng thời gian 10/10/2018 đến ngày 10/12/2018, ông cùng ông Đàm Quang H và Nguyễn Xuân D nhận chuyển nhượng thửa đất số 252A, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 520.000.000 đồng của ông Nguyễn H1. Sau khi bàn bạc thì đã thống nhất tạm ủy quyền để ông Lê Đình M đại diện đứng tên. Vào khoảng thời gian từ ngày 01/5/2020 đến ngày 15/6/2020, các bên đã tự định giá thửa đất là 1.000.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất này và thu hồi vốn. Ông D đồng ý bán lại cổ phần trên cho ông H và ông M với giá thỏa thuận là 330.000.000 đồng. Sau khi thống nhất, ông đã sang tên thửa đất cho ông H đứng tên để thực hiện việc vay vốn ngân hàng đồng thời đã đưa cho ông H số tiền 165.000.000 đồng. Ông H có trách nhiệm thanh toán số tiền 330.000.000 đồng cho ông D (Trong đó phần của ông là 165.000.000 đồng, phần của ông H là 165.000.000 đồng). Như vậy, ông đã thanh toán xong phần nghĩa vụ của mình, trách nhiệm thanh toán còn lại là của ông Đàm Quang H nên ông Lê Đình M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Đàm Quang H: Vào khoảng thời gian 10/10/2018 đến ngày 10/12/2018, ông cùng ông Đàm Quang H và Nguyễn Xuân D nhận chuyển nhượng thửa đất số 252A, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 520.000.000 đồng của ông Nguyễn H1. Sau khi bàn bạc thì đã thống nhất tạm ủy quyền để ông Lê Đình M đại diện đứng tên. Sau đó, cả ba đã cùng nhau bán lại lô đất trên với giá 1 tỷ đồng và thống nhất chia đều số tiền. Trong quá trình chia số tiền này, ông đã giữ lại số tiền phần của ông D để xử lý việc riêng và chưa đưa lại. Do công việc không thuận lợi nên ông chưa thanh toán được khoản tiền 333.000.000 đồng cho ông Nguyễn Xuân D. Hiện nay, giá trị thửa đất đã lên cao, ông D muốn trả lại số tiền chia ba theo giá trị hiện tại thì ông muốn có thêm thời gian để trả lại cho ông D theo thỏa thuận.

- Bà Nông Thị T: Từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ: khoản 2 Điều 26, Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 209, Điều 218 và Điều 219 Bộ luật dân sự; Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D. Buộc ông Lê Đình M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Xuân D số tiền 835.042.400 đồng (Là trị giá 1/3 phần diện tích đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 252a (Nay là thửa 554 và thửa 555), tờ bản đồ số 28 (Nay là tờ bản đồ số 25), tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk). Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng, án phí…

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/9/2022 bị đơn ông Lê Đình M và ông Đàm Quang H, bà Nông Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, với nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa lại vụ án theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm nói trên.

4. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong quá trình tranh luận tại phiên tòa, ông H và ông M thống nhất rằng đây là chuyện góp vốn làm ăn chung của riêng ba ông khi làm chung tại một công ty bất động sản do ông H làm giám đốc. Việc kinh doanh này để xảy ra tranh chấp là do dịch bệnh và giá bất động sản đi xuống, cả ba ông đều có thiệt hại. Do vậy ông M đề nghị hỗ trợ ông H 100 triệu đồng để trả nguyên đơn, ông H đề nghị thanh

toán cho nguyên đơn 500 triệu đồng, tổng cộng cả 02 ông là 600 triệu đồng để trả cho nguyên đơn, chậm nhất là 30/3/2023 thanh toán xong, đề nghị Tòa án ghi nhận trong bản án.

Tuy nhiên, nguyên đơn không chấp nhận đề nghị này, cho rằng cần giữ nguyên như mức tiền như án sơ thẩm đã quyết định vì trong quá trình làm ăn chung cũng đã mất mát khá nhiều với hai ông này, hiện nay nợ nần đang còn rất nhiều và kinh tế gia đình rất khó khăn, 50 triệu đồng cũng rất quý.

- Đại diện ủy quyền của bị đơn và bà T cho rằng tài sản là quyền sử dụng đất trong vụ án là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân gữa ông M và bà T, văn bản thỏa thuận ngày 17/8/2019 chưa có công chứng, chứng chực, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh về nội dung này là có thiếu sót. Trong quá trình hòa giải, có sự chứng kiến của cán bộ Tư pháp xã Hòa Xuân nhưng cấp sơ thẩm không đưa cán bộ này tham gia tố tụng và lấy lời khai của họ cũng là thiếu sót. Ngoài ra, tại cấp sơ thẩm diện tích đất có tăng thêm so với văn bản thỏa thuận ngày 17/8/2019 nhưng chưa được làm rõ, việc định giá cũng quá cao so với giá đất thời điểm hiện tại, đề nghị phải định giá lại,… Vì các lý do này, đại diện ủy quyền của bị đơn và bà T đề nghị hủy bản án sơ thẩm nói trên để xét xử lại để đảm bảo quyền lợi của ông M và bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự để đảm bảo quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của các đương sự để ra phán quyết có cơ sở pháp luật và phù hợp với thực tế giao dịch giữa các đương sự. Do vậy căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Đình M và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đàm Quang H, bà Nông Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] **Về tố tụng:**

Đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2]. **Về nội dung:**

Xét các nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lê Đình M và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đàm Quang H, bà Nông Thị T:

- Về nội dung văn bản thỏa thuận ngày 17/01/2019:

Căn cứ các nội dung Biên bản đối chất ngày 29/6/2022 (BL 45 -48) Bản tự khai của ông Lê Đình M ngày 8/3/2022 (BL 35,36) Bản tự khai của ông Đàm Quang H ngày 29/6/2022, Biên bản lấy lời khai ông Lê Đình M ngày 15/6/2022 (BL 45 …) và diễn biến tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở thực tế và căn cứ pháply để khẳng định rằng: Việc thỏa thuận ngầy 17/01/2019 giữa ba đương sự này là có thật, tự nguyện, là chuyện góp vốn để nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 03 cá nhân với nhau nhằm mua bán bất động sản để kiếm lợi nhuận, không liên quan đến gia đình hay cá nhân nào khác. Cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dụng thỏa thuận này để xác định sở hữu chung sau đó chia theo phần đối với giá trị thửa đất nêu trên là có căn cứ thực tế và cơ sở pháp luật.

- Về giá trị và hiện trạng thửa đất, về diện tích đất tăng thêm:

Vì các bên có tranh chấp về giá trị thửa đất nên cấp sơ thẩm quyết định định giá lại giá trị thửa đất là đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Căn cứ các Biên bản định giá, thẩm định tại chô ngày 09/6/2022, các Biên bản làm việc ngày 15/6/2022 và ngày 29/6/2022: Ông M, ông H đều đồng ý, không có ý kiến gì với giá trị thửa đất do Hội đồng định giá đã định và hiện trạng thửa đất do Tòa án xác định trên cơ sở thẩm định tại chỗ xác định: Từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, hiện trạng thửa đất và tài sản trên đất không thay đổi và có tứ cận: Phía Đông giáp kênh mương, phía Tây giáp thửa đất 101 và 118, phía Nam giáp kênh mương, phía Bắc giáp đường P nối dài và có giá trị 2.500.000.000 đồng, trên đất có 01 ao có diện tích 176.8m^2 và có giá trị là 5.127.200 đồng, ngoài ra, không có bất cứ tài sản nào khác. Tổng giá trị là tài sản là 2.505.127.200 đồng.

Như vậy, diện tích đất sau này tăng thêm do tách thửa mới và do đo vẽ lại là do quá trình quản lý, sử dụng đất của chủ cũ, quá trình đo vẽ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thay đổi về các thông số kỹ thuật của thửa đất cũ và các thửa đất mới tách sau này nhưng không làm thay đổi bản chất giao dịch, thỏa thuận của 03 ông D, M, H về thửa đất 252A, tờ bản đồ số 28 vào ngày 17/01/2019.

Vì thửa đất đã chuyển nhượng cho người khác nên cấp sơ thẩm quyết định chia về giá trị thửa đất là phù hợp thực tế, có căn cứ pháp lý

- Về nội dung kháng cáo của bà Nông Thị T:

Vì những lý do nêu trên và căn cứ Đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt của bà Nông Thị T ngày 30/6/2022 có nội dung: Không liên quan đến việc làm ăn, thỏa thuận của các bên, từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt (Bút lục 101) nên nội dung kháng cáo của bà T cho rằng mình có quyền về tài sản chung trong các giao dịch của ông M là không có cơ sở thực tế và căn cứ pháp lý do vậy không có cơ sơ để chấp nhận.

- Về các yêu cầu đè nghị hủy bỏ hay tuyên bố giao dịch ngày 17/01/2019 vô hiệu…: Do tại cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu nên cấp phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét, giải quyết các yêu cầu này.

- Về yêu cầu đưa thêm nhân chứng là cán bộ tư pháp xã vào vụ án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm về xét xử lại: Nhận thấy rằng tại cấp sơ thẩm đã tạo điều kiện tối đa cho các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, đã thu thập đầy đủ chứng cứ để đảm bảo giải quyết đúng đắn bản chất khách quan của vụ án nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này ở cấp phúc thẩm

Vì các lý do nêu trên, kháng cáo của bị đơn ông Lê Đình M và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đàm Quang H, bà Nông Thị T là không có căn cứ chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là bị đơn ông Lê Đình M và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đàm Quang H, bà Nông Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Đình M và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đàm Quang H, bà Nông Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 209, Điều 218 và Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. ***Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D.

Buộc ông Lê Đình M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Xuân D số tiền 835.042.400 đồng (Là trị giá 1/3 phần diện tích đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 252a (Nay là thửa 554 và thửa 555), tờ bản đồ số 28 (Nay là tờ bản đồ số 25), tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2]. ***Về các chi phí tố tụng:***

Ông Lê Đình M phải chịu tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Ông Nguyễn Xuân D được nhận lại 3.000.000 đồng sau khi thu được của ông Lê Đình M.

[3]. ***Về án phí:***

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả lại cho ông Nguyễn Xuân D số tiền 16.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012203 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Lê Đình M phải chịu 37.051.272 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đình M, bà Nông Thị T và ông Đàm Quang H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 900.000 đồng mà ông H3 đã nộp thay lần lượt theo các biên lai thu số: AA/2021/0021331, AA/2021/0021330, AA/2021/0021329 cùng ngày 19/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Cổng thông tin điện tử TAND;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Trần Duy Phương