

Bản án số: 45/2019/DS - PT

Ngày: 22-5-2019

“V/v: Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; hủy hợp đồng tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào

Các thẩm phán Bà Lê Thúy Cầu

Ông Nguyễn X Điền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Liên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Phan Vũ Hoàng, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 124/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc: *“Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; hủy hợp đồng tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 315/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn X (Nguyễn Viết X) - Sinh năm 1964; hộ khẩu thường trú: tỉnh Quảng Nam; nơi thường trú: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn X: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1981; trú tại: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Trần Thị B - sinh năm: 1970; hộ khẩu thường trú: thành

phố Đà Nẵng; chỗ ở hiện nay: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. **Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng**; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng.

2. **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng**; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Anh **Nguyễn Thanh L** - sinh năm: 1990; Có mặt.

4. Chị **Nguyễn Thị Thảo S** - sinh năm: 1992; Có mặt.

5. Anh **Nguyễn Thanh B1** - sinh năm: 1994. Có mặt.

Hộ khẩu thường trú: thành phố Đà Nẵng; chỗ ở hiện nay: thành phố Đà Nẵng.

6. Bà **Trương Thị Mỹ K** - sinh năm: 1980; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; Có mặt.

7. **Văn phòng Công chứng P**; địa chỉ: Đà Nẵng. Vắng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn - ông Nguyễn X (Nguyễn Viết X).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn X (Nguyễn Viết X) trình bày:*

Ngày 28/8/1989, ông kết hôn với bà Trần Thị B và ông bà sinh được 3 người con là: Nguyễn Thanh L, sinh năm 1990; Nguyễn Thị Thảo S, sinh năm 1992; Nguyễn Thanh B1, sinh năm 1994. Trong thời gian chung sống ông và bà B tạo dựng được 2 đến 3 ghe tàu và xây dựng được ngôi nhà cấp 4 tại Tổ 6B, phường T, nhà, đất của ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận tạm thời quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3403071820 ngày 12/3/2002. Ông X xác định đây là tài sản chung của ông và bà B.

Năm 2006, ngôi nhà nêu trên bị giải tỏa và ông, bà được bố trí 01 lô đất đường 5,5m tại Khu dân cư đầu tuyến X, do công việc của ông rất bận và phải đi biển dài ngày nên ông để bà B đi làm các thủ tục pháp lý, cần ký giấy tờ gì thì ông ký; còn giấy tờ, tiền bạc vợ ông cất vào két sắt, ông không quan tâm. Đầu năm 2007, bà B nói bán lô đất đường 5m5 để mua 01 lô đường 7m5 tại 06 đường N, T, Tổ 21 mới, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, ông đồng ý, ông đứng ra động thổ xây dựng căn nhà tại đây.

Đến năm 2010 ông nghe nói bà B có quan hệ bất chính với người khác, trong thời gian đó, bà B hỏi thúc ông bán đất tại thành phố H để chia theo di chúc bà nội ông để lại năm 2011, khi đó bà nội ông còn sống và ở với ông và bà

B tại Tổ 6B phường T. Tổng số tiền phân chia cho anh chị em trong gia đình xong, còn lại bà B 1 nửa, ông 1 nửa. Khi bán đất xong, bà B vẫn chứng nào tật ấy và thêm ý đồ chiếm đoạt tài sản chung của vợ chồng làm ra nên bà B lập 01 tập hồ sơ để con ông là anh Nguyễn Thanh B1 đứng tên.

Ngày 15/5/2012 nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà B vẫn quan hệ bất chính với người khác, Công an phường P có lập biên bản về việc trên. Sau đó bà B nộp đơn ly hôn tại Tòa án nhân dân quận S. Ngày 14/8/2012 vợ chồng ông bà có Giấy chuyển nhượng tài sản cho 03 người con, có xác nhận của 3 người con là L, S, B11 và Tổ trưởng Tổ dân phố 6E phường T để 3 con ở, không được mua bán đổi chác, có trách nhiệm phụng dưỡng ông bà; còn ông ở lại với con, khi nào ông có nhà không còn ở nữa; bà B ra đi có mang theo két sắt (trong két sắt có tiền, vàng và giấy tờ...). Sau đó, Tòa án nhân dân quận S ra Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 93/2012/QĐST-HNGĐ ngày 21/9/2012.

Tuy nhiên, ngày 03/4/2017 bà B khởi kiện buộc ông trả lại ngôi nhà 06 đường N, T, phường T. Do bà B đã ngoại tình mà còn chủ mưu chiếm đoạt tài sản chung, trong đó ông là người bỏ công sức ra nhiều nên sau đó ông yêu cầu Tòa án nhân dân quận S hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Thanh B1 và bà Trần Thị B ngày 13/02/2017. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận S chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Tp Đà Nẵng. Ngày 23/8/2017, bà B rút đơn khởi kiện và ngày 24/8/2017 Tòa án nhân dân Tp Đà Nẵng ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Nay, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết:

- + Công nhận 1/2 giá trị tài sản là nhà và đất tại số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông, có giá trị là 4.000.000.000 đồng theo Biên bản tự thỏa thuận về việc xác định giá tài sản ngày 23/4/2018. Ông có nguyện vọng chia và xin nhận nhà và đất tại số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng để ở và thôi trả cho bà Trần Thị B 2.000.000.000 đồng.

- + Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 19/7/2012.

- + Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Thanh B1 và bà Trần Thị B ngày 13/02/2017 và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trần Thị B được Văn phòng đăng ký đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý ngày 21/02/2017 do anh Nguyễn Thanh B1

tặng cho bà Trần Thị B.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị B và bà Trương Thị Mỹ K được chứng thực tại Văn phòng Công chứng P ngày 25/4/2017 và hủy phân chính lý biến động sang tên bà Trương Thị Mỹ K được Văn phòng đăng ký đất đai quận S chính lý ngày 05/5/2017 do bà Trần Thị B chuyển nhượng bà Trương Thị Mỹ K.

Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của con ông là Nguyễn Thanh B1 và yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Mỹ K về việc yêu cầu công nhận các giao dịch tặng cho và chuyển nhượng nhà đất.

** Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Trần Thị B trình bày:*

Bà và ông Nguyễn X (Nguyễn Viết X) trong thời kỳ hôn nhân đã tạo lập được nhà và đất diện tích 110m², thửa số 7, tờ bản đồ 56, tại 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 14/8/2012 vợ chồng ông bà có giấy chuyển nhượng tài sản cho 3 người con là L, S, B1 toàn bộ nhà và đất nói trên. Ngày 17/9/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 cho con của ông bà là Nguyễn Thanh B1 theo sự thỏa thuận của các con L, S, B1.

Ngày 21/9/2012 vợ chồng ông bà đã giải quyết việc ly hôn tại Tòa án nhân dân quận S bằng Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 93/2012/QĐST-HNGĐ.

Ngày 13/02/2017 con Nguyễn Thanh B1 làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà, ngày 21/02/2017 Văn phòng đăng ký đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng đã chính lý biến động sang tên cho bà.

Ngày 25/4/2017 bà đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nói trên cho bà Trương Thị Mỹ K và được Văn phòng đăng ký đất đai quận S chính lý biến động sang tên cho bà Trương Thị Mỹ K ngày 05/5/2017.

Việc ông Nguyễn X khởi kiện công nhận 1/2 giá trị tài sản là nhà và đất tại số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho con Nguyễn Thanh B1 ngày 19/7/2012 bà không đồng ý, vì bà và Ông X đã tự nguyện thỏa thuận làm Giấy chuyển nhượng tài sản cho 3 người con là L, S, B1 là không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Tài sản tặng cho đã hoàn tất thủ tục sang tên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, theo quy định tại Điều 459 Bộ luật dân sự: “Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký”. Như vậy, kể từ thời điểm ngày

17/9/2012 trở về sau, bà và Ông X không còn là chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với nhà đất nêu trên.

Vì vậy, bà không đồng ý hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa con Nguyễn Thanh B1 và bà ngày 13/02/2017, phần chỉnh lý biến động sang tên bà được Văn phòng đăng ký đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý ngày 21/02/2017; không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà và bà Trương Thị Mỹ K được chứng thực tại Văn phòng Công chứng P ngày 25/4/2017 và phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trương Thị Mỹ K được Văn phòng đăng ký đất đai quận S chỉnh lý ngày 05/5/2017.

Nếu chia giá trị nhà và đất tại số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà và Ông X thì đề nghị Tòa tính công sức đóng góp khi mua đất và xây nhà cho bà nhiều hơn, vì Ông X không có đóng góp gì trong việc mua đất, xây dựng căn nhà trên.

Trường hợp, bà Trương Thị Mỹ K đồng ý mua nhà đất trên bà và các con là L, S, B1 vẫn đồng ý bán và đề nghị bà K tiếp tục trả 800.000.000 đồng và bà đồng ý với đề nghị của bà K trả thêm phần chênh lệch cộng với số tiền trên cho tương đương với tỷ lệ 32% tổng giá trị nhà, đất giá trị mà các bên đã thỏa thuận theo Biên bản thỏa thuận ngày 23/4/2018 là 4 tỷ đồng.

Bà đồng ý với yêu cầu độc lập của con bà là Nguyễn Thanh B1 và yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Mỹ K về việc công nhận hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng và việc đăng ký sang tên.

** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Anh Nguyễn Thanh B1 trình bày: Cha mẹ anh là ông Nguyễn X và bà Trần Thị B có tạo dựng được ngôi nhà gắn liền với diện tích đất 110m², thửa số 7, tờ bản đồ 56, tại 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Do mâu thuẫn trong cuộc sống nên vào năm 2012, cha mẹ anh đã ly hôn. Về tài sản, cha mẹ anh thống nhất để lại cho các con là 03 anh em gồm: Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị Thảo S và Nguyễn Thanh B1; 03 anh em đã thống nhất để cho anh đứng tên giúp cho cả 3 người. Do 03 anh em muốn bán nhà đất trên để chia mỗi người có ít vốn tạo lập cuộc sống riêng và do anh còn đi học ở thành phố Hồ Chí Minh nên để thuận tiện trong giao dịch anh đã cho tặng mẹ để mẹ chuyển nhượng cho người khác được dễ dàng. Tuy nhiên, việc này không được cha anh chấp nhận vì cho rằng khi giao quyền sở hữu tài sản này cho các con đã ghi điều kiện là không được chuyển nhượng, tặng cho người khác. Vì vậy, cha của anh khởi kiện mẹ anh đề nghị đòi chia 1/2 tài sản nhà và đất tại số 06 đường N, quận

S, thành phố Đà Nẵng. Bản thân anh không đồng ý với yêu cầu trên vì tài sản này đã cho 03 anh em và anh đã thay mặt 3 anh em đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở. Anh thống nhất với quyết định của anh L, chị S về việc đồng ý bán nhà, chuyển nhượng đất cho bà K và đề nghị bà K trả 800.000.000 đồng còn thiếu và anh đồng ý với đề nghị của bà K trả thêm phần chênh lệch tương đương với số tiền bà K đã mua theo giá mà các bên đã thỏa thuận theo Biên bản thỏa thuận ngày 23/4/2018. Số tiền bán được đề nghị chia đều ra 5 phần bằng nhau (cha anh ông Nguyễn X 1 phần, mẹ anh bà Trần Thị B 1 phần và 03 anh em anh mỗi người 1 phần) để anh em anh có tiền trang trải cuộc sống.

Vì vậy, anh yêu cầu Tòa án: Công nhận giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 19/7/2012; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Thanh B1 và bà Trần Thị B ngày 13/02/2017 theo đơn yêu cầu độc lập của anh đã nộp.

- Anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Thị Thảo S đồng ý với trình bày của em Nguyễn Thanh B1. Anh, chị không đồng ý việc cha anh chị ông Nguyễn X đòi chia 1/2 tài sản nhà và đất tại số 06 đường N, quận S, thành phố Đà Nẵng, vì tài sản này đã cho 03 anh em và đã được em anh, chị là Nguyễn Thanh B1 đứng tên hộ cho 3 người trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở. Anh, chị thống nhất với quyết định của anh B về việc đồng ý việc mẹ anh, chị bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K và đề nghị bà K trả 800.000.000 đồng còn thiếu và anh, chị đồng ý với đề nghị của bà K trả thêm phần chênh lệch trên số tiền còn lại tương đương 32% số tiền mà các bên đã thỏa thuận ngày 23/4/2018. Số tiền bán nhà, đất được chia đều ra 5 phần bằng nhau (cha ông Nguyễn X 1 phần, mẹ bà Trần Thị B 1 phần và 03 anh em của anh, chị mỗi người 1 phần).

- Bà Trương Thị Mỹ K trình bày: Do có nhu cầu ổn định cuộc sống gia đình, bà có đi tìm nhà để mua và bà B đồng ý bán căn nhà hai tầng tại 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng với giá 2.500.000.000 đồng. Bà đã đặt cọc và giao tiền cho bà B 2 lần là 1.700.000.000 đồng, cụ thể: ngày 17/3/2017 đặt cọc 200.000.000 đồng, ngày 30/3/2017 giao tiếp 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại 800.000.000 đồng, hai bên cam kết bà sẽ chuyển cho bà B khi ra công chứng và bà B bàn giao nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn nhà nêu trên cho bà. Ngày 25/4/2017 khi ra công chứng thì bà B chưa thể bàn giao căn nhà theo cam kết vì ông Nguyễn X là chồng cũ của bà B còn ở trong căn nhà

nêu trên. Bà B cam kết sẽ có trách nhiệm đưa Ông X ra khỏi nhà trước ngày 25/6/2017. Đồng thời bà B đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà vào ngày 05/5/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai quận S và bà sẽ trả số tiền còn lại cho đến khi bà B bàn giao nhà và giấy chứng nhận, hạn chót đến ngày 25/6/2017. Tuy nhiên đến nay, bà B vẫn chưa bàn giao nhà, đất cho bà. Nay, Ông X khởi kiện bà B đề nghị công nhận đồng sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 06 đường N, bà đề nghị: Tiếp tục trả số tiền còn lại để mua căn nhà trên; về tranh chấp tài sản liên quan đến căn nhà 06 đường N của Ông X và bà B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Thời điểm, bà mua nhà thỏa thuận theo giá là 2.500.000.000 đồng. Việc bà còn nợ lại 800.000.000 đồng là do bà B chưa giao nhà và giấy tờ nên bà chưa giao tiền chứ không phải lỗi do bà. Vì vậy, trường hợp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tiếp tục thì bà đồng ý trả 800.000.000 đồng và trả thêm phần chênh lệch cộng với số tiền trên cho tương đương với tỷ lệ 32% tổng giá trị nhà, đất giá trị mà các bên đã thỏa thuận theo Biên bản thỏa thuận ngày 23/4/2018 là 4 tỷ đồng. Trường hợp không tiếp tục hợp đồng thì đề nghị bà B trả lại cho bà số tiền tương đương với tỷ lệ 68% số tiền bà đã giao theo giá thị trường mà các bên đã thỏa thuận ở trên.

Bà yêu cầu Tòa án: Công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị B và bà Trương Thị Mỹ K được Văn phòng Công chứng P chứng nhận số 1238 ngày 25/4/2017 theo đơn yêu cầu độc lập của bà.

** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Văn phòng Công chứng P, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đều có ý kiến trình bày như sau:*

- Tại Văn bản số 79/CNST ngày 26/01/2018, đại diện theo ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng bà Phạm Thị T - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S có ý kiến đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 56 phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng đã lập thủ tục chỉnh lý sang tên đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định; đồng thời xin vắng mặt không dự các buổi liên quan đến vụ án cho đến khi kết thúc và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại Văn bản số 02.VPCC.PVK ngày 15/01/2018 của Văn phòng công chứng P có ý kiến về việc giải trình theo yêu cầu của Tòa và xin phép vắng mặt. Theo đó, Văn phòng Công chứng P chứng nhận hai giao dịch: Giao dịch ngày 13/02/2017 giữa anh Nguyễn Thanh B1 tặng cho bà Trần Thị B và ngày

25/4/2017 giữa bà Trần Thị B chuyển nhượng cho bà Trương Thị Mỹ K điều hợp pháp và đúng quy định pháp luật.

- Tại Văn bản số 88/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 08/02/2018 của ông Nguyễn Hồng S - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng Đại diện theo ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng xác định việc đăng ký biến động sang tên đối với lô đất trên là đúng trình tự, thủ tục do luật định; đồng thời xin vắng mặt không dự các buổi liên quan đến vụ án cho đến khi kết thúc và đề nghị Tòa giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự thẩm số 83/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ vào các Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 59, 61 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện *“Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; hủy hợp đồng cho tặng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”* của ông Nguyễn X đối với bà Trần Thị B.

1. Chấp nhận yêu cầu chia giá trị nhà và đất tại số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 19/7/2012, có phần chỉnh lý biến động cho bà Trương Thị Mỹ K do Văn phòng đăng ký đất đai quận S chỉnh lý ngày 05/5/2017 cho ông Nguyễn X và bà Trần Thị B sau khi đã trích công sức.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 19/7/2012; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Thanh B1 và bà Trần Thị B ngày 13/02/2017 và phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trần Thị B được Văn phòng đăng ký đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý ngày 21/02/2017 do anh Nguyễn Thanh B1 tặng cho bà Trần Thị B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị B và bà Trương Thị Mỹ K được chứng thực tại Văn phòng Công chứng P ngày 25/4/2017 và phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trương

Thị Mỹ K được Văn phòng đăng ký đất đai quận S chính lý ngày 05/5/2017 do bà Trần Thị B chuyển nhượng bà Trương Thị Mỹ K.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thanh B1 về công nhận giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 19/7/2012; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Thanh B1 và bà Trần Thị B ngày 13/02/2017.

III. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Mỹ K về công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị B và bà Trương Thị Mỹ K được Văn phòng Công chứng P chứng nhận số 1238 ngày 25/4/2017.

IV. Trích công sức và chia giá trị nhà đất cụ thể như sau:

1. Bà Trần Thị B được tính công sức 800.000.000 đồng, được chia 1.200.000.000 đồng và được nhận phần của 03 con Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị Thảo S và Nguyễn Thanh B1 tự nguyện nhập vào 800.000.000 đồng. Tổng cộng, bà B được chia và được nhận 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm triệu đồng). Do bà đã nhận trước giá trị tương đương 2.720.000.000 đồng nên bà còn được nhận tiếp 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

2. Ông Nguyễn Viết X (Nguyễn X) được chia 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

3. Buộc bà Trương Thị Mỹ K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn X với số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng); Trả cho bà Trần Thị B số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

4. Buộc ông Nguyễn X có trách nhiệm bàn giao nhà và đất tại thửa số 7, tờ bản đồ 56, địa chỉ: số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Trương Thị Mỹ K được quyền sở hữu, sử dụng.

5. Buộc bà Trần Thị B giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 19/7/2012, có phần chính lý biến động cho bà Trương Thị Mỹ K do Văn phòng đăng ký đất đai quận S chính lý ngày 05/5/2017 cho bà Trương Thị Mỹ K.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về thi hành án, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo.

Ngày 13/12/2018 nguyên đơn ông Nguyễn X kháng cáo toàn bộ bản án số 83/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn X; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn X, nhận thấy:

[1] Về yêu cầu công nhận 1/2 giá trị tài sản là nhà và đất tại số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông; xét thấy:

[1.1] Ông Nguyễn X và bà Trần Thị B kết hôn năm 1992, đến ngày 21/9/2012 thì thuận tình ly hôn tại Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng. Căn nhà đất số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân đang tồn tại, nên là tài sản chung của Ông X và bà B. Ngày 14/8/2012, Ông X, bà B lập giấy chuyển nhượng tài sản cho con; trong đó quy định nhà và đất tại số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng cho 03 con là Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị Thảo S và Nguyễn Thanh B1, được quyền sử dụng để ở, không được mua bán đổi chác. Trên cơ sở thống nhất của 03 anh em, ngày 17/9/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG656497 đứng tên Nguyễn Thanh B1.

[1.2] Ngày 13/02/2017, Nguyễn Thanh B1 lập hợp đồng tặng cho căn nhà đất số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng cho mẹ là bà Trần Thị B. Ngày 25/4/2017, bà Trần Thị B chuyển nhượng nhà đất này cho bà Trương Thị Mỹ K.

Như vậy việc anh Nguyễn Thanh B1 tặng cho nhà đất nói trên là vi phạm điều kiện quy định trong “Giấy chuyển nhượng tài sản cho con” lập ngày 14/8/2012 nêu trên, nên Ông X, bà B vẫn còn quyền của mình đối với nhà đất số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn X về công nhận tài sản chung và đề nghị chia là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 19/7/2012; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Thanh B1 và bà Trần Thị B ngày 13/02/2017 và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trần Thị B được Văn phòng đăng ký đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý ngày 21/02/2017 do anh Nguyễn Thanh B1 tặng cho bà Trần Thị B; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị B và bà Trương Thị Mỹ K được chứng thực tại Văn phòng Công chứng P ngày 25/4/2017 và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trương Thị Mỹ K được Văn phòng đăng ký đất đai quận S chỉnh lý ngày 05/5/2017 do bà Trần Thị B chuyển nhượng bà Trương Thị Mỹ K; xét thấy:

Ngày 13/02/2017, Nguyễn Thanh B1 lập hợp đồng tặng cho nhà đất số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng cho mẹ là bà Trần Thị B; ngày 21/02/2017 Văn phòng đăng ký đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động sang tên cho bà Trần Thị B. Ngày 25/4/2017, bà Trần Thị B chuyển nhượng nhà đất này cho bà Trương Thị Mỹ K, được Văn phòng công chứng P chứng thực và được Văn phòng đăng ký đất đai quận S chỉnh lý sang bà Trương Thị Mỹ K vào ngày 05/5/2017.

Như vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu; Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 19/7/2012; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Thanh B1 và bà Trần Thị B ngày 13/02/2017 và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trần Thị B được Văn phòng đăng ký đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý ngày 21/02/2017 do anh Nguyễn Thanh B1 tặng cho bà Trần Thị B; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị B và bà Trương Thị Mỹ K được chứng thực tại Văn phòng Công chứng P ngày 25/4/2017 và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trương Thị Mỹ K được Văn phòng đăng ký đất đai quận S chỉnh lý ngày 05/5/2017 do bà Trần Thị B chuyển nhượng bà Trương Thị Mỹ K là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Về trích công sức và chia giá trị nhà đất số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng; xét thấy:

[3.1] Trong quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B là

người trực tiếp giao dịch; khi xây dựng nhà, lúc này tình cảm vợ chồng đã có mâu thuẫn, nên khi Ông X, bà B nhận tài sản thừa kế để lại, Ông X sử dụng làm ăn riêng và thua lỗ hết; phần của chị B được sử dụng vào việc trả nợ khi xây dựng căn nhà 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm trích công sức đóng góp của bà B là 20% giá trị tài sản là phù hợp với quy định tại Điều 59 luật Hôn nhân và gia đình năm 2013.

[3.2] Đối với 03 người con của Ông X, bà B; trong đó anh Nguyễn Thanh B1 cũng có một phần đóng góp về công sức trong việc đứng tên trong hợp đồng ủy quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí tái định cư của ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị P (BL 268). Đồng thời quan trọng hơn là hiện nay Ông X, bà B đã ly hôn; các cháu Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị Thảo S và Nguyễn Thanh B1 chưa có công việc làm ổn định, cuộc sống rất khó khăn, cần một khoản tài chính nhất định để ổn định cuộc sống; Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm trích 20% giá trị tài sản cho 03 cháu là thể hiện sự nhân văn, phù hợp đạo lý của người Việt Nam. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận quyết định này của Tòa án cấp sơ thẩm.

Từ những tình tiết phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần bác kháng cáo của ông Nguyễn X; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn X không được chấp nhận nên Ông X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Bác kháng cáo của ông Nguyễn X; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2013; Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; hủy hợp đồng cho tặng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt” của ông Nguyễn X đối với bà Trần Thị B.

- Chấp nhận yêu cầu chia giá trị nhà và đất tại số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn X và bà Trần Thị B sau khi đã trích công sức.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 17/9/2012; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Thanh B1 và bà Trần Thị B ngày 13/02/2017 và phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trần Thị B được Văn phòng đăng ký đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý ngày 21/02/2017 do anh Nguyễn Thanh B1 tặng cho bà Trần Thị B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị B và bà Trương Thị Mỹ K được chứng thực tại Văn phòng Công chứng P ngày 25/4/2017 và phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trương Thị Mỹ K được Văn phòng đăng ký đất đai quận S chỉnh lý ngày 05/5/2017 do bà Trần Thị B chuyển nhượng bà Trương Thị Mỹ K.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thanh B1 về công nhận giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 17/9/2012; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Thanh B1 và bà Trần Thị B ngày 13/02/2017.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Mỹ K về công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị B và bà Trương Thị Mỹ K được Văn phòng Công chứng P chứng nhận số 1238 ngày 25/4/2017.

2. Trích công sức và chia giá trị nhà đất cụ thể như sau:

- Bà Trần Thị B được tính công sức 800.000.000 đồng, được chia 1.200.000.000 đồng và được nhận phần của 03 con Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị Thảo S và Nguyễn Thanh B1 tự nguyện nhập vào 800.000.000 đồng. Tổng cộng, bà B được chia và được nhận 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm triệu đồng). Do bà đã nhận trước giá trị tương đương 2.720.000.000 đồng nên bà còn được nhận tiếp 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

- Ông Nguyễn Viết X (Nguyễn X) được chia 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

- Buộc bà Trương Thị Mỹ K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn X với số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng); Trả cho bà Trần Thị B số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn X có trách nhiệm bàn giao nhà và đất tại thửa số 7, tờ bản đồ 56, địa chỉ: số 06 đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng cho bà Trương Thị Mỹ K được quyền sở hữu, sử dụng.

- Buộc bà Trần Thị B giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B1 ngày 17/9/2012, có phần chỉnh lý biên động cho bà Trương Thị Mỹ K do Văn phòng đăng ký đất đai quận S chỉnh lý ngày 05/5/2017 cho bà Trương Thị Mỹ K.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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. Ông Nguyễn X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; Đã nộp đủ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001588 ngày 19/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm số 83/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào