

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 11/2023/DS-PT

Ngày: 09-3-2023.

V/v: Tranh chấp
chia tài sản chung.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Phương.

Các Thẩm phán: Ông Võ Minh Tiến.

Bà Hoàng Thị Mai Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quảng Ninh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2022/TLPT- DS, ngày 07 tháng 12 năm 2022, về việc "*Tranh chấp chia tài sản chung*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2023/QĐPT-DS, ngày 17 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thúy K, sinh năm 1978 và ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số XX, đường X, Khu dân cư P, Tổ X, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

Ông Nguyễn Văn C ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy K, theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thúy K: Bà Võ Thị Thủy T - Luật sư, Công ty Luật TNHH MTV T; Địa chỉ: Số XXX, đường P, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn: Ông Nguyễn Nhất D, sinh năm 1983 và Đỗ Thị Bình D, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số XX đường T, Khu dân cư P, Tổ X, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

Địa chỉ: Số XX, Quận H, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thu H, Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh Quảng Ngãi; địa chỉ: đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo văn bản ủy quyền số 1387/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT1 ngày 17/11/2022.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D là bị đơn.

Tại phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy K, bà Võ Thị Thủy T, ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D có mặt; Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP C - bà Phạm Thị Thu H vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thúy K và ông Nguyễn Nhất D là chị em ruột; năm 2017, vợ chồng bà Nguyễn Thúy K, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D cùng nhau hùn tiền mua thửa đất số XXX, tờ bản đồ X phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi của bà Trần Thị S; nhưng qua công chứng thì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Minh Đ và bà Hà Thị Phương T, trị giá là 840.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm có 04 người là bà K, ông C, ông D và bà D là bên mua với bên chuyển nhượng là ông Đ, bà T. Khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà K trả 420.000.000 đồng cho bà Trần Thị S, vợ chồng ông D, bà D trả 420.000.000 đồng cho bà Trần Thị S. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng trong năm 2017 thì cả hai bên nguyên đơn và bị đơn cùng đứng ra làm nhà ngôi nhà cấp 4, tổng chi phí xây dựng khoảng 250.000.000 đồng. Trước khi làm nhà, vợ chồng bà K có ủy quyền cho ông D đi xin phép xây dựng. Vợ chồng bà K có bỏ ra số tiền khoảng 127.000.000 đồng (trong đó: Tiền mua vật liệu, trả công thợ 103.000.000 đồng, còn lại mua ăn xé, nước uống cho thợ), còn vợ chồng ông D, bà D cũng bỏ ra khoảng bấy nhiêu tiền nhưng bà K không nhớ rõ số tiền cụ thể là bao nhiêu. Ban đầu xây nhà, vợ chồng bà K và vợ chồng ông D có ý định dùng làm địa điểm kinh doanh nhưng khi xây nhà xong ông D, bà D không đồng ý nên vợ chồng bà K không kinh doanh nữa, chỉ để xe ô tô, còn ông D, bà D sinh sống từ đó đến nay. Đến khoảng cuối năm 2020 thì vợ chồng ông D, bà D tu bổ, sửa chữa thêm thành căn nhà hoàn chỉnh như hiện nay ông D, bà D đang sinh sống.

Vào tháng 9 năm 2020, vợ chồng bà K cần tiền để chữa bệnh cho con nên yêu cầu vợ chồng ông D, bà D hoàn trả lại cho vợ chồng bà K $\frac{1}{2}$ giá trị nhà, đất mà các ông, bà đã mua chung theo giá thị trường nhưng ông D, bà D cho rằng

đây đất của vợ chồng ông D, vợ chồng ông D xây dựng nhà ở nên không đồng ý hoàn trả lại tiền cho vợ chồng bà K. Sau nhiều lần hai bên tranh chấp thì ông D, bà D mới đồng ý trả lại cho vợ chồng bà K số tiền 420.000.000 đồng kèm theo lãi suất vay nhưng nói khi nào có tiền mới trả, ông D cho rằng đây là tiền của ông D mượn của vợ chồng bà K khi mua đất.

Nay, bà Nguyễn Thúy K và ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D phải chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số XXX, tờ bản đồ X tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi thành 02 phần bằng nhau. Bà K, ông C đồng ý giao nhà đất nêu trên cho ông D, bà D toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt; ông D, bà D có nghĩa vụ thanh toán lại $\frac{1}{2}$ giá trị nhà và đất theo Chứng thư thẩm định giá là số tiền 918.583.607 đồng cho vợ chồng bà K.

Nguyên đơn thống nhất với giá theo chứng thư thẩm định giá. Đối với phần công trình xây dựng, do bị đơn sửa chữa, tu bổ thêm của căn nhà cấp 4 trị giá 27.231.786 đồng theo chứng thư thẩm định giá (gồm các hạng mục: Lát nền sàn bằng gạch ceramic, trần la phong nhựa, bộ cửa sắt kéo, lát nền sàn bằng gạch ceramic, mái hiên) là của vợ chồng ông D, bà D tự xây dựng bổ sung thêm nên bà K không yêu cầu chia.

Bị đơn ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D trình bày:

Bà Nguyễn Thúy K và ông Nguyễn Nhất D là chị em ruột; năm 2017, vợ chồng ông D có nhận chuyển nhượng thửa đất số XXX, tờ bản đồ X phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, trị giá 840.000.000 đồng của bà Trần Thị S. Khi mua đất thiếu tiền nên có mượn của vợ chồng ông C, bà K 420.000.000 đồng, vì chị em ruột nên không viết giấy tờ gì. Nhưng qua công chứng thì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Minh Đ và bà Hà Thị Phương T. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, gồm có ông D, bà D, bà K, ông C với bên chuyển nhượng là ông Đ, bà T.

Lý do ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thúy K cùng đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thời điểm này vợ chồng ông D thường hay xảy ra mâu thuẫn, cãi vã dễ dẫn đến ly hôn nên ông D phải đưa vợ chồng bà K, ông C cùng đứng tên để phòng trường hợp ông D, bà D ly hôn, chia tài sản thì ông D cũng được nhận $\frac{3}{4}$ giá trị đất để cho 02 con ông D có chỗ ở và để cho bà D có trách nhiệm trong việc trả nợ cho vợ chồng bà K, ông C, chứ không phải như bà K, ông C trình bày là vợ chồng bà K góp tiền cùng với vợ chồng Duy mua chung thửa đất số XXX, tờ bản đồ X tại phường C, thành phố Q.

Nay, bà K, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà D phải chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số XXX, tờ bản đồ X tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, ông D, bà D không đồng ý, vì: Thửa đất số XXX, tờ bản đồ X tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là của vợ chồng ông D mua, khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông D có mượn của bà K, ông C 420.000.000 đồng. Nhà là của vợ chồng ông D mượn phía vợ và vay tiền Ngân hàng để xây dựng nhà, đây là tài sản chung của

vợ chồng ông D nên ông D không đồng ý chia tài sản chung như vợ chồng bà K yêu cầu. Vợ chồng ông D chỉ đồng ý trả lại khoản tiền đã mượn của bà K, ông C 420.000.000 đồng và trả thêm 250.000.000 đồng (hỗ trợ trượt giá của số tiền 420.000.000 đồng từ tháng 4 năm 2017 đến nay). Tổng cộng: 670.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng đây là tài sản của vợ chồng bị đơn, không phải là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn nên bị đơn không đồng ý với việc thẩm định giá tài sản nhà, đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần C trình bày: Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số XXX, tờ bản đồ X phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi hiện nay Ngân hàng đang giữ. Đối với khoản vay tại Ngân hàng đã được ông D, bà D trả nợ xong nhưng do bà K có đơn yêu cầu Ngân hàng không trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà D nên Ngân hàng chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà D. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần C có ý kiến: Trường hợp, Tòa án tuyên giao nhà, đất (hiện trạng) cho ai thì Ngân hàng tự nguyện hoàn trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đó để làm thủ tục xóa thế chấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy K và ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu chia tài sản chung.

1.1. Chia cho bà Nguyễn Thúy K, ông Nguyễn Văn C $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất và $\frac{1}{2}$ giá trị ngôi nhà cấp 4 gắn liền với đất tại thửa đất số XXX, tờ bản đồ X, tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

1.2. Giao quyền sử dụng đất và ngôi nhà cấp 4 gắn liền với đất tại thửa đất số XXX, tờ bản đồ X tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt. Ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Nguyễn Thúy K, ông Nguyễn Văn C số tiền 918.583.607 đồng.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C về việc hoàn trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BK XXXX, sổ vào sổ cấp GCN. CH XXXX thửa đất số XXX, tờ bản đồ X tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

1.4. Giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BK XXXX, sổ vào sổ cấp GCN. CH XXXX thửa đất số XXX, tờ bản đồ X tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D. Ông D, bà D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá 5.500.000 đồng, tổng cộng 7.500.000 đồng; bà

Nguyễn Thúy K đã nộp và đã chi phí xong. Ông D, bà D có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà K, ông C số tiền 3.750.000 đồng.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

3.1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy K, ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.557.508 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 23.700.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0006894 ngày 13-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; bà Nguyễn Thúy K, ông Nguyễn Văn C còn phải nộp tiếp 15.857.508 đồng.

3.2. Bị đơn ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.557.508 đồng.

Bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03 tháng 10 năm 2022 và ngày 13 tháng 10 năm 2022 ông Nguyễn Nhất D và bà Đỗ Thị Bình D là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung, nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy K, ông Nguyễn Văn C.

Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thúy K tại phiên tòa phúc thẩm:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 4 người, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên 4 người. Căn cứ Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, vợ chồng bà K được xác lập $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng thửa đất XXX, tờ bản đồ số 2 phường C. Vợ chồng bà K đã chi hơn 127.000.000 đồng để mua vật liệu xây dựng, trả công thợ..., nên $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu căn nhà trên thửa đất số XXX (số AA đường T) là của vợ chồng bà K. Bị đơn khai vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C để đưa cho ông C 100.000.000 để mua giúp vật liệu xây nhà, nhưng Hợp đồng tín dụng vay tiền năm 2018, còn việc xây nhà bị đơn khai xây năm 2017, giấy phép xây dựng nhà UBND thành phố Q cũng cấp năm 2017. Nên không có việc Bị đơn giao cho Nguyên đơn 100.000.000 đồng để xây dựng nhà. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông D, bà D.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa, đề thẩm định giá lại tài sản tranh chấp theo quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C bà Phạm Thị Thu H vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đại diện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Nhất D và bà Đỗ Thị Bình D:

[2.1.1] Ông D, bà D nộp “*Giấy xác nhận*” của ông Nguyễn Tấn T (cha đẻ của ông D, bà K). Tại Biên bản làm việc với Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, ông Trường xác định: “*Việc nhận chuyển nhượng thửa đất số XXX, tờ bản đồ số 2, phường C, TP. Quảng Ngãi với giá bao nhiêu tiền và con K hay thằng D đưa trả tiền cho bà S, ông N, đưa khi nào thì ông T đều không biết*”. Do đó, không chấp nhận, nội dung ông Nguyễn Tấn Trường xác nhận ngày 29/9/2022.

[2.1.2] Ông D, bà D kháng cáo, cho rằng ông C, bà K cho mượn 420.000.000 đồng để ông D, bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất XXX; lý do ông C, bà K có tên tại trang ba của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BK XXXX, sổ vào sổ cấp GCN. CH XXXX thửa đất số XXX, tờ bản đồ X tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là thửa đất số XXX) do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho ông Nguyễn Minh Đ, bà Hà Thị Phương T vì tại thời điểm đó ông D với bà D có mâu thuẫn, để bà D có ý thức trả nợ tiền cho ông C, bà K, việc đứng tên chỉ làm tin chứ không đồng nghĩa với việc chia sẻ quyền sử dụng đất cho ông C, bà K.

Xét nội dung kháng cáo trên thấy rằng, ông D, bà D không cung cấp được Giấy mượn 420.000.000 đồng của ông C, bà K và không cung cấp được tài liệu để chứng minh giữa ông D và ông C, bà K có thỏa thuận việc ông C, bà K có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông D, bà D. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận khai nại kháng cáo này của ông D, bà D.

[2.1.3] Ông D, bà D cho rằng theo nội dung Giấy xác nhận của bà Trần Thị S đề ngày 05/9/2022, ông D, bà D là người trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất và trả tiền. Ông C, bà K chỉ có mặt vào buổi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, vì đây là quy định bắt buộc để có thể cùng đứng tên. Hội đồng xét xử thấy, tại “*Giấy bán đất (nhận tiền đặt cọc) đề ngày 16/3/2017*” do bà S viết có nội dung “*có nhận tiền đặt cọc để bán lô đất ... số tiền cọc 10.000.000 đồng*” (bút lục 506), qua nội dung thấy không thể hiện bà

S nhận tiền của ông D, bà D hay ông C, bà K. Tuy nhiên theo Biên bản giao nhận chứng cứ của Tòa án (bút lục 508), thì Giấy này bà K là người nộp. Nên có cơ sở để cho rằng 10.000.000 đồng là số tiền chung của ông C, bà K, ông D, bà D.

“*Giấy nhận tiền đề ngày 29/3/2017*” bà Trần Thị S viết (Bút lục 507), “*có nhận của ông Nguyễn Nhất D và bà Nguyễn Thúy K, số tiền 830.000.000 đồng... để bán thửa đất số XXX*”. Như vậy đủ cơ sở khẳng định bà S đã nhận tiền của ông D và bà K, không phải như khai nại của ông D, bà D về việc đứng tên chung của bà K, ông C là chỉ để làm tin. Đồng thời, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có triệu tập bà S để làm rõ nội dung giấy xác nhận ngày 05/9/2022, nhưng bà S không đến. Do đó, không chấp nhận lý do ông D, bà D nêu ra, dựa vào Giấy xác nhận đề ngày 05/9/2022 của bà S.

[2.1.4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực 1245, quyền số 01 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 29/03/2017, bên nhận chuyển nhượng thửa đất XXX, tờ bản đồ số 2, phường C, thành phố Q có tên 04 người gồm: Ông C, bà K, ông D, bà D, nên khai nại của ông D, bà D cho rằng ông C, bà K có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ làm tin, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.5] Ông D, bà D kháng cáo cho rằng ông D là người trực tiếp vẽ hồ sơ thiết kế để xin Giấy phép xây dựng nhà gắn liền trên thửa đất số XXX, nên ông, bà là người có quyền sử dụng thửa đất số XXX. Hội đồng xét xử thấy rằng, trong Hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng nhà ở của ông D, ông D đã nộp Giấy ủy quyền lập vào ngày 16/5/2017 được Phòng Công chứng số 1, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực số 2041, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung bà D, ông C, bà K ủy quyền cho ông D “*Được quyền liên hệ đến các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để nộp và nhận toàn bộ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở gắn liền trên thửa đất XXX, tờ bản đồ X, diện tích 80,70m², địa chỉ: Phường C, TP Quảng Ngãi...*”; Giấy phép xây dựng số 775/GPXD ngày 23/5/2017 của UBND thành phố Q tại mục 1 ghi “*Cấp cho ông: Nguyễn Nhất D (người đại diện)*” để xây dựng công trình nhà ở gia đình tại thửa đất số XXX. Như vậy, ông D chỉ là người đại diện được các đồng sử dụng thửa đất số XXX ủy quyền xin cấp Giấy phép xây dựng nhà. Đồng thời, Bảng dự toán xây dựng nhà ở do Công ty TNHH MTV TVTK K tính kinh phí thi, chữ ký của người đại diện theo pháp luật Công ty chính là ông D (bút lục từ 428 đến 433), như vậy không có căn cứ để cho rằng thửa đất số XXX là của ông D, bà D.

[2.1.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D bà D cho rằng, ông bà được Ngân hàng TMCP C cho vay tiền, nên ông bà mới là người chủ sử dụng thửa đất XXX. Hội đồng xét xử thấy rằng, trên cơ sở chữ ký của ông C, bà K tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số XXX/02/2018/HĐBĐ/NHCT520, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đều đề ngày 06/02/2018, căn cứ khoản 1 Điều 295, khoản 1 Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015, Ngân hàng mới cho ông D, bà D vay tiền, do đó không chấp nhận khai nại nêu trên của ông D, bà D.

[2.1.7] Ngày 29 tháng 3 năm 2017, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi, ông Nguyễn Minh Đ, bà Hà Thị Phương T đã ký chuyển nhượng thửa đất số XXX cho ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thúy K. Căn cứ khoản 2 Điều 328, các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực 1245, quyển số 01 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi chứng thực là hợp đồng hợp pháp. Ngày 14/4/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý biến động sang tên thửa đất số XXX cho người đại diện là ông D, bà K. Căn cứ Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định, thửa đất số XXX thuộc quyền sử dụng của ông D, bà D, ông C, bà K từ ngày 14/4/2017.

[2.1.8] Ông D, bà D không chứng minh được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã bị hủy bỏ, bị tuyên vô hiệu, hay Cơ quan Nhà nước hủy chỉnh lý đăng ký biến động thửa đất sang tên ông D, bà D, ông C, bà K (đại diện ông D, bà K). Căn cứ các Điều 207, 208, 218, 219 Bộ luật dân sự năm 2015, xác định thửa đất XXX là tài sản chung của ông C, bà K, ông D, bà D, nên các đồng sở hữu chung có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình trong khối tài sản chung, cụ thể trong vụ án này đó là, quyền yêu cầu phân chia tài sản chung.

[3] Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông D, bà D cho rằng thửa đất số XXX là tài sản riêng của ông D, bà D.

[4] Xét kháng cáo về nhà cấp IV gắn liền trên thửa đất số XXX (số nhà T, tổ , phường C, thành phố Q), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Ông D, bà D cho rằng ông bà là người chi tiền xây dựng nhà ở gắn liền với thửa đất số XXX; do ông C là chủ thầu xây dựng nên ông D đưa cho ông C số tiền 100.000.000 đồng để nhờ ông C kêu thợ xây, gọi vật liệu xây dựng giúp, sau khi chi trả hết những khoản chi phí thì ông C hoàn trả lại cho ông D số tiền 9.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông D, bà D không có tài liệu nào để chứng minh việc ông D giao 100.000.000 đồng cho ông C để nhờ kêu thợ xây và mua vật liệu xây dựng. Mặt khác, ông C nộp cho Tòa án các Phiếu bán hàng, Bảng đối chiếu công nợ mua vật liệu xây dựng năm 2017 với bà Trần Như H, Giấy xác nhận có thuê thợ xây để xây nhà, mua nước uống... (BL 03, 08, 425) để chứng minh vợ chồng ông C đã tham gia đóng góp xây nhà trên thửa đất số XXX. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà D cho rằng ngôi nhà trên thửa đất số XXX là của ông D, bà D.

[4.2] Ngoài ra, ông D bà D còn cho rằng, ông bà vay 100.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP C để nhờ ông C mua vật liệu xây dựng để xây nhà năm 2017 (bút lục 434 đến 440). Lời trình bày của ông D, bà D mâu thuẫn với chính tài liệu ông D, bà D nộp, vì ngày 07/02/2018 Ngân hàng TMCP C mới ký Hợp đồng cho ông D, bà D vay tiền tại Hợp đồng cho vay số 864003182761/2018-HĐCV/NHCT520 (bút lục 76 đến 79). Nên không có cơ sở để cho rằng ngôi nhà trên thửa đất số XXX được xây bằng tiền ông D, bà D vay của Ngân hàng.

[5] Ông D, bà D kháng cáo cho rằng, Chứng thư thẩm định giá số: CTĐNQNG3380621 ngày 31/8/2021 của Công ty TNHH thẩm định giá H chỉ có hiệu lực trong 6 tháng, nhưng khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã hơn một năm, ông bà không đồng ý với kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số: CTĐNQNG3380621 ngày 31/8/2021, với tổng giá trị tài sản gồm: Quyền sử dụng thửa đất số XXX và ngôi nhà cấp 4 gắn liền với đất là 1.864.399.000 đồng.

[5.1] Xét thấy, tại Biên bản về việc thỏa thuận về giá (Bút lục 120), “*Bị đơn (ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D) thống nhất nguyên đơn thuê Công ty TNHH Thẩm định giá H – Chi nhánh thành phố Q để Thẩm định giá và cung cấp chứng thư thẩm định giá toàn bộ tài sản đang tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án*”. Như vậy, các đương sự đã có thỏa thuận thống nhất lựa chọn tổ chức thẩm định giá.

[5.2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông D, bà D không giao nộp được chứng cứ nào để chứng minh kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp tại Chứng thư thẩm định giá số: CTĐNQNG3380621 ngày 31/8/2021 có giá không phù hợp với mức giá thị trường hiện nay. Do đó, việc ông D, bà D nại ra là Chứng thư thẩm định giá mất hiệu lực không được chấp nhận.

[5.3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông D, bà D khai nhận, ông bà không đồng ý với kết quả Chứng thư thẩm định giá số: CTĐNQNG3380621 ngày 31/8/2021 vì thửa đất số XXX và ngôi nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất là tài sản riêng của ông D, bà D không phải là tài sản chung của 4 người. Như vậy, khẳng định việc ông D, bà D không đồng ý với kết quả thẩm định giá vì, ông bà cho rằng đây là tài sản của ông bà, chứ không phải Công ty thẩm định giá đã thực hiện sai quy trình, tiêu chuẩn thẩm định giá được quy định tại Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài Chính.

[5.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D, bà D xác nhận sau khi nhận được Thông báo số 19/TB-TA ngày 14/9/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm “*về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và giá tài sản*”, ông D, bà D không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm, cho thẩm định giá lại tài sản tranh chấp.

[5.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D, bà D khai nại, Chứng thư thẩm định giá đã xác định sai vị trí thửa đất số XXX, thửa đất không giáp đường T, dẫn đến kết quả thẩm định giá tài sản chấp không đúng, ông bà yêu cầu thẩm định giá lại. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong tất cả các Bản tự khai, Đơn kháng cáo.... của ông D, bà D, ông bà đều xác định địa chỉ nhà, đất của ông bà đang ở (là tài sản tranh chấp) được UBND thành phố Q đánh số và đặt tên đường là nhà số 279, đường T, tổ X, phường C, thành phố Q. Đồng thời tại Trích lục bản đồ địa chính thửa đất (bút lục 107), đính kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK917023, số vào sổ cấp GCN CH XXXX, UBND thành phố Q ký ngày 04/12/2013, xác định thửa đất XXX, tờ bản đồ số 2, phường C có vị trí giáp lề đường T. Do vậy, khai nại của ông D, bà D về Chứng thư thẩm định giá xác định vị trí thửa đất không đúng, không được chấp nhận.

[5.6] Đối với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự

quy định "*Việc định giá lại tài sản được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự*". Như vậy, theo quy định của pháp luật thì ông D, bà D phải chứng minh kết quả thẩm định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường cho Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Tuy nhiên, ông D, bà D đã không chứng minh được kết quả thẩm định giá lần đầu không chính xác, không phù hợp với giá thị trường và không có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông D, bà D.

[6] Với những nhận định trên Hội đồng xét xử thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà K là đúng quy định pháp luật, do đó, quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D, quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

[7] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do không chấp nhận kháng cáo, nên ông D, bà D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng, số tiền ông bà đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003690 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

[9] Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thúy K được chấp nhận.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm, không được chấp nhận, vì không đúng quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 104, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 115, 207, 208, 209, 218, 219, 295, 317, 328, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 16 Điều 3, khoản 3 Điều 100, Điều 166, Điều 168, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy K và ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu chia tài sản chung.

1.1. Chia cho bà Nguyễn Thúy K, ông Nguyễn Văn C $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất và $\frac{1}{2}$ giá trị ngôi nhà cấp 4 gắn liền với đất tại thửa đất số XXX, tờ bản đồ X, tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

1.2. Giao quyền sử dụng đất và ngôi nhà cấp 4 gắn liền với đất tại thửa đất số XXX, tờ bản đồ X, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt. Ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Nguyễn Thúy K, ông Nguyễn Văn C số tiền 918.583.607 đồng.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C về việc hoàn trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BK XXXX, sổ vào sổ cấp GCN. CH XXXX thửa đất số XXX, tờ bản đồ X tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

1.4. Giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BK XXXX, sổ vào sổ cấp GCN. CH XXXX thửa đất số XXX, tờ bản đồ X tại phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D. Ông D, bà D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá 5.500.000 đồng, tổng cộng 7.500.000 đồng; bà Nguyễn Thúy K đã nộp và đã chi phí xong. Ông D, bà D có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông C, bà K số tiền 3.750.000 đồng.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thúy K, ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.557.508 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 23.700.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0006894 ngày 13-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; bà Nguyễn Thúy K, ông Nguyễn Văn C còn phải nộp tiếp: 15.857.508 đồng.

- Ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.557.508 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Nhất D, bà Đỗ Thị Bình D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền ông D, bà D đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003690 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Q;
- Chi Cục THADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Phạm Thị Thu Phương