TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 21/2019/HNGĐ-PT
Ngày 04 - 11 - 2019
V/v: T/c "HĐ tặng cho QSDĐ",
"Chia tài sản sau khi ly hôn"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VNG TÀU

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đoàn Ngọc Thiện
Các thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Ông Trương Văn Tâm

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Bùi Ai Giôn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vng Tàu

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2019/TLPT-HNGĐ ngày 24-9-2019 về tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" và "Chia tài sản sau khi ly hôn".

Do Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 41/2019/HNGĐ - ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2019/QĐ-PT ngày 07/10/2019, Theo Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2019/QĐ-PT ngày 23/10/2019, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956; cư trú tại phòng trọ số 169, Ngô Đức Kế, Phường 7, TP Vng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quý Trọng B, cư trú tại số 01, Phan Chu Trinh, phường 2, TP. Vng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu. Theo giấy ủy quyền ngày 15/10/2019 (ông H, ông Bình có mặt).

- **Bị đơn**: Bà Đinh Thị H1, sinh ngày 20-10-1959, cư trú tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vng Tàu; (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Nguyễn Hoàng V, cư trú tại tổ 10, khu phố Mỹ Tân, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu, theo giấy ủy quyền ngày 10/12/2018 (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Thiêm Diêm T

và ông Ngô Văn D -Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

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

1. Anh Nguyễn H Anh; Nguyễn H Anh V và chị Nguyễn Thụy Thùy V. Cùng cư trú tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu (anh H Anh và chị Thùy V vắng mặt).

2. Văn phòng Công chứng C.

Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Trường S - Trưởng văn phòng. Địa chỉ: Khu phố Trảng Lớn, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu (đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ S và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông H và bà Đinh Thị H1 kết hôn với nhau vào năm 1979 tại Ủy ban nhân dân xã Suối Nghệ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Nai. Quá trình chung sống, vợ cH1 có tạo dựng được một số tài sản chung gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 981 m^2 thuộc thửa số 2024, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 2, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 19.266 m^2 thuộc thửa số 76+149+156, tờ bản đồ số 09+13, tọa lạc ấp 3, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT.

Do có phát sinh mâu thuẫn nên ông H đã làm đơn yêu cầu Tòa án huyện Tân Thành giải quyết việc ly hôn với bà H1. Ngày 15/01/2018, hai người đã lập "Đơn xin thỏa thuận ly hôn", cụ thể: Bà H1 được quyền sử dụng các thửa đất nêu trên sau khi giao đủ cho ông H số tiền 2.000.000.000 đồng để mua đất cất nhà ở. Ngày 16/01/2018, bà H1 đã giao số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho ông H. Số tiền còn lại thỏa thuận sau khi bán đất sẽ thanh toán. Sau đó, bà H1 yêu cầu ông H ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ các lô đất cho Bà để thuận lợi cho việc bán tài sản. Ngày 11/5/2018, Tòa án đã tiến hành xét xử việc ly hôn theo Bản án số 44/2018/HNGĐ-ST. Trong vụ án ly hôn, cả hai không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung mà tự thỏa thuận phân chia. Vì tin tưởng nên ông H đã đồng ý bằng giấy viết tay tự lập nêu trên, nhưng thực tế bà H1 đã lừa dối mà không thực hiện nghĩa vụ của mình như đã cam kết.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Hủy thỏa thuận phân chia tài sản theo Đơn xin thỏa thuận ly hôn ngày 15/01/2018 giữa ông H và bà H1;

2. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" được công chứng số 283, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày

16/01/2018 đối với quyền sử dụng đất diện tích 981 m^2, thửa đất 2024, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại Khu phố 2, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu và quyền sử dụng đất diện tích 19.266 m^2, thửa đất 76+149+156, tờ bản đồ số 09+13, tọa lạc ấp 3, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu.

3. Yêu cầu chia đôi toàn bộ tài sản chung nêu trên theo quy định của pháp luật theo hướng:

+ Giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 19.266 m^2 thuộc thửa 76+149+156, tờ bản đồ số 09+13, tọa lạc ấp 3, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu cho ông H;

+ Giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 981 m^2 thuộc thửa đất 2024, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại Khu phố 2, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu cho bà H1.

Ông H không yêu cầu bà H1 phải hoàn trả giá trị chênh lệch đối với tài sản mà bà H1 được hưởng.

- Bị đơn bà Đinh Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về hôn nhân, thời gian chung sống và thời điểm ly hôn giữa hai người đúng như ông H trình bày.

Tài sản ông H yêu cầu phân chia là tài sản riêng do một mình bà H1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, nên không liên quan gì đến ông H và các con. Tuy nhiên, do tình nghĩa vợ cH1 nên khi ly hôn Bà có thỏa thuận phân chia tài sản cho ông H theo "Đơn xin thỏa thuận ly hôn" ngày 15/01/2018, cụ thể:

Bà H1 sẽ trả cho ông H số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ) đồng, còn ông H bàn giao toàn bộ tài sản nhà đất nêu trên cho bà H1 được toàn quyền quản lý và sử dụng. Thỏa thuận có hiệu lực sau khi bà H1 bán được đất và giao đủ tiền cho ông H. Bà H1 đề nghị ông H ra Phòng công chứng Chấn Phong để ký thỏa thuận phân chia tài sản, nhưng ông H không đồng ý nên thỏa thuận chỉ được lập bằng bản viết tay. Ngày 16/01/2018, Bà đã giao trước 100.000.000 đồng và hứa sau khi bán đất sẽ trả số tiền còn lại cho ông H. Sau đó hai bên đã ký hợp đồng tặng cho tài sản tại Phòng công chứng Chấn Phong. Tuy nhiên, đến nay do chưa bán được đất nên chưa giao được số tiền còn lại 1.900.000.000đ (một tỷ, chín trăm triệu) đồng cho ông H.

Tuy nhiên, theo bản tự khai ngày 14/8/2018, bà H1 thừa nhận tài sản ông H yêu cầu chia là của vợ cH1 có trong thời kỳ hôn nhân, nhưng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà đồng ý tiếp tục giao cho ông H số tiền 1.900.000.000đ (một tỷ, chín trăm triệu) đồng theo như thỏa thuận ngày 15/01/2018, nhưng phải cho một thời hạn để bán đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện của bà H1 không thừa nhận có "Đơn thỏa thuận ly hôn" viết tay ngày 15/01/2018, nhưng xác nhận bà H1 có thỏa thuận cho ông H số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ) đồng, còn ông H phải bàn giao toàn bộ tài sản chung của vợ cH1 cho bà H1 được toàn quyền quản lý và sử dụng. Còn bà H1 vẫn thừa nhận tài sản ông H yêu cầu chia là của vợ cH1 có trong thời kỳ hôn nhân, nhưng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

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

1. Văn Phòng công chứng Chấn Phong trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị H1 và ông Nguyễn Văn H được tiến hành công chứng đúng trình tự, đúng pháp luật về công chứng hợp đồng giao dịch. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Anh Nguyễn H Anh, Nguyễn H Anh V và chị Nguyễn Thụy Thùy V: Tòa án đã thực hiện việc tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng họ không đến làm việc, nên không có ý kiến trình bày về vụ án.

Bản án sơ thẩm số 41/2019/DHNGĐ-ST Ngày 08-8-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với bà H1 về: "Tranh chấp hợp đồng tặng cho và yêu cầu chia tài sản sau ly hôn".

2. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng số 283, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2018 tại Phòng công chứng Chấn Phong đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 2024, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại Khu phố 2, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT; quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 76+149+156, tờ bản đồ số 09+13, tọa lạc ấp 3, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;

Tuyên thỏa thuận phân chia tài sản ngày 15/01/2018 giữa ông H và bà H1 là vô hiệu.

Buộc ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H1 số tiền 100.000.000 đồng.

(Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại, nên không xem xét).

3. Công nhận tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông H và bà H1 bao gồm:

Đất và công trình, vật kiến trúc, cây xanh trên đất thuộc thửa đất 2024, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 2, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT (Theo GCNQSD đất số BX971838 cấp ngày 10/02/2015); đất và công trình, vật kiến trúc, cây xanh trên đất thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 09 và thửa

149+156, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp 3, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT (Theo GCNQSD đất số M169801 cấp ngày 10/8/1998).

4. Các tài sản trên được phân chia cụ thể như sau:

4.1. Giao cho ông H được toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 09 và thửa đất số 149+156, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp 3, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT và quyền sở hữu toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây xanh có trên đất. Đất đã được cấp GCNQSD đất số M169801 ngày 10/8/1998. Những tài sản này hiện nay đang do bà H1 quản lý, sử dụng nên buộc bà H1 phải bàn giao toàn bộ thửa đất và toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây xanh có trên đất này cho ông H. *(Có sơ đồ vị trí thửa đất đính kèm bản án)*.

4.2. Giao cho bà H1 được toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với lô đất thuộc thửa 2024, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 2, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT và quyền sở hữu toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây xanh có trên đất. Buộc ông H phải bàn giao toàn bộ thửa đất này và toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây xanh có trên đất cho bà H1 *(Có sơ đồ vị trí thửa đất đính kèm bản án).*

5. Bà H1 và ông H có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của Luật đất đai đối với tài sản là nhà, đất đã được Tòa án phân chia nêu trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 20-8-2019, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm:

Yêu cầu TAND tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu xét xử lại vụ án theo hướng: Sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, khởi kiện bổ S; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư của bị đơn có ý kiến cho rằng:

Kháng cáo của bà H1 là hoàn toàn có căn cứ để chấp nhận, bởi vì:

- Tài sản hiện nay ông H đang tranh chấp là do bà H1 bỏ tiền ra mua và bà H1 đã cùng các con bỏ công sức ra để đầu tư, xây dựng mà có.

- Cấp sơ thẩm áp dụng theo Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng là không phù hợp với trường hợp tranh chấp của ông H, bà H1.

- Cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về các thủ tục tố tụng như chưa giao thông báo thụ lý và thông báo thụ lý bổ S vụ án cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục hòa giải và công khai chứng cứ không đúng quy định; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ không có xác nhận của chính quyền địa phương; việc đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp không có mặt bị đơn; không triệu tập người đã cho ông H, bà H1 vay tiền vào tham gia tố tụng.

Đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ giải quyết lại từ đầu.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được Tòa án tống đạt đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, đây là phiên tòa được mở lần thứ 2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét thấy, sự vắng mặt của những người này nhưng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ. Việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Định Thị H1.

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoan 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Căn cứ yêu cầu được miễn, giảm án phí của các đương sự. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, miễn toàn bộ số tiền án phí phải nộp cho các đương sự, vì họ đều là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn". Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu.

[1.3] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Ông Lê Nguyễn Hoàng V, anh Nguyễn H Anh và chị Nguyễn Thụy Thùy V đã được Tòa án tống đạt giấy triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do lần 2. Văn Phòng công chứng Chấn Phong đã có văn bản ghi ý kiến và đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 BLTTDS, tiến hành xét xử xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ sự thừa nhận của bà H1 và ông H tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm; Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định, toàn bộ khối tài sản nhà đất và cây trồng trên đất hiện đang có tranh chấp là tài sản chung của ông H, bà H1 được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân và Tòa án chỉ xem xét trong phạm vi những tài sản tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

[2.1] *Xét yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 283, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2018 (Gọi tắt là: Hợp đồng tặng cho số 283 ngày 16/01/2018) vô hiệu:*

+ *Về hình thức*: Nhận thấy, hợp đồng tặng cho số 283 ngày 16/01/2018 giữa ông H và bà H1 được công chứng theo quy định tại Điều 459, 502 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, nên về mặt hình thức đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 28/02/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh biến động sang tên bà H1, nên hợp đồng tặng cho đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục quy định.

+ *Về nội dung*: Mặc dù nội dung hợp đồng tặng cho số 283 ngày 16/01/2018 không ghi nhận việc tặng cho có điều kiện, nhưng tại bản tường trình ngày 21/8/2018, bà H1 thừa nhận ông H có làm đơn thỏa thuận ly hôn và chia tài sản đã đề nghị Bà giao cho ông 02 tỷ đồng và Bà đã đồng ý nhưng với một điều kiện khi nào bán được đất thì giao. Ngày 16/01/2018, bà H1 đã giao trước 100 triệu đồng. Như vậy, trình bày của bà H1 phù hợp với trình bày của ông H, phù hợp nội dung đơn xin thỏa thuận ly hôn ngày 15/01/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm, tuy người đại diện của bà H1 không thừa nhận chữ ký, chữ viết có trong đơn thỏa thuận ly hôn ngày 15/01/2018 là của bà H1, nhưng từ chối giám định chữ viết, chữ ký. Đồng thời, trong quá trình tố tụng phía bị đơn không phủ nhận thỏa thuận ly hôn giữa ông H và bà H1 mà vẫn đồng ý tiếp tục giao số tiền còn lại 1.900.000.000 đồng cho ông H. Vì vậy, có

cơ sở kết luận, giữa bà H1 và ông H đã có thỏa thuận phân chia tài sản bằng đơn xin thỏa thuận ly hôn ngày 15/01/2018 đúng như nguyên đơn trình bày.

Theo Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng, quy định *"Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện tặng cho nhưng tại các văn bản, tài liệu khác có liên quan thể hiện các bên đã có thỏa thuận, thống nhất về điều kiện tặng cho và điều kiện tặng cho là hợp pháp. Trường hợp này, Tòa án phải công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đó là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện*".

Xét các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Căn cứ quy định tại Điều 462 Bộ luật Dân sự và Án lệ số 14/2017/AL, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng tặng cho số 283 ngày 16/01/2018 là nhằm mục đích thực hiện cho thỏa thuận phân chia tài sản chung mà các bên đã ký kết vào ngày 15/01/2018, nên đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện.

+ Xét việc thực hiện hợp đồng: Căn cứ Khoản 3 Điều 462 Bộ luật dân sự quy định: "*Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại*".

Nhận thấy, ngày 16/01/2018, bà H1 đã giao cho ông H số tiền 100.000.000 đồng, cùng ngày các bên đã ký hợp đồng tặng cho tài sản tại Phòng công chứng. Tuy nhiên, cho đến nay phía bà H1 không chịu bán đất để giao số tiền 1.900.000.000 đồng còn lại cho ông H, nên đã làm ảnh hưởng đến cuộc sống của ông H là không có tiền để mua nhà ở phải đi thuê phòng trọ. Số tiền 100 triệu đồng bà H1 giao cũng chỉ đủ để trang trải cuộc sống một thời gian ngắn là hết, nên ông H có quyền hủy hợp đồng tặng cho và yêu cầu đòi lại tài sản đã tặng cho theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cung cấp nhiều nội dung tin nhắn do bà H1 gửi cho Ông, trong đó có tin nhắn hồi 15h13' ngày 07/7/2018 với nội dung: "*A đừng thưa kiện tôi chi cho tốn tiền, tài sản tui cho con tui hết rồi, khi nào con nó có tiền cho ô dưỡng già. 100 triệu bữa trước tôi đưa cho ô tiền của ông do tôi trả lại cho ô tiền bé V học trên thành phố".*

Tuy nhiên, đây là những tin nhắn được trích ra từ số điện T của bà H1 gửi cho ông H chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, nhưng vẫn là tài liệu để tham khảo khi giải quyết vụ án.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 283, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2018 giữa ông H và bà H1.

+ Hậu quả của việc hủy hợp đồng: Buộc ông H phải trả lại cho bà H1 số tiền 100.000.000 đồng . Buộc bà H1 có nghĩa vụ giao ½ giá trị tài sản trong khối tài sản chung cho ông H.

+ Về bồi thường thiệt hại: Lỗi dẫn đến việc hủy hợp đồng được xác định là thuộc về bà H1. Tuy nhiên, do ông H không có yêu cầu bồi thường, nên không xem xét.

[2.2] *Xét yêu cầu hủy thỏa thuận phân chia tài sản ngày 15/01/2018*:

+ *Về hình thức*: Nhận thấy, thỏa thuận phân chia tài sản là quyền sử dụng đất và các công trình, vật kiến trúc trên đất vào ngày 15/01/2018 giữa ông H và bà H1 là tự nguyện, được lập bằng văn bản, nhưng thỏa thuận này không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Khoản 2 Điều 38 Luật Hôn nhân gia đình, Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, Điều 502 Bộ luật Dân sự, nên về hình thức được coi là chưa đúng quy định pháp luật.

+ *Về nội dung*: Tuy các bên thỏa thuận phân chia tài sản nhưng không thực hiện việc công chứng chứng thực mà tiến hành hợp đồng tặng cho tài sản là chưa phù hợp quy định của pháp luật. Đồng thời, cho đến nay bà H1 chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền 1.900.000.000 đồng cho ông H, nên giao dịch được coi là chưa hoàn thành theo Điều 129 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên thỏa thuận phân chia tài sản ngày 15/01/2018 giữa ông H và bà H1 là vô hiệu.

+ Về lỗi dẫn đến giao dịch bị vô hiệu: Giao dịch vô hiệu về hình thức được xác định là lỗi của cả bà H1 và ông H là ngang nhau nên không đặt ra việc bồi thường thiệt hại.

Do thỏa thuận bị tuyên vô hiệu, đồng thời ông H đã có đơn yêu cầu chia tài sản chung nên Tòa án sẽ tiến hành phân chia theo quy định pháp luật.

[2.3] *Về yêu cầu phân chia tài sản chung của nguyên đơn*:

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên không tranh chấp về nguồn gốc tài sản, thừa nhận tài sản tranh chấp là tài sản chung của ông H và bà H1 mua trong thời kỳ hôn nhân và cùng đứng tên đăng ký. Vì vậy, xác định tài sản tranh chấp gồm có:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 981 m^2 thuộc thửa số 2024, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại Khu phố 2, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu đã được cấp GCNQSD đất ngày 10/02/2015 (Gọi tắt là thửa 2024) hiện có

giá theo giá thị trường là 6.670.800.000 đồng. Tổng giá trị còn lại của công trình kiến trúc và cây trồng có trên đất là 482.700.400 đồng.

Tổng cộng giá trị tài sản là 7.153.500.400 đồng.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 76 tờ bản đồ số 09 và thửa 149+156, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp 3, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu đã được cấp GCNQSD đất ngày 10/8/1998 (Gọi tắt là thửa 76+149+156) hiện có giá trị theo giá thị trường là 3.020.720.000 đồng.

Công trình kiến trúc trên đất là 01 căn nhà cấp 4 và cây trồng có tổng giá trị 236.594.500 đồng.

Tổng cộng giá trị tài sản là 3.257.314.500 đồng.

Như vậy, tổng giá trị tài sản của ông H, bà H1 là:10.410.814.900đ.

Căn cứ Điều 59, Điều 62 Luật hôn nhân và gia đình, Hội đồng xét xử xác định ông H, bà H1 mỗi người có quyền hưởng ½ giá trị tài sản, tương đương số tiền 5.205.407.450 đồng.

Xét về vị trí, hiện trạng và nhu cầu sử dụng nhà đất của các đương sự, nhận thấy: Thửa đất số 2024 hiện do bà H1 quản lý sử dụng kinh doanh quán Cà phê Mr V nằm gần ngã 5 vòng xoay đường Hắc Dịch-Tóc Tiên nối dài, thuộc vị trí trung tâm; ngoài bà H1 còn có các con gồm anh Nguyễn H Anh, Nguyễn H Anh V và chị Nguyễn Thụy Phương Dung cũng đang sinh sống ở đây. Còn thửa đất số 76+149+156 do bà H1 đang quản lý trồng điều, tiêu. Đất cách đường lộ 400m, có vị trí một cạnh sát đường cấp phố 8m, một cạnh sát sông của tỉnh Đồng Nai. Về phía ông H, hiện đang làm bảo vệ, phải thuê phòng trọ ở, không có nhà riêng và có nguyện vọng được giao nhà đất để sinh sống nên Hội đồng xét xử xét thấy cần phân chia tài sản theo hiện vật tương đương ½ tài sản chung. Tuy nhiên, do ông H chỉ đề nghị Tòa án giao thửa đất số 76+149+156 và tài sản có trên đất (Tương đương giá trị tài sản 3.257.314.500 đồng) cho Ông được quyền quản lý sử dụng và định đoạt và đồng ý giao thửa đất số 2024 và tài sản có trên đất (tương đương giá trị tài sản 7.153.500.400 đồng) cho bà H1 được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Ông H không yêu cầu bà H1 thanh toán giá trị chênh lệch tài sản. Xét đề nghị của ông H là hoàn toàn phù hợp với thực tế sử dụng nhà, đất của bà H1 và có lợi cho phía bà H1, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H, giao đất và công trình, vật kiến trúc, cây trồng có trên đất thuộc thửa số 2024 cho bà H1 được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đạt. Giao đất và công trình, vật kiến trúc, cây trồng có trên đất thuộc thửa số 76+149+156 cho ông H được quyền quản lý, sử dụng và định đạt. Bà H1 không phải hoàn trả giá trị tài sản được hưởng chênh lệch cho ông H.

[2.4] Đối với anh Nguyễn H Anh và chị Nguyễn Thụy Thùy V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng không có mặt, không có ý kiến trình bày và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, nên đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình. Tòa án không có cơ sở để xem xét trong vụ án này. Anh Nguyễn H Anh V có mặt tại phiên tòa phúc thẩm, không yêu cầu Tòa án xem xét về quyền lợi của mình trong vụ án. Tuy nhiên, anh V đề nghị ông H nhận số tiền 02 tỷ đồng theo thỏa thuận với bà H1 ngày 15/01/2018 là phù hợp.

[2.5] Đối với yêu cầu của luật sư về việc hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng đối với các đương sự trong vụ án. Bà H1 đã đại diện các con nhận được Thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu tập đến Tòa án để làm việc, để hòa giải; Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, Quyết định định giá tài sản tranh chấp theo quy định, nhưng Bà và các con không hợp tác với Tòa án (Thể hiện tại bút lục số 131, 159, 160). Hội đồng định giá tài sản được thành lập đúng quy định, Biên bản thẩm định tại chỗ có mặt của đại diện UBND phường Hắc Dịch là ông Nguyễn Ngọc Thuận - Công chức địa chính xác nhận (Thể hiện tại bút lục số 143, 144, 145, 146). Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà H1, các con bà H1 và người đại diện theo ủy quyền không có ý kiến gì về các thủ tục tố tụng nêu trên của Tòa án; không yêu cầu giải quyết về khoản nợ chung đã vay của chị gái bà H1 vào năm 2015 như Luật sư đã nêu. Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Luật sư. Nếu sau này có tranh chấp về nợ chung sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định.

[3] Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Cấp sơ thẩm đã tính đúng nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[4] Về án phí sơ thẩm: Cấp sơ thẩm đã tính đúng nên cấp phúc thẩm không xem xét lại. Tuy nhiên, căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Căn cứ yêu cầu được miễn, giảm án phí của các đương sự, Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ số tiền án phí phải nộp cho các đương sự, vì họ đều là người cao tuổi.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi, nên Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ số tiền án phí phải nộp.

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.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm số 41/2019/HNGĐ-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu về phần án phí.

- Căn cứ các Điều 120, 126, 129, 459, 462 và 502 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; các Điều 59, 62 và 63 Luật Hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ Án lệ số 14/2017/AL về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Đinh Thị H1 về: "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn".

1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 283, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Chấn Phong đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 2024, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu và Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 76+149+156, tờ bản đồ số 09+13, tọa tại lại phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu.

2. Tuyên bố, thỏa thuận phân chia tài sản ngày 15/01/2018 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị H1 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đinh Thị H1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng.

(Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại, nên không xem xét).

3. Công nhận tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Nguyễn Văn H và bà Đinh Thị H1 theo yêu cầu giải quyết gồm có:

+ Đất và công trình, vật kiến trúc, cây trên đất thuộc thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 2, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà

Rịa Vng Tàu (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX971838 cấp ngày 10/02/2015);

+ Đất và công trình, vật kiến trúc, cây trên đất thuộc thửa số 76 tờ bản đồ số 09 và thửa 149+156, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp 3, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M169801 cấp ngày 10/8/1998).

4. Các tài sản trên được phân chia cụ thể như sau:

+ Ông Nguyễn Văn H được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 09 và thửa đất số 149+156, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp 3, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vng Tàu và được quyền sở hữu toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây xanh có trên đất. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M169801 ngày 10/8/1998. Những tài sản này hiện nay đang do bà H1 quản lý, sử dụng nên buộc bà H1 phải có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ thửa đất và toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng có trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Văn H. Trường hợp bà H1 không thực hiện thì ông H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án theo quy định của pháp luật *(Có sơ đồ vị trí thửa đất đính kèm bản án)*.

+ Bà Đinh Thị H1 được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với lô đất thuộc thửa số 2024, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 2, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu và quyền sở hữu toàn bộ công trình, vật kiến trúc và cây trồng có trên đất (Những tài sản này hiện nay đang do bà H1 quản lý, sử dụng) - *(Có sơ đồ vị trí thửa đất đính kèm bản án)*.

Bà Đinh Thị H1 và ông Nguyễn Văn H có quyền và nghĩa vụ thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền của người sử dụng đất và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại tên người sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp Luật đối với những tài sản đã được Tòa án phân chia nêu trên.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền 5.000.000đ (năm triệu) đồng.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí sơ thẩm:

+ Miễn toàn bộ số tiền án phí 300.000 đồng về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 115.153.500 đồng cho bà Đinh Thị H1.

+ Miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm 96.234.050 đồng đối với ông Nguyễn Văn H. Hoàn trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí 11.000.000đ (mười một triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003881 ngày 01/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu và số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008515 ngày 07/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vng Tàu.

7. Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ số tiền 300.000 đồng án phí cho bà Đinh Thị H1. Hoàn trả lại cho bà H1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010200 ngày 26/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 04/11/2019).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU)

Đoàn Ngọc Thiện

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- CC THADS TX Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.