TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **25**/2020/HNGĐ-PT
Ngày: 08 – 6 -2020
V/v:"Tranh chấp về tài sản sau khi ly hôn,tranh chấp nợ và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hương
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang
Ông Trần Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa:Bà Trần Thị Mỹ Thuận– Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27, 28, 29 tháng 5 và các ngày 01, 02, 03, 04, 05, 08 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số22/2020/TLPT-HNGĐ ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc *"Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, tranh chấp nợ và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở"*.

Do bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 345/2019/HNGĐ-STngày 28/11/2019của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông **Phạm Thành T**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Z lô C, Cao ốc Đ, số Y, đường C, phường M, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1955 (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2014).

Địa chỉ: Số F, khu phố S, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà **Dương Xuân H**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số G, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà **Trần Thị Minh K**, sinh năm 1958(Văn bản ủy quyền ngày 22/01/2018).

Địa chỉ: Số E, đường H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Ông **Dương Văn X**, sinh năm 1971.

-Bà **Dương Thị Tú A.**

Cùng địa chỉ: Số Y, khu phố N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Ông **Lương Ngọc T1**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số X, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

-Công ty TNHH X

Địa chỉ: Số 363/35, đường Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đặng Việt H1**– Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH X

-Văn phòng công chứng T

Địa chỉ: Số 242E, đường Phạm Văn Thuận, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Ông **Phạm Thành T**– Nguyên đơn.

(Bà N, bà K có mặt; ông X, bà A, ông T1, Công ty TNHH X, Văn phòng công chứng T vắngmặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Thành T trình bày:

Ông và bà Dương Xuân H là vợ chồng từ năm 1988. Đến năm 2007 thì ông bà ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 109/QĐST-HNGĐ ngày 14/02/2007 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Giữa ông bà đã thỏa thuận về tài sản chung tại biên bản ngày 05/02/2007 trước khi gửi đơn đến Tòa án yêu cầu giải quyết ly hôn. Tuy nhiên sau khi có quyết định ly hôn, bà H không thực hiện biên bản ngày 05/02/2007. Sau đó giữa ông và bà H nhiều lần thay đổi sự thỏa thuận nhưng không lần nào bà H thực hiện. Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung sau ly hôn như sau:

1. Nhà và đất ở tại số 194A, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 02, phường Thống Nhất. Nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701061528 ngày 30/10/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

cấp cho ông T, bà H đứng tên. Yêu cầu chia đôi nhà đất này bằng hiện vật.

2. Tiền cho thuê nhà và đất ở tại số 194A, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai số tiền 107.000.000đ do bà H đang giữ, yêu cầu bà H chia đôi và thanh toán lại cho ông 53.000.000đ.

3. Nhà và đất ở tại địa chỉ số 66/6A, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, phường Thống Nhất. Nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701060329 ngày 13/6/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thị Hải H1, cập nhật chủ sở hữu mới là bà Dương Xuân H ngày 28/10/2009.Yêu cầu chia bằng hiện vật.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 03/7/2014 giữa ông T1 và bà H đối với nhà đất tại địa chỉ số 66/6A, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, phường Thống Nhất, vì đây là tài sản chung chưa chia, bà H tự ý chuyển nhượng cho ông T1 mà không có sự đồng ý của ông.

4. Số tiền bán nhà đất tại phường Tân Hiệp do ông đang giữ là 460.000.000đ, bà H đang giữ 40.000.000đ. Yêu cầu chia đôi số tiền trên mỗi người 250.000.000đ.

5. Số tiền bán nhà chung cư mua trả góp do ông đang giữ là 746.457.000đ, khi bán có sự đồng ý của bà H. Yêu cầu chia đôi số tiền này.

6. Số tiền bán lô đất ở Long Bình thuộc tổ 16, khu phố 7, phường Long Bình là 572.400.000đ. Số tiền này hiện bà H đang giữ, yêu cầu chia đôi số tiền trên mỗi người nhận ½ là 286.200.000đ.

7. Số tiền bà L trả 60.000.000đ hiện bà H giữ, yêu cầu chia đôi mỗi người 30.000.000đ.

8. Số tiền được thi hành án từ quyết định số 207/2012 là 480.000.000đ. Số tiền này hiện bà H đang giữ. Yêu cầu chia đôi mỗi người 240.000.000đ.

9. Số tiền bán thân cần cẩu 250.000.000đ do ông đang giữ, ông đồng ý thanh toán lại cho bà H ½ là 125.000.000đ.

10. 01 ha đất trồng tràm tại phường Long Bình: Đối với diện tích đất này, ông đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chia 01 ha đất trồng tràm trên. Tòa án đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bằng Quyết định số 91/2019/QĐST-HNGĐ ngày 22/4/2019 và Quyết định số 164/2019/QĐST-HNGĐ ngày 14/6/2019.

Về phần nợ: Năm 2008 khi làm Phó Giám đốc Công ty X ông đã vay hộ cho bà H tại Ngân hàng BIDV số tiền 200.000.000đ thông qua Công ty X. Sau này khi nghỉ việc ở Công ty X ông đã trả cho Công ty X số tiền 200.000.000đ và 298.083.334đ tiền lãi cho bà H. Do đó, đề nghị bà H trả lại cho ông số tiền 498.083.334đ.

Bị đơn - bà Dương Xuân H (do bà Trần Thị Minh K đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Vào ngày 05/02/2007, ông T và bà H có biên bản ghi nhận toàn bộ tài sản chung của vợ chồng gồm:

01 xe cẩu trị giá 250.000.000đ.

01 ha đất trồng tràm tại phường Long Bình đang chờ đền bù giải tỏa.

01 lô đất tại phường Tân Hiệp.

01 nhà đất tại số 194A, quốc lộ 15 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa.

01 căn nhà phía sau căn nhà 194A.

01 căn chung cư số B3 lầu 10, đường Ung Văn Khiêm, phường 25 quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Sau ly hôn ông T giữ và những tài sản sau:

Căn nhà chung cư ông T bán 746.457.000đ.

Lô đất ở Tân Hiệp ông T bán 500.000.000đ.

Một thân cần cẩu trị giá 250.000.000đ.

- Phần bà H giữ các tài sản sau:

Nhà đất tại số 66/6A thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 02, phường Thống Nhất, bà H đã bán giá 250.000.000đ cho ông Lương Ngọc T1.

Nhà đất tại số 194A đường Phạm Văn Thuận, phường Thống Nhất.

6.000m^2 rừng tràm bà H đã bán giá 300.000.000đ, còn lại 4.000m^2 là của em bà H. Phần này ông T đã rút yêu cầu nên bà H không có ý kiến gì thêm.

Còn lại khoản vay 200.000.000đ bà H không có vay của ông T, bà H không giữ 40.000.000đ tiền bán đất. Số tiền 480.000.000đ bà H cho bà H1 vay là tiền của bà H2 vay của bạn bè, là tiền riêng của bà H, không phải tài sản chung. Biên bản ngày 05/02/2007 ông T cũng không có đưa khoản tiền này vào tài sản chung. Số tiền cho bà L vay 60.000.000đ là không có. Số tiền thuê nhà ông T yêu cầu chia đôi là không có.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Lương Ngọc T1 trình bày:

Ngày 03/7/2014, ông và bà H ký hợp đồng mua bán căn nhà số 66/6A phường Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai với giá 250.000.000đ. Nhà ông đã nhận và sử dụng, đến tháng 03/2018 ông cho bà H thuê lại để ở cho đến nay. Hiện ông chưa làm thủ tục sang tên. Nay đối với yêu cầu của ông T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông không đồng ý. Ông đồng ý kết quả thẩm định giá đối với thửa đất trên.

Văn phòng công chứng T trình bày:

Ngày 03/7/2014, Văn phòng công chứng T đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa bà Dương Xuân H và ông Lương Ngọc T1 đối với nhà đất tọa lạc tại số 66/6A, đường Quốc lộ 15, phường Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701060329 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/6/2002, cấp thay đổi ngày 28/10/2009. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên là đúng quy định pháp luật.

Ông Dương Văn X, bà Dương Thị Tú A trình bày:

Việc ông T cho rằng 4.000m^2 đất tại khu phố 7, phường Long Bình là tài sản của ông và bà H trong thời kỳ hôn nhân là không đúng. Nguồn gốc đất này là do ông bà mua của ông Nguyễn Văn L1. Việc mua bán bằng giấy tay, ông L1 đã ký ngày 02/3/2001. Việc ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất trên ông bà không có ý kiến gì.

Tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 345/2019/HNGĐ-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 03/7/2014 giữa ông Lương Ngọc T1 và bà Dương Xuân H đối với nhà đất tại địa chỉ 66/6A, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ số 02 phường Thống Nhất.

Giành quyền khởi kiện cho ông T1, bà H đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 03/7/2014 giữa ông Lương Ngọc T1 và bà Dương Xuân H.

Giao cho ông Phạm Thành T được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 66/6A, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ số 02 phường Thống Nhất và toàn bộ công trình xây dựng trên đất (Nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 47010603829 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/6/2002 cho bà Nguyễn Thị Hải H1 đứng tên, cập nhật

chủ sở hữu mới là bà Dương Xuân H ngày 28/10/2009). Buộc ông Lương Ngọc T1, bà Dương Xuân H có trách nhiệm bàn giao toàn bộ nhà đất trên cho ông Phạm Thành T.

Giao cho bà Dương Xuân H được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 194A, đường Quốc lộ 15, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 20 tờ bản đồ số 02 phường Thống Nhất và toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701061528 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/10/2002 cho bà Dương Xuân H, ông Phạm Thành T đứng tên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục sang tên đối với nhà đất đã được chia theo quy định pháp luật

Bà Dương Xuân H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Phạm Thành T số tiền 1.356.600.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/12/2019,nguyên đơn ông Phạm Thành T có đơn kháng cáo đối với bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 345/2019/HNGĐ-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Không chấp nhận về công sức quản lý duy trì tài sản 02 căn nhà (số 1471 và 66/6 tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai). Không chấp nhận tỷ lệ chia hai căn nhà trên với tỷ lệ 6/4.

- Không chấp nhận việc phải nhận căn nhà số 66/6 vì căn nhà này mặc dù đã bị hủy hợp đồng nhưng còn rắc rối pháp luật với bên mua nhà. Giao căn nhà số 66/6 cho bà H để bà H còn xem xét về hậu quả pháp lý của bà đối với giao dịch bất hợp pháp với ông Lương Ngọc T1 do bà H đã khai báo gian dối về cơ sở pháp lý của căn nhà 66/6.

- Đề nghị giao cho ông T căn nhà 1471 Phạm Văn Thuận vì thực tế bà H hiện không có nhu cầu sử dụng căn nhà đó.

- Đề nghị Tòa phúc thẩm ngăn chặn việc cho thuê căn nhà 1471 Phạm Văn Thuận, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai vì đây là tài sản đang tranh chấp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của

pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết về việc "chia tài sản sau ly hôn và tranh chấp nợ"là phù hợp, đúng quy định. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Thành T là không có có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, về xác định quan hệ pháp luật, cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với căn nhà số 66/6 quốc lộ 15 phường Thống Nhất giữa bà Dương Xuân H và ông Lương Ngọc T1. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết nhưng lại xác định thiếu nên cần phải bổ sung cho đầy đủ.

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 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Thành T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Theo trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N thì bà H cho thuê tiệm cắt tóc nhưng cấp sơ thẩm không đưa người thuê nhà tại số 194A, quốc lộ 15, khu phố 2, phường Thống Nhất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng tại cấp phúc thẩm, sau khi Tòa án đi xuống trực tiếp xác minh thì được biết hiện bà H không cho thuê nữa và thực tế nhà đóng cửa không có ai thuê nên không cần thiết phải đưa người thuê vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thành T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 03/7/2014 đối với căn nhà số 66/6A, khu phố 2, phường Thống Nhất giữa bà Dương Xuân H và ông Lương Ngọc T1 nhưng lại xác định thiếu quan hệ tranh chấp trên nên cần phải bổ sung cho đầy đủ là "*Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, tranh chấp nợ và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*".

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Phạm Thành T, xét thấy:

[2.1] Đối với kháng cáo không chấp nhận công sức quản lý, duy trì tài sản là 02 căn nhà 194 A (số cũ) (số mới là 1471) và số 66/6A tại phường Thống

Nhất; Đề nghị giao căn nhà 194A, vì thực tế bà H không có nhu cầu sử dụng căn nhà đó:

Đối với nhà và đất ở tại số 194A, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 02, phường Thống Nhất. Nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701061528 ngày 30/10/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho ông T, bà H đứng tên. Ông T và bà H đều thống nhất đây là tài sản chung của vợ chồng chưa chia. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/9/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì quyền sử dụng đất có giá trị là 5.168.400.000đ, giá trị nhà là 235.662.000đ, tổng cộng giá trị nhà đất là 5.404.062.000đ. Cấp sơ thẩm cho rằng bà H đang quản lý, sử dụng nên giao cho bà H quyền sở hữu và sử dụng căn nhà trên. Phía ông T không đồng ý giao căn nhà này cho bà H vì cho rằng bà H không có nhu cầu sử dụng và bà H đã tự ý cho thuê không trao đổi với ông T.

Tại cấp phúc thẩm,người đại diện theo ủy quyền của bà H khai ông T đã đưa vợ sau và hai con của ông sang Mỹ sinh sống. Quá trình làm việc tại cấp phúc thẩm, bà N là người đại diện theo ủy quyền cho ông T xác định ông T đi làm ăn, đi đi về về, không ở lại tại Việt Nam và không biết ông T đi nước nào nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà N thừa nhận ông T đi sang Mỹ nhưng đi đi về về và hiện vẫn còn đăng ký hộ khẩu tại thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã xác minh tại Cục quản lý xuất nhập cảnh thành phố Hồ Chí Minh được biết ông T đi nước ngoài và về rất nhiều lần, lần gần nhất xuất cảnh ngày 27/5/2018, chưa có thông tin nhập cảnh (đi sau ngày nộp đơn khởi kiện chia tài sản tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa). Tại phiên tòa, bà K là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn có cung cấp hình ảnh gia đình ông T bên Mỹ, bà N cũng thừa nhận.Hơn nữa, kể từ sau khi ly hôn từ năm 2007, bà H là người trực tiếp quản lý và sinh sống trong căn nhà này, bà H không còn chỗ ở nào khác. Vì vậy, cấp sơ thẩm giao căn nhà số 194A cho bà H là hoàn toàn có căn cứ.

Do giao nhà đất cho bà H quản lý, sử dụng nên bà H phải thanh toán cho ông T giá trị nhà đất tại số 194A. Lẽ ra bà H, ông T mỗi người hưởng ½ giá trị nhà đất trên, tức 5.404.062.000đ/2 = 2.702.031.000đ, nhưng do bà H là người quản lý, bảo quản tôn tạo làm tăng giá trị nhà đất trên từ năm 2007 đến nay nên sau khi trừ một phần giá trị công sức cho bà H, phần giá trị còn lại bà H phải thanh toán lại cho ông T là 2.300.000.000đ. Cấp sơ thẩm chỉ xem xét buộc bà H thanh toán cho ông T 1.800.000.000đ là có phần thiệt thòi cho ông T nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần về cách chia.

Đối với nhà và đất ở tại địa chỉ số 66/6A, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02,

phường Thống Nhất: Cả ông T và bà H đều xác nhận đây là tài sản chung của vợ chồng chưa chia. Tại các giấy thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn ngày 15/01/2014, ngày 14/3/2014 và ngày 03/4/2014 ông T và bà H đều xác định đây là tài sản chung của vợ chồng. Cấp sơ thẩm giao nhà đất tại địa chỉ số 66/6A cho ông T, tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã xác minh tại Cục quản lý xuất nhập cảnh thành phố Hồ Chi Minh thì được biết ông T đi nước ngoài và không có thông tin nhập cảnh từ ngày 27/5/2018, đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm. Mặc dù việc ông T đi nước ngoài trên 02 năm không phải là căn cứ để không giao nhà đất cho ông T, nhưng vì theo nội dung đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của ông T xác định muốn được giao căn nhà 194A cho ông T, còn căn nhà 66/6A, bà H đã chuyển nhượng cho người khác thì giao cho bà H quản lý. Như trên đã phân tích, kể từ khi ly hôn bà H là người trực tiếp sinh sống tại căn nhà 194A nên tiếp tục giao cho bà H là hợp lý, còn căn nhà số 66/6A, do phía nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng nên đã kháng cáo với nội dung "*Không chấp nhận việc phải nhận căn nhà số 66/6 vì căn nhà này mặc dù đã bị hủy hợp đồng nhưng còn rắc rối pháp luật với bên mua nhà. Giao căn nhà số 66/6 cho bà H để bà H còn xem xét về hậu quả pháp lý của bà đối với giao dịch bất hợp pháp với ông Lương Ngọc T1 do bà H đã khai báo gian dối về cơ sở pháp lý của căn nhà 66/6*".Vì vậy, Hội đồng xét xử giao luôn căn nhà số 66/6A cho bà H quản lý, sử dụng và bà H phải có trách nhiệm thanh toán ½ giá trị căn nhà gắn liền diện tích đất trên cho ông T.

Theo kết quả chứng thư thẩm định giá ngày 13/9/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì quyền sử dụng đất có giá trị là 710.520.000đ, giá trị nhà là 390.852.000đ, tổng cộng giá trị nhà đất là 1.101.372.000đ. Bà H, ông T mỗi người được ½ giá trị nhà đất, bà H được quản lý sử dụng nhà đất nên phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T là 550.686.000đ.

[2.2]Đối với yêu cầu của ông T về số tiền được thi hành án từ quyết định số 207/2012 là 480.000.000đ. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu được chia số tiền được thi hành án tương ứng với tỷ lệ phần tài sản chung của vợ chồng cho vay trong thời kỳ hôn nhân. Xét thấy, các đương sự đều xác định đây là số tiền được thi hành án đối với khoản vay từ năm 2004 đến năm 2010 với tổng số tiền bà H2 vay của bà H là 2.300.000.000đ, trong đó khoản cho vay trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T và bà H là 1.016.000.000đ. Theo quyết định số 207/2012/QĐST-DS ngày 14/9/2012 thì bà H2 có trách nhiệm thanh toán cho bà H 1.900.000.000đ, nhưng bà H2 chỉ thi hành được 557.460.000đ do bà H2 không còn tài sản nào khác để thi hành án. Do đó, cấp sơ thẩm chỉ tính tương ứng phần được thi hành án với phần tài sản chung bà H cho bà H2 vay trong thời kỳ hôn nhân là 246.230.082đ là hoàn toàn có cơ sở, buộc bà H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T là 123.115.041đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với việc chia các tài sản là số tiền cho thuê nhà và đất ở tại số 194A, khu phố 2, phường Thống Nhất 107.800.000đ, số tiền bán nhà đất tại phường Tân Hiệp 500.000.000đ, số tiền 746.457.000đ là khoản tiền ông T bán nhà chung cư số B3 lầu 10, đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, số tiền bán lô đất ở Long Bình thuộc tổ 16, khu phố 7 phường Long Bình do ông T bán là 572.400.000đ, số tiền bà L trả 60.000.000đ hiện bà H giữ, số tiền bán thân cần cẩu 250.000.000đ, số tiền cho thuê nhà và đất ở tại số 194A là 107.000.000đ do bà H đang giữ, hai bên đương sự không thắc mắc và đồng ý với cách chia của các khoản trên nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông T về số tiền đã vay cho bà H tại Ngân hàng BIDV số tiền 200.000.000đ thông qua Công ty X. Sau này khi nghỉ việc ở Công ty X ông đã trả cho Công ty X số tiền 200.000.000đ và 298.083.334đ tiền lãi cho bà H. Do đó, đề nghị bà H trả lại cho ông số tiền 498.083.334đ. Xét thấy tại bảng phân chia tài sản chung sau ly hôn, bà H thừa nhận khoản vay này. Theo bảng tất toán công nợ ngày 08/7/2015 thể hiện ông T đã thanh toán số tiền 391.750.000đ cho Công ty X để tất toán khoản nợ ông T vay giùm bà H. Do đó cấp sơ thẩm buộc bà H phải thanh toán lại cho ông T 391.750.000đ là có căn cứ.

Như vậy, tổng cộng bà H phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T là 3.700.301.041đ (Ba tỷ bảy trăm triệu ba trăm lẻ một ngàn không trăm bốn mươi mốt đồng), ông T phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà H là 717.228.500đ (Bảy trăm mười bảy triệu hai trăm hai mươi tám ngàn năm trăm đồng). Sau khi cấn trừ, bà H còn phải thanh toán cho ông T là 2.983.072.541đ (Hai tỷ chín trăm tám mươi ba triệu không trăm bảy mươi ngàn năm trăm bốn mươi mốt đồng).

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá là 42.192.500đ (Bốn mươi hai triệu một trăm chín mươi ngàn năm trăm đồng), ông T, bà H mỗi người phải chịu ½ là 21.096.250đ (Hai mươi mốt triệu không trăm chín mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi đồng). Do nguyên đơn đã nộp xong số tiền chi phí đo đạc và thẩm định giá nên bị đơn bà H có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn chi phí đo đạc và thẩm định giá là 21.096.250đ (Hai mươi mốt triệu không trăm chín mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi đồng).

[4] Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Thành T có đơn xin miễn án phí do đã cao tuổi. Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi số 39 ngày 23/11/2009 và điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 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, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Phạm Thành T. Hoàn trả lại cho ông Phạm Thành T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 51.000.000đ (Năm mươi mốt triệu đồng) theo biên lai số 003486 ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bà Dương Xuân H phải chịu 112.869.000đ (Một trăm mười hai triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đới với yêu cầu chia tài sản, 19.587.500đ (Mười chín triệu năm trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu thanh toán nợ của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng bà H phải chịu 132.756.500đ (Một trăm ba mươi hai triệu bảy trăm năm mươi sáu ngàn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Thành T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Thành T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 0001466 ngày 12/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về cơ bản phù hợp nhận định Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa một phần bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 345/2019/HNGĐ-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 27, Điều 28, Điều 95, Điều 97 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000; Điều 33, Điều 59, Điều 62, Điều 131 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014; Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 03/7/2014 giữa ông Lương Ngọc T1 và bà Dương Xuân H đối với nhà đất

tại địa chỉ 66/6A, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ số 02 phường Thống Nhất.

Giành quyền khởi kiện cho ông T1, bà H đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 03/7/2014 giữa ông Lương Ngọc T1 và bà Dương Xuân H.

Giao cho bà Dương Xuân H được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 66/6A, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ số 02 phường Thống Nhất và toàn bộ công trình xây dựng trên đất (Nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 47010603829 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/6/2002 cho bà Nguyễn Thị Hải H1 đứng tên, cập nhật chủ sở hữu mới là bà Dương Xuân H ngày 28/10/2009).

Giao cho bà Dương Xuân H được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 194A, đường Quốc lộ 15, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 02, phường Thống Nhất và toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701061528 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/10/2002 cho bà Dương Xuân H, ông Phạm Thành T đứng tên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục sang tên đối với nhà đất đã được chia theo quy định pháp luật.

Bà Dương Xuân H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Phạm Thành T số tiền 2.983.072.541đ (Hai tỷ chín trăm tám mươi ba triệu không trăm bảy mươi ngàn năm trăm bốn mươi mốt đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá: Bà H phải thanh toán lại cho ông T 21.096.250 đồng (Hai mươi mốt triệu không trăm chín mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Phạm Thành T. Hoàn trả lại cho ông Phạm Thành T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 51.000.000đ (Năm

mươi mốt triệu đồng) theo biên lai số 003486 ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bà Dương Xuân H phải chịu 112.869.000đ (Một trăm mười hai triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đới với yêu cầu chia tài sản, 19.587.500đ (Mười chín triệu năm trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu thanh toán nợ của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng bà H phải chịu 132.756.500đ (Một trăm ba mươi hai triệu bảy trăm năm mươi sáu ngàn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Thành T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Thành T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 0001466 ngày 12/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Trong trường hợp 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Thu Hương