TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 09/2023/HNGĐ-PT Ngày 02 - 6 - 2023 *V/v Tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở; Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2023/TLPT-HNGĐ ngày 06 tháng 02 năm 2023 về việc "*Tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 92/2022/HNGĐ-ST ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1371/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu Thu., sinh năm 1976.

Địa chỉ: … huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

Người đại diện theo ủy của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ho., sinh năm 1962. (có mặt)

Địa chỉ: … phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 7 năm 2018)

- *Bị đơn*: Ông Phạm Thái Du., sinh năm 1970.

Địa chỉ: … huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

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

1/. Bà Bùi Kim Sa., sinh năm 1962.

Địa chỉ: … huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền cho Bà Sa.: Ông Trương Lê Minh Tri. , sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: … thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2022)

2/. Ông Trần Đức Quy., sinh năm 1981. (vắng mặt)

Địa chỉ: …huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

3/. **Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.**

Địa chỉ: … huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

4/. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.**

Địa chỉ: … thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Thế Lu. - Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Thành. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu Thu., Ông Phạm Thái Du..

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu Thu. và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Phạm Thị Ho. trình bày:

Năm 2003, Bà Thu. và Ông Phạm Thái Du. đăng ký kết hôn với nhau tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Tháng 01 năm 2010, cha mẹ chồng Bà Thu. có làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng Bà Thu. và vợ chồng anh trai thứ tư là Phạm Ngọc Le., Bùi Kim Sa. diện tích 159,9m^2 thuộc thửa đất số 88, 89, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai trong đó đất thổ cư mỗi gia đình được hưởng 30m^2 có xác nhận của trưởng khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành.

Tháng 3/2010, cha mẹ chồng Bà Thu. đã ký giấy cho đất thửa đất số 88, 89; tờ bản đồ số 77, diện tích 79,95m^2 cho vợ chồng Bà Thu., có ký xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, sau khi được cho đất vợ chồng Bà Thu. thống nhất để cho Ông Du. đứng tên trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giảm tiền thuế.

Cũng trong năm 2010, vợ chồng Bà Thu. làm đơn xin xây dựng nhà ở trên phần đất cha mẹ cho chung có xác nhận của trưởng khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành. Khi làm nhà, do thiếu tiền nên cha mẹ chồng có cho mượn 100.000.000 đồng, Bà Thu. trả dần hàng tháng trong khoảng thời gian từ tháng 4/2010 đến

tháng 3/2011 đã trả hết.

Thông qua tờ giấy viết tay ngày 27/6/2010, Bà Bùi Kim Sa. dự kiến xây nhà nên làm giấy tay mượn vợ chồng Bà Thu. 30m^2 thổ cư để xây nhà, khi nào vợ chồng Bà Thu. có nhu cầu thì vợ chồng Bà Sa. trả lại. Nội dung ghi rõ đất cho cả hai con trai và hai con dâu, điều này có nghĩa là việc cho đất của cha mẹ cho các con được cả hai bên gia đình thừa nhận.

Ngày 24/12/2012, tại Phòng công chứng số 4, ông Phạm Văn Ba., bà Nguyễn Thị To. đã làm hợp đồng tặng cho tài sản cho Ông Phạm Thái Du. đứng tên với diện tích đúng như trong giấy tặng cho các con ký tại Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành.

Tháng 7/2015, ông Phạm Ngọc Le. chết. Ngày 17/02/2016, Bà Bùi Kim Sa. làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và đồng sở hữu đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 052225 cấp ngày 17/3/2016 với số thửa 88, tờ bản đồ số 77, diện tích tăng lên là 195,4m^2. Ngày 25/5/2016, Ông Du. đã sang nhượng phần đất mà cha mẹ cho chung vợ chồng Bà Thu. cho Bà Bùi Kim Sa. mà không thông qua ý kiến của Bà Thu.. Vợ chồng Bà Thu. đã ly hôn, phần tài sản chung do hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết nên phần tài sản này Bà Thu., Ông Du. đều có quyền, nghĩa vụ như nhau. Hơn nữa, sau khi ly hôn, Bà Thu. và các con đều sinh sống trên mảnh đất này, đây là nơi sinh sống duy nhất của cả gia đình. Nguyện vọng của ông Phạm Văn Ba. cũng đã thể hiện việc ông muốn cho chung tài sản cho vợ chồng Bà Thu.. Do đó, Bà Thu. yêu cầu Tòa án chia đôi tài sản chung của Bà Thu. và Ông Du. là ½ quyền sử dụng đất diện tích là 195,4m^2 tại thửa số 88 tờ bản đồ số 77, thị trấn Long Thành cho Bà Thu. được sử dụng tài sản và sẽ thanh toán lại cho Ông Du. giá trị Ông Du. được nhận bằng tiền. Đồng thời, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Thái Du. và Bà Bùi Kim Sa. đã ký ngày 25/05/2016 tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ106553 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Bà Bùi Kim Sa. ngày 14/6/2016. Đối với căn nhà (Kios) trên đất là tài sản chung của Bà Thu. và Ông Du., Ông Du. đồng ý để Bà Thu. sở hữu thì Bà Thu. cũng đồng ý.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn Ông Phạm Thái Du. trình bày:

Vào ngày 24/10/2012, ông Phạm Văn Ba. (đã chết) và bà Nguyễn Thị To. (đã chết) có cho hai anh em ông tổng diện tích 195,4m^2. Cha mẹ và hai anh em ông đến Phòng Công chứng số 4 để làm thủ tục tặng cho, sau đó mới ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình làm ăn thua lỗ, ông có mượn tiền với lãi suất cao, khi ông cảm thấy không đủ khả năng trả nợ ông có nhờ chị Bùi Kim Sa. vay dùm tiền của chị Su. và Ngân hàng để thanh toán số nợ mà ông đã thiếu người ta. Vợ ông thấy ông nợ nhiều nên làm đơn xin ly hôn và ông đồng ý thỏa thuận ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Trước khi ly

hôn, vợ ông nói khi ra Tòa xong sẽ cho vợ ông ở lại buôn bán để kiếm sống, ông đồng ý.

Phần đất thuộc quyền sử dụng của hai vợ chồng, ông nghĩ rằng tổng diện tích quá nhỏ không thể chia cho hai con là Phạm Thúy Nhu. và Phạm Thanh Tru. nên ông mới bán và mua đất khác rộng hơn để cất xây nhà cho hai con. Số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng ông trả nợ 400.000.000 đồng, cho ba 50.000.000 đồng tiền uống thuốc, chị Long 50.000.000 đồng, chị Hai 10.000.000 đồng và những người khác 100.000.000 đồng, tiền mua xe và tiền tiêu xài cho 2 con 100.000.000 đồng, số còn lại xây nhà cho 2 con. Trong lúc xây dựng nhà cho 2 con chưa hoàn chỉnh thì hụt tiền nên ông có thế chấp sổ đỏ 700.000.000 đồng và mượn tiền 50.000.000 đồng mà vẫn chưa đủ. Bản thân ông chưa sử dụng đến số tiền mà ông bán đất. Chị Long do nhiều lần gọi điện cho ông và Bà Sa. xin tiền nhưng không được nên xúi dục vợ ông khởi kiện đòi chia tài sản sau ly hôn mặc dù trước đó vợ ông không nói gì đến vấn đề tài sản. Tài sản này ông có ý định để lại cho 2 con. Hơn nữa, ông nghĩ rằng đây là tài sản mà cha mẹ cho riêng mình ông nên ông có quyền quyết định bán mà không cần thông qua Bà Thu..

Sau đó, Ông Du. thay đổi lời trình bày, ông đồng ý tài sản tranh chấp là tài sản chung vợ chồng và đồng ý với đề nghị của nguyên đơn. Tuy nhiên, tài sản ông đã chuyển nhượng cho Bà Sa., đề nghị Bà Thu. thỏa thuận với Bà Sa.. Riêng căn nhà (Kios) trên đất là tài sản chung của ông và Bà Thu., ông đồng ý để Bà Thu. sở hữu toàn bộ.

Theo bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Bùi Kim Sa. trình bày:

Nguồn gốc đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn Long Thành trước kia thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị To., ông Phạm Văn Ba. là cha mẹ chồng bà. Ngày 24/10/2012, vợ chồng ông Bảo, bà Tốt tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Phạm Ngọc Le. và Ông Phạm Thái Du., hợp đồng tặng cho được công chứng tại Phòng công chứng số 4. Hôm đó, bà và Bà Thu. có đi cùng tuy nhiên ông Bảo và bà Tốt cho riêng ông Lễ, Ông Du. nên trong hợp đồng tặng cho chỉ có chữ ký của ông Lễ và Ông Du.. Theo hợp đồng, ông Lễ, Ông Du. mỗi người được sử dụng ½ thửa đất, diện tích khoảng 80m^2. Sau đó, Bà Thu. có nhu cầu bán hủ tiếu nên vợ chồng Ông Du. mượn ông Bảo, bà Tốt 100.000.000 đồng để cất nhà, còn đất của bà bỏ trống. Ngày 15/7/2015, ông Phạm Ngọc Le. chết, gia đình đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế do Ủy ban nhân dân thị trấn Long thành chứng thực, giao cho bà quyền quản lý diện tích đất do ông Lễ chết để lại và đứng tên trên đồng sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 thị trấn Long Thành. Từ năm 2016 đến nay, bà có thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai để vay vốn làm ăn.

Về thửa đất nhận chuyển nhượng từ Ông Phạm Thái Du., ngày 19/5/2016, do Ông Du. nợ nần nhiều, bị giang hồ đòi nên Ông Du. đã viết giấy tay bán cho

bà ½ diện tích đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 thị trấn Long Thành với giá 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và bà đã giao đủ tiền cho Ông Du.. Ngày 25/5/2016, bà và Ông Du. ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai và bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CĐ 106553 ngày 10/6/2016. Khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Ông Du. và Bà Thu. đã ly hôn. Bà Thu. và mọi người trong gia đình đều biết việc chuyển nhượng này. Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo do Bà Thu. cung cấp, có chữ viết của ông Bảo bà khẳng định trước giờ bà chưa từng nhìn thấy và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 chỉ cho riêng ông Lễ và Ông Du. nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà Thu.. Bà Sa. có yêu cầu độc lập: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 237/2016 ngày 25/5/2016 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành giữa Bà Sa. với Ông Du. là hợp đồng mua bán ngay tình, đúng pháp luật; Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số CĐ 106553 ngày 14/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Bà Sa. là đúng quy trình, phù hợp quy định pháp luật; Buộc nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu Thu. phải rời khỏi căn nhà thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Trần Đức Quy. trình bày:

Trước đây, do có nhu cầu mặt bằng thuận lợi để kinh doanh và được biết Bà Bùi Kim Sa. đứng tên quyền sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 tại thị trấn Long Thành nên ông đã đến gặp Bà Bùi Kim Sa. để thuê phần diện tích còn trống của thửa đất. Ông và Bà Bùi Kim Sa. đã thỏa thuận ký kết bản hợp đồng cho thuê đất ngày 05/4/2017. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành chứng thực thời hạn thuê đất là 02 năm (Ngày 05/4/2019 hết hạn hợp đồng). Ông đã thực hiện hợp đồng sử dụng ổn định phần diện tích đất thuê và xây một căn nhà cấp 4 trên đất để kinh doanh. Nay nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu Thu. và Ông Phạm Thái Du. tranh chấp tài sản chung sau ly hôn nguồn gốc tài sản tranh chấp liên quan đến phần đất Bà Bùi Kim Sa. đã ký hợp đồng cho thuê với ông, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật và chấp thuận để ông thực hiện hợp đồng thuê đất đã ký giữa ông và Bà Bùi Kim Sa..

Theo bản tự khai của ông Huỳnh Thế Lữ là người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ106553 ngày 14/6/2016 ghi tên Bà Bùi Kim Sa. tại thị trấn Long Thành như sau:

- Nguồn gốc sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 781715 ngày 18/8/2004 ghi tên bà Nguyễn Thị To., ông Phạm Văn Ba. với tổng diện tích 751,8m^2 thửa đất số 88,

89, tờ bản đồ 77 thị trấn Long Thành, loại đất ở đô thị (ODT) 250m^2, cây lâu năm (CLN) 501,8m^2. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy được Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành xác định, nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị To., ông Phạm Văn Ba. do ông Nguyễn Văn Thiền để lại.

- Ngày 15/9/2004, bà Nguyễn Thị To., ông Phạm Văn Ba. ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Hồ Thị Thành diện tích 320,7m^2, cắt thửa 88 (96), tờ bản đồ 77, loại đất 80m^2 (ODT) và 240,7m^2 (CLN). Hợp đồng đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành chứng thực ngày 25/10/2004, đến ngày 17/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 016364.

- Ngày 15/9/2004, bà Nguyễn Thị To., ông Phạm Văn Ba. ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Nguyễn Thị Kim Hồng diện tích 131,8m^2, thửa đất 89 diện tích 14,2m^2 và cắt thửa 88 (94), tờ bản đồ 77, loại đất 60m^2 (ODT) và 57,6m^2 (CLN). Hợp đồng đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành chứng thực ngày 25/10/2004, đến ngày 17/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 016420, AB 016421.

- Ngày 15/9/2004, bà Nguyễn Thị To., ông Phạm Văn Ba. ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Lê Thị Ánh Loan diện tích 139,4m^2, cắt thửa 88 (93), tờ bản đồ 77, loại đất 50m^2 (ODT) và 89,4m^2 (CLN). Hợp đồng đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành chứng thực ngày 25/10/2004, đến ngày 22/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 016373. Diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V 781715 là 159,9m^2.

- Ngày 24/10/2012, bà Nguyễn Thị To., ông Phạm Văn Ba. ký hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất sang ông Phạm Ngọc Le., Ông Phạm Thái Du. toàn bộ diện tích 159,9m^2, thửa đất 88, tờ bản đồ 77, loại đất 60m^2 (ODT) và 99,9m^2 (CLN). Hợp đồng đã được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 31/2012, quyển số 04/2012-TP/CC-SCC/HĐCN.

- Ngày 05/11/2012, ông Phạm Ngọc Le. nộp hồ sơ cho tặng quyền sử dụng đất tại Bộ phận nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành.

- Ngày 06/12/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Long Thành cập nhật biến động vào trang số 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số V 781715 ghi tên ông Phạm Ngọc Le., Ông Phạm Thái Du. do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ngày 29/6/2013, ông Phạm Ngọc Le., Ông Phạm Thái Du. có đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN sang ODT 35m^2. Đến ngày 23/9/2013 Ủy ban nhân dân huyện Long Thành ban hành Quyết định 4803/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Phạm Ngọc Le.,

Ông Phạm Thái Du.. Ngày 14/10/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành cập nhật trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 781715.

- Ngày 15/7/2015, ông Phạm Ngọc Le. (chết) Bà Bùi Kim Sa. là vợ ông Phạm Ngọc Le. được hưởng 50% giá trị tài sản thừa kế và đồng sử dụng quyền sử dụng đất với Ông Phạm Thái Du. diện tích 195,4m^2, thửa đất 88, tờ bản đồ 77, loại đất 95m^2 (ODT) và 100,4m^2 (CLN), tăng 35,5m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, *(nguyên nhân do ranh giới có thay đổi so với thời điểm cấp giấy, không tranh chấp, được UBND thị trấn Long Thành giải trình tại Tờ trình số 19/TTr-UBND ngày 18/2/2016).* Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành chứng thực số 06/2016 quyển số 01/2016-SCT/HĐ,GD.

- Ngày 24/2/2016, Bà Bùi Kim Sa. nộp hồ sơ biến động do nhận tài sản thừa kế quyền sử dụng đất tại bộ phận nhận và trả kết quả của UBND huyện Long Thành.

- Ngày 16/3/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có phiếu trình đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà Bùi Kim Sa. đồng sử dụng với Ông Phạm Thái Du. tại thị trấn Long Thành theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 06/2016.

- Ngày 17/3/2016, Bà Bùi Kim Sa. được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 052225 cùng sử dụng đất với Ông Phạm Thái Du. được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 052226, diện tích 195,4m^2, thửa đất 88, tờ bản đồ 77 thị trấn Long Thành, loại đất ODT, CLN.

- Ngày 25/5/2016, Ông Phạm Thái Du. ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang Bà Bùi Kim Sa. toàn bộ diện tích 195,4m^2, thửa đất 88, tờ bản đồ 77, loại đất 95m^2 (ODT) và 100,4m^2 (CLN). Hợp đồng đã được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 237/2016, quyển số 03/2016-TP/CC-SCC/HĐCN.

- Ngày 25/5/2016, Bà Bùi Kim Sa. nộp hồ sơ biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại bộ phận nhận và trả kết quả của UBND huyện Long Thành.

- Ngày 11/6/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có phiếu trình đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bà Bùi Kim Sa. tại thị trấn Long Thành theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 237/2016.

- Ngày 14/6/2016, Bà Bùi Kim Sa. được Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 106553, diện tích 195,4m^2, thửa đất 88, tờ bản đồ 77 thị trấn Long Thành, loại đất ODT, CLN.

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 106553 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Bà Bùi Kim Sa., diện tích 195,4m^2, thửa đất 88, tờ bản đồ 77 thị trấn Long Thành đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật đất đai được quy định tại khoản 3, Điều 105 Luật đất đai 2013, khoản 1, Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai kiểm tra, xét xử theo quy định.

Theo văn bản số 104/CV-PCC4 ngày tháng 6 năm 2019, bà Nguyễn Thị Hồng Vân – Trưởng Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Thái Du. và Bà Bùi Kim Sa. ngày 25/5/2016 số công chứng 237/2016, quyển 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD do các bên tham gia ký kết tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai. Việc công chứng do hai bên tự nguyện, nội dung hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận lập và ký kết.

Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo đúng trình tự quy định pháp luật về công chứng hợp đồng (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thì quyền sử dụng đất của Ông Phạm Thái Du. là chủ sử dụng đất là tài sản riêng của Ông Du. do nhận tặng cho). Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 35/2019/HNGĐ-ST ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Thu Thu. về việc chia tài sản chung: Buộc Ông Phạm Thái Du. phải thanh toán lại cho Bà Nguyễn Thị Thu Thu. ½ giá trị quyền sử dụng ½ diện tích đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn Long Thành số tiền là 1.250.000.000đ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ông Phạm Thái Du. được quyền sở hữu ½ giá trị quyền sử dụng ½ diện tích đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn Long Thành số tiền là 1.250.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Ông Phạm Thái Du. và Bà Nguyễn Thị Thu Thu.: Bà Nguyễn Thị Thu Thu. được quyền sở hữu căn nhà trên đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn Long Thành có diện tích 80,1m^2, kết cấu: Cột gỗ; tường một phần xây gạch tô xi măng, quét vôi; nền gạch ceramic + gạch tàu; vách một phần lưới B40; vì kèo gỗ, xà gồ sắt, mái tôn; cửa khung sắt, lưới B40.

Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Thu Thu. về việc hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Thái Du. và Bà Bùi Kim Sa. ngày 25/5/2016, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ106553 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Bà Bùi Kim Sa. ngày 14/6/2016.

Chấp nhận yêu cầu của Bà Bùi Kim Sa.: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Thái Du. và Bà Bùi Kim Sa. ngày 25/5/2016.

Bà Bùi Kim Sa. được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn Long Thành.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án theo quy định.

Ngày 22/7/2019, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu Thu. có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Thái Du. và Bà Bùi Kim Sa. do Phòng công chứng số 4 chứng nhận ngày 25/5/2016; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 106553 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Bà Bùi Kim Sa. ngày 14/6/2016; Giao cho bà diện tích đất thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 77, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung vợ chồng đứng tên đồng sở hữu chung với Bà Sa. theo quy định, bà không yêu cầu tách thửa.

Tại Bản án số 08/2020/HNGĐ-PT ngày 19/5/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên: Hủy Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 35/2019/HNGĐ-ST ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 92/2022/HNGĐ-ST ngày 06 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 33, khoản 2 Điều 38, Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình 2014; Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688, 689 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 133, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu Thu. về việc chia tài sản chung với Ông Phạm Thái Du. là căn nhà có diện tích 60,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Buộc Ông Phạm Thái Du. phải thanh toán lại cho Bà Nguyễn Thị Thu Thu. giá trị ½ căn nhà số tiền là 28.518.000đ và 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) tiền công sức quản lý, sử dụng đất tại thửa số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn Long Thành. Tổng số tiền Ông Du. phải thanh toán cho Bà Thu. là 2.028.518.000đ (Hai tỷ không trăm hai mươi tám triệu năm trăm mười tám nghìn đồng).

2/. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Thu Thu. về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Thái Du. và Bà Bùi Kim Sa. số công chứng 237/2016, quyển 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2016 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ106553 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Bà Bùi Kim Sa. ngày 14/06/2016.

3/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Bùi Kim Sa. về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 237/2016 ngày 25/5/2016 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành giữa Bà Bùi Kim Sa. với Ông Phạm Thái Du.; Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số CĐ 106553 ngày 14/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Bà Bùi Kim Sa..

Bà Bùi Kim Sa. được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn Long Thành.

Buộc Bà Nguyễn Thị Thu Thu. giao trả lại tài sản là nhà, đất thuộc một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai diện tích 93,7m^2 được giới hạn bởi các mốc (1,2,6,7,8,1) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 7530/2017 ngày 31/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/12/2022, Bà Nguyễn Thị Thu Thu. có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Xác định tài sản tranh chấp ½ diện tích đất 195,4m^2 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77, thị trấn Long Thành và căn nhà trên đất là tài sản chung của vợ chồng Bà Thu., Ông Phạm Thái Du.; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông Du. với Bà Bùi Kim Sa.; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Bùi Kim Sa.; chia tài sản chung của vợ chồng Bà Thu. đối với ½ diện tích đất 195,4m^2; Bà Thu. nhận nhà, đất và thanh toán lại cho Ông Du. 1.250.000.000 đồng.

Ngày 13/12/2022, Ông Phạm Thái Du. có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Xác định tài sản tranh chấp ½ diện tích đất 195,4m^2 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77, thị trấn Long Thành và căn nhà trên đất là tài sản chung của vợ chồng Bà Nguyễn Thị Thu Thu., Ông Phạm Thái Du.; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông Du. với Bà Bùi Kim Sa.; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Bùi Kim Sa.; chia tài sản chung của vợ chồng Ông Du. đối với ½ diện tích đất 195,4m^2; Bà Thu. nhận nhà, đất và thanh toán lại cho Ông Du. 1.250.000.000 đồng.

Ngày 19/12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban

hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 431/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đường lối giải quyết vụ án không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 431/QĐ-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Bà Thu. và Ông Du. giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên. Ông Du. khẳng định ½ diện tích đất tại thửa 88 là tài sản chung của vợ chồng vì được cha mẹ ông cho chung hai vợ chồng, ông bán cho Bà Sa. nhưng không thông báo cho Bà Thu. biết. Ông đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, ông đã chuyển nhượng ½ thửa 88 cho Bà Sa. với giá 2.500.000.000 đồng, vì vậy ông đồng ý giao nhà đất cho Bà Thu. sử dụng, sở hữu để nuôi con vì Bà Thu. không có nơi ở nào khác, ông chỉ yêu cầu Bà Thu. thanh toán lại ½ giá trị đất mà ông đã bán cho Bà Sa. là 1.250.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật. (có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sư vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Thu Thu., Ông Phạm Thái Du. trong hạn luật định; Bà Thu., Ông Du. đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo, kháng nghị là hợp lệ được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà Nguyễn Thị Thu Thu. khởi kiện yêu cầu công nhận ½ quyền sử dụng đất tại thửa số 88, tờ bản đồ số 77, diện tích 195,4m^2 tọa lạc tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của bà và Ông Phạm Thái Du. trong thời kỳ hôn nhân; chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà và Ông Du. đối với phần tài sản nêu trên; đồng thời yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Thái Du.

với Bà Bùi Kim Sa. liên quan đến ½ quyền sử dụng đất thửa 88; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà Sa. đối với thửa đất số 88 nêu trên. Bà Thu. xác định ½ quyền sử dụng đất tại thửa số 88 được cha mẹ chồng của Bà Thu. là ông Phạm Văn Ba. và bà Nguyễn Thị To. đã tặng cho bà và chồng là Ông Phạm Thái Du. trong thời kỳ hôn nhân; do đó đây là tài sản chung của bà và Ông Du.. Việc ông Bảo, bà Tốt lập hợp đồng tặng cho ngày 24/10/2012 không có tên Bà Thu. và Bà Sa. là nhằm mục đích giảm số tiền thuế phải nộp.

[3] Bị đơn Bà Bùi Kim Sa. không đồng ý với yêu cầu của Bà Thu. về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông Du. với Bà Sa. và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà Sa. đối với thửa đất số 88; với căn cứ ½ quyền sử dụng thửa đất số 88, Ông Du. được cha mẹ tặng cho riêng nên không phải là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của Bà Thu., Ông Du.; việc Ông Du. lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Sa. là hợp pháp, hiện Bà Sa. đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Nguồn gốc thửa số 88, tờ bản đồ số 77, diện tích 195,4m^2 tọa lạc tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là của ông Phạm Văn Ba., bà Nguyễn Thị To., thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 781715 ngày 18/8/2004 UBND huyện Long Thành đã cấp cho ông Bảo, bà Tốt.

Ngày 06/01/2010, ông Phạm Văn Ba., bà Nguyễn Thị To. lập *"Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho các con"* với nội dung xin cấp chính quyền đồng thuận chuyển quyền sử dụng đất lại cho các con gồm con trai Phạm Ngọc Le., con dâu Bùi Kim Sa. và con trai Phạm Thái Du., con dâu Bà Nguyễn Thị Thu Thu.. Văn bản có xác nhận của ông Nguyễn Văn Hòa – trưởng khu (BL34). Cùng ngày 06/01/2010, Ông Phạm Thái Du., Bà Nguyễn Thị Thu Thu. làm đơn xin xây dựng nhà ở tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77; đơn xin xây dựng có xác nhận của ông Nguyễn Văn Hòa – trưởng khu. Sau đó, Ông Du., Bà Thu. xây dựng nhà để ở trên phần đất được cho này.

Đến ngày 24/10/2012, ông Phạm Văn Ba., bà Nguyễn Thị To. lập hợp đồng tặng cho ông Phạm Ngọc Le., Ông Phạm Thái Du. thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77, diện tích 159m^2; hợp đồng được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng. Ngày 06/12/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Long Thành cập nhật vào trang số 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số V781715 ghi tên ông Phạm Ngọc Le., Ông Phạm Thái Du..

Sau khi ông ông Lễ chết, Bà Bùi Kim Sa. cùng các con lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, giao cho Bà Sa. quản lý, sử dụng ½ quyền sử dụng đất thửa 88; Bà Sa. đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 052226, đứng tên đồng sở hữu với Ông Phạm Thái Du.. Ngày 25/5/2016, Ông

Du. ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 88 cho Bà Bùi Kim Sa. tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai. Trên cơ sở đó, ngày 14/6/2016, Bà Sa. được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ106553, diện tích 195,4m^2, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77, thị trấn Long Thành.

[4.2] Như vậy, mặc dù hợp đồng tặng cho ngày 24/10/2012, được Phòng Công chứng số 4 công chứng thể hiện người được ông Bảo, bà Tốt tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 88 là ông Phạm Ngọc Le., Phạm Thái Du.; tuy nhiên trước thời điểm lập hợp đồng tặng cho ngày 24/10/2012 thì ngày 06/01/2010, ông Phạm Văn Ba., bà Nguyễn Thị To. lập *"Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho các con"* với nội dung xin cấp chính quyền đồng thuận chuyển quyền sử dụng đất lại cho các con gồm con trai Phạm Ngọc Le., con dâu Bùi Kim Sa. và con trai Phạm Thái Du., con dâu Bà Nguyễn Thị Thu Thu.. Văn bản có xác nhận của ông Nguyễn Văn Ho. – trưởng khu (BL34) như nêu trên. Đồng thời, ngày 18/3/2010, ông Phạm Văn Ba., bà Nguyễn Thị To. có viết tay vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 002316QSDĐ nội dung tặng cho hai con trai và hai con dâu (ông Lễ, Bà Sa. và Ông Du., Bà Thu.) khuôn đất có diện tích 159,9m^2; trong tổng diện tích đất có 60m^2 đất thổ và 99,9m^2 cây lâu năm thì phải chia đều; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho vợ chồng ông Lễ giữ; bản sao y giao cho vợ chồng Ông Du. giữ.

Sau khi Ông Du. lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Sa. thì ngày 11/6/2016, ông Phạm Văn Ba. tiếp tục lập *"Đơn xác nhận đất cho con"* (BL11) gửi UBND thị trấn Long Thành có nội dung: *"...số đất còn lại 159,9m^2 tôi chia đều cho con trai và con dâu như sau:*

1. Phạm Ngọc Le. s/n 1962 và dâu Bùi Kim Sa. s/n 1962 DT_159,9m^2 : 2 = 79,5m^2...

2. Phạm Thái Du. s/n 1970 và dâu Nguyễn Thị Thu Thu. s/n 1976 DT. 79,5m^2....

Tôi làm đơn nầy, kính xin chính quyền cơ quan hữu trách sớm can thiệp giùm để cho dâu Nguyễn Thị Thu Thu. và hai cháu nội tôi khỏi bị thiệt thòi về nhà và đất."; văn bản có xác thực chữ ký của UBND thị trấn Long Thành.

Ngoài ra, những người làm chứng bà Phạm Thị Minh Long (em gái ông Phạm Ngọc Le., chị gái Ông Phạm Thái Du.) có lời khai xác định năm 2010 cha mẹ bà có cho các con gồm Phạm Thái Du., Nguyễn Thị Thu Thu., Phạm Ngọc Le., Bùi Kim Sa. phần đất mặt đường Lê Duẩn, ngang 10m (phần đất hiện đang tranh chấp); sau đó ông Bảo, bà Tốt có đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng tặng cho nhưng nội dung cụ thể như thế nào thì bà không biết (BL293). Tương tự, ông Phạm Thanh Hu., bà Phạm Thị Cha. là anh chị em ruột với ông Lễ, Ông Du. cũng có lời khai xác nhận việc ông Bảo, bà Tốt tặng cho chung vợ chồng ông Lễ và vợ chồng Ông Du. phần đất tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông Du. cũng đã có lời khai xác định

cha mẹ tặng cho chung vợ chồng ông ½ thửa đất số 88; việc ông chuyển nhượng cho Bà Sa. vào năm 2016 không có ý kiến của Bà Thu., Ông Du. không cho Bà Thu. biết và sau khi nhận tiền từ Bà Sa. cũng không giao lại cho Bà Thu..

Đối với Bà Bùi Kim Sa., vào ngày 27/6/2010, Bà Bùi Kim Sa. lập văn bản nội dung: *"Hiện nay cha mẹ tôi có cho 1 phần đất tổng diện tích là 159,9m^2 tọa lạc tại tổ 1, khu Cầu Xéo, TTL….trong đó có 60m^2 đất thổ cư. Số đất này được cho Bùi Kim Sa. + Phạm Ngọc Le. và Phạm Thái Du. + Nguyễn Thị Thu Thu.. Nay vì nhu cầu làm nhà Phạm Thái Du. và Nguyễn Thị Thu Thu. bằng lòng cho tôi mượn 30m^2 thổ cư. Tôi hứa sẽ hoàn lại khi Thúy và Dương yêu cầu"* (BL62). Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/3/2018, Bà Bùi Kim Sa. có lời khai thừa nhận vào năm 2010, ông Bảo, bà Tốt có nói miệng là cho vợ chồng Ông Du., Bà Thu. và vợ chồng ông Lễ, Bà Sa. diện tích đất tại thửa 88, tờ bản đồ số 77; đồng thời Bà Sa. xác định chữ ký, chữ viết trong tờ mượn đất là của Bà Sa. nhưng không nhớ thời điểm đó mượn đất để làm gì (BL280-281). Như vậy, bản thân Bà Sa. thừa nhận có việc ông Bảo, bà Tốt thỏa thuận miệng về việc tặng cho chung vợ chồng ông Lễ, Ông Du. thửa đất số 88; đồng thời trong quá trình sử dụng có lập văn bản mượn đất của vợ chồng Ông Du., Bà Thu..

Trên thực tế, sau khi ông Bảo, bà Tốt lập giấy tay tặng cho vợ chồng ông Lễ và vợ chồng Ông Du. thửa đất số 88 thì trong ngày 06/01/2010, Ông Phạm Thái Du., Bà Nguyễn Thị Thu Thu. làm đơn xin xây dựng nhà ở tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77; đơn xin xây dựng có xác nhận của ông Nguyễn Văn Hòa – trưởng khu. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp hiện có 01 nhà ở diện tích 60,4m^2, kết cấu cột gỗ, tường một phần gạch tô xi măng, quét vôi, nền gạch Cremic, vách một phần lưới B40…; 01 mái che kích thước 20,1m^2; cổng khung sắt, lưới B40 cao 1,75m và tường rào cột gỗ, sắt (BL753-755). Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trong vụ án đều thừa nhận căn nhà trên đất do vợ chồng Ông Du., Bà Thu. xây dựng; Ông Du., Bà Thu. sử dụng ổn định căn nhà trên đất; sau khi ly hôn với Ông Du. thì Bà Thu. vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đến nay. Ngoài căn nhà này, Bà Thu. và hai con không còn nơi ở nào khác.

Tổng hợp, đánh giá toàn bộ các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định về mặt ý chí ông Bảo, bà Tốt tặng cho chung vợ chồng ông Lễ, Bà Sa. và vợ chồng Ông Du., Bà Thu. thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77. Do đó, có căn cứ xác định ½ quyền sử dụng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 là tài sản chung của Ông Du., Bà Thu. hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Bà Thu. khởi kiện yêu cầu công nhận tài sản chung của vợ chồng và chia tài sản chung của vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân là có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Bà Thu., Ông Du. đều thống nhất sau khi ly hôn thì Bà Thu. và hai người con vẫn tiếp tục sử dụng phần diện tích đất tranh chấp cho đến nay. Ông Du. và Bà Thu. đều thống nhất giao cho Bà Thu. được nhận nhà đất, Bà Thu. thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho Ông Du.. Theo Chứng thư thẩm định

giá số 2161/TĐG ngày 18/6/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì phần diện tích đất này có giá trị 6.928.930.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm Ông Du. chỉ yêu cầu Bà Thu. thanh toán lại giá trị theo hợp đồng ông đã chuyển nhượng cho Bà Sa.. Xét thoả thuận này của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Như vậy, Bà Thu. có trách nhiệm thanh toán cho Ông Du. số tiền 1.250.000.000 đồng (2.500.000.000 đồng :2); công nhận cho Bà Thu. được quyền sử dụng ½ diện tích đất thửa số 88, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 6, 7, 8, 1 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 7530/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành.

[4.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016 giữa Ông Phạm Thái Du. và Bà Bùi Kim Sa.: Như đã phân tích trên, ½ quyền sử dụng thửa đất số 88 là tài sản chung của vợ chồng Ông Du., Bà Thu. nhưng khi Ông Du. chuyển nhượng cho Bà Sa. không có sự đồng ý của Bà Thu. là không đúng với quy định pháp luật.

Do đó, Bà Thu., Ông Du. kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016 giữa Ông Phạm Thái Du. và Bà Bùi Kim Sa. vô hiệu là có căn cứ.

Ngoài ra, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 08/2020/HNGĐ-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/5/2016 là vô hiệu; tuyên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết nội dung hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm đảm bảo quyền kháng cáo của các bên đương sự. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án vẫn xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Du. và Bà Sa. có hiệu lực, vì vậy Hội đồng xét phúc thẩm thấy không cần thiết tiếp tục huỷ Bản án sơ thẩm về phần này mà xem xét giải quyết luôn hậu quả của giao dịch vô hiệu giữa Ông Du. với Bà Sa. để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[4.5] Ông Du., Bà Sa. đều thống nhất xác định khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016, Bà Sa. đã thanh toán cho Ông Du. số tiền 2.500.000.000 đồng. Sau khi nhận số tiền này thì Ông Du. sử dụng một mình và không thông báo cho Bà Thu. biết nên Ông Du. có trách nhiệm trả lại cho Bà Sa. số tiền này.

Xét Ông Du., Bà Sa. đều biết thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng Ông Du., Bà Thu.; thời điểm chuyển nhượng Bà Thu. vẫn đang sinh sống tại nhà đất này nhưng Ông Du., Bà Sa. vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà không có ý kiến của Bà Thu. dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Do đó, Ông Du., Bà Sa. đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại tương ứng với ½ giá trị chênh lệch tăng thêm của tài sản là (6.928.930.000 – 2.500.000.000) : 2 = 2.214.465.000 đồng.

Vì vậy, buộc Ông Du. phải thanh toán cho Bà Sa. 2.500.000.000 đồng tiền

nhận chuyển nhượng và 2.214.465.000 đồng thiệt hại do có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Tổng cộng các khoản phải thanh toán cho Bà Sa. là 4.714.465.000 đồng.

[4.6] Quá trình xét xử sơ thẩm lần thứ nhất, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tiến hành xác minh về điều kiện tách thửa. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 1572/STNMT-CCQLDĐ ngày 29/3/2017 theo quy hoạch sử dụng đất huyện Long Thành đã được phê duyệt thì thửa đất số 88 có 83,6m^2 đất ở đô thị và 111,8m^2 đất giao thông; diện tích tách thửa tại thị trấn Long Thành phải lớn hơn hoặc bằng 65m^2; trường hợp tách thành 02 thửa, mỗi thửa có diện tích 30m^2 đất ở và 67,7m^2 đất quy hoạch giao thông là không đảm bảo điều kiện tách thửa.

Hội đồng xét xử xét thấy phần diện tích phần nhà Ông Du., Bà Thu. sử dụng có diện tích 93,7m^2 (trong đó có 53,3m^2 nằm trong quy hoạch chỉ giới đường giao thông); phần diện tích phần Bà Sa. sử dụng có diện tích 90,6m^2 (trong đó có 50,4m^2 nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông). Trong vụ án này, các bên đương sự khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp phần diện tích đất 93,7m^2; nguyên đơn có nhu cầu được tiếp tục sinh sống trên đất và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho phía bị đơn. Phần nhà và đất tranh chấp từ trước đến nay do gia đình nguyên đơn, bị đơn sử dụng ổn định, việc xây dựng nhà được chính quyền địa phương cho phép; Bà Thu. và hai người con không có nơi ở nào khác. Hiện nay thửa đất số 88 chưa bị thu hồi để thực hiện đường giao thông như quy hoạch. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận cho Bà Thu. quyền sử dụng đất diện tích 93,7m^2, Bà Sa. quyền sử dụng đất diện tích 90,6m^2 tại thửa đất số 88. Trường hợp sau này phần diện tích đất các bên sử dụng bị thu hồi để thực hiện đường giao thông thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ theo quy định pháp luật. Các đương sự được quyền căn cứ Bản án này để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp chung quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[4.7] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Thu Thu., Ông Phạm Thái Du.; sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

[5] Đối với các vấn đề Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị hủy bản án sơ thẩm, thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng: Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp đối với yêu cầu độc lập của Bà Bùi Kim Sa. *"yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà"*, *"đòi lại tài sản"* là có cơ sở; tuy nhiên nội dung này đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên thiếu sót này không nghiêm trọng và không gây ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan vụ án. Đối với Ông Trần Đức Quy., việc đưa ông Quý vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết nhưng cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan vụ án.

Đối với Phạm Thúy Nhu., Phạm Thanh Tru. là người sinh sống tại căn nhà có tranh chấp; cấp sơ thẩm buộc Bà Thu. cùng Phạm Thúy Nhu., Phạm Thanh Tru. di dời và bàn giao nhà cho Bà Sa. nhưng không đưa vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tuy nhiên, theo nhận định của Hội đồng xét xử như đã phân tích trên, cần giao Bà Thu. quản lý, sử dụng đất, buộc Bà Thu. thanh toán giá trị cho Ông Du. nên việc đưa Phạm Thúy Nhu., Phạm Thanh Tru. vào tham gia tố tụng không còn cần thiết.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[6] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Thu., Ông Phạm Thái Du. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần tài sản được chia, cụ thể:

-Bà Nguyễn Thị Thu Thu. được chia tài sản có giá trị: giá trị quyền sử dụng đất theo thoả thuận 1.250.000.000 + giá trị căn nhà 57.036.000 = 1.307.036.000 nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 51.211.080 đồng {36.000.000 + (1.307.036.000đ - 800.000.000) x3%}

- Ông Phạm Thái Du. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với tài sản được chia theo thoả thuận có giá trị 1.250.000.000 đồng + số tiền phải hoàn trả cho Bà Sa. 4.714.465.000 đ = 5.964.465.000đ là 113.964.465 đồng {112.000.000đ + (5.964.465.000đ - 4.000.000.000đ) x 0,1%}

Bà Thu. khởi kiện yêu cầu tuyên bộ hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Sa., được Hội đồng xét xử chấp nhận nên Bà Thu. không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu này.

Bà Bùi Kim Sa. có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Du. với Bà Sa. hợp pháp, buộc Bà Thu. di dời và trả lại quyền sử dụng đất cho Bà Sa. không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch.

[7] Chi phí tố tụng sơ thẩm:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản lần 01 là 27.494.000đ, lần 02 là 50.255.000 đồng; tổng là 77.749.000đ: Bà Nguyễn Thị Thu Thu. phải chịu ½ với số tiền là 38.874.500 đồng. Ông Phạm Thái Du. phải chịu ½ với số tiền là 38.874.500 đồng. Do Bà Thu. đã nộp tạm ứng số tiền này nên Ông Du. phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Bà Thu. 38.874.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu Thu. phải chịu 77.000 đồng chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ (Đã nộp xong).

Bà Bùi Kim Sa. phải chịu 63.860 đồng chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ (đã nộp xong).

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên Bà Nguyễn Thị Thu Thu., Ông Phạm Thái Du. không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 431/QĐ-VKS-DS ngày 19/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Thu Thu., Ông Phạm Thái Du..

Sửa Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 92/2022/HNGĐ-ST ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 33, Điều 38, Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình 2014; Điều 219, 223 Bộ luật dân sự 2005; Điều 122, 131, 213, 218, 407 Bộ luật dân sự 2015;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thu Thu. như sau:

1.1/. Công nhận ½ quyền sử dụng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của Bà Nguyễn Thị Thu Thu., Ông Phạm Thái Du. trong thời kỳ hôn nhân.

Bà Nguyễn Thị Thu Thu. được quyền sử dụng diện tích đất 93,7m^2, thửa số 88, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và Bà Nguyễn Thị Thu Thu. được quyền sở hữu căn nhà trên đất thuộc thửa đất số 88 tờ bản đồ số 77 thị trấn Long Thành có diện tích 80,1m^2, kết cấu: Cột gỗ; tường một phần xây gạch tô xi măng, quét vôi; nền gạch ceramic + gạch tàu; vách một phần lưới B40; vì kèo gỗ, xà gồ sắt, mái tôn; cửa khung sắt, lưới B40. Vị trí diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 6, 7, 8, 1 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 7530/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành lập ngày 31/5/2017. *(Có sơ đồ kèm theo)*

Bà Nguyễn Thị Thu Thu. có trách nhiệm thanh toán cho Ông Phạm Thái Du. 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng giá trị ½ tài sản chung.

1.2/. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Thái Du. và Bà Bùi Kim Sa. số công chứng 237/2016, quyển 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2016 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai

là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ106553 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Bà Bùi Kim Sa. ngày 14/06/2016.

1.3/. Bà Nguyễn Thị Thu Thu., Bà Bùi Kim Sa. căn cứ Bản án này được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật đất đai.

2/. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Bùi Kim Sa. về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 237/2016 ngày 25/5/2016 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 77 tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành giữa Bà Bùi Kim Sa. với Ông Phạm Thái Du.; Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số CĐ 106553 ngày 14/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Bà Bùi Kim Sa..

Buộc Ông Phạm Thái Du. có trách nhiệm thanh toán cho Bà Bùi Kim Sa. số tiền 4.714.465.000 (bốn tỷ bảy trăm mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng.

3/. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Ông Phạm Thái Du. phải chịu 113.964.465 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu Thu. phải chịu 51.211.080 đồng. Số tiền tạm ứng án phí Bà Thu. đã nộp 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 008933 ngày 24/8/2016 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 002042 ngày 26/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành được khấu trừ vào phần án phí phải chịu. Bà Thu. còn phải nộp 47.161.080 đồng.

Bà Bùi Kim Sa. phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; được khấu trừ 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 009251 ngày 07/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000197 ngày 16/3/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai vào phần án phí phải chịu (đã nộp xong).

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản lần 01 là 27.494.000đ, lần 02 là 50.255.000 đồng; tổng là 77.749.000đ: Bà Nguyễn Thị Thu Thu. phải chịu ½ với số tiền là 38.874.500 đồng. Ông Phạm Thái Du. phải chịu ½ với số tiền là 38.874.500 đồng. Do Bà Thu. đã nộp tạm ứng số tiền này nên Ông Du. phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Bà Thu. 38.874.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu Thu. phải chịu 77.000 đồng chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ (Đã nộp xong).

Bà Bùi Kim Sa. phải chịu 63.860 đồng chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ (đã nộp xong).

4/. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho Bà Nguyễn Thị Thu Thu., Ông Phạm Thái Du., mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo biên lai thu số 0000599, 0000600 cùng ngày 15/12/2022 của Cục Thi hành án

dân sự tỉnh Đồng Nai.

5/. 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6/. Trong trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ĐS (16);
- Lưu VP(3), HS(2).26b.TLQ.

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

Hoàng Minh Thịnh