TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

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

Bản án số: 54/2023/DS-PT
Ngày: 31/8/2023
"*V/v tranh chấp kiện đòi tài sản*".

NHÂN DANHƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hồng Ánh**

bà **Nguyễn Thị Thúy Huyền**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hoa Lê** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà **Nguyễn Thị Thu Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 về "*Tranh chấp kiện đòi tài sản".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2023/QĐ-PT ngày 07/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 106/2023/QĐ-PT ngày 22/8/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà ***Nguyễn Thị A***, sinh năm 1960

Nơi thường trú: tổ B, khu B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh ***Đỗ Huy H***, sinh năm 1985

Nơi thường trú: xóm H, xã L, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

- *Bị đơn:* + ông ***Nguyễn Xuân N***, sinh năm 1964

HKTT: tổ B, khu H, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Tạm trú: đường vào khu vực Hành chính công thành phố H cơ sở 2, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

+ Bà ***Bùi Thị T***, sinh năm 1970

Nơi thường trú: Số C, tổ A, khu F, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

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

1. Ông ***Nguyễn Văn S*** và bà ***Nguyễn Thị K***

Nơi thường trú: Tổ G, khu G, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do.

2. Ông ***Bùi Văn T1*** và bà ***Nguyễn Thị H2***

Nơi thường trú: Tổ E, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do.

- Người làm chứng:

+ Anh ***Bùi Long H1***, chị ***Trần Thị Cẩm T2***

Nơi thường trú: Tổ B, khu B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do.

+ Chị ***Lê Thị Ngọc D***

Nơi thường trú: Tổ B, khu G, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do.

+ Ông ***Hoàng C***

Nơi thường trú: Số D, Tòa B chung cư N, khu E, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Xuân N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/11/2020, ngày 19/6/2021, ngày 07/7/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, đại diện theo ủy quyền anh Đỗ Huy H trình bày:

Do có mối quan hệ họ hàng nên ngày 29/9/2009, bốn gia đình gồm: vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Bùi Thị T; vợ chồng ông Bùi Văn T1, bà Nguyễn Thị H2; vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị A, lập biên bản thỏa thuận góp chung tiền để mua thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80 tại địa chỉ tổ B, khu H, phường B, thành phố H, diện tích 555,1m^2 trong đó có 120m2 đất ở tại đô thị và 435,1m^2 đất trồng cây lâu năm của ông Hoàng Văn C và bà La Thúy L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây được viết tắt GCNQSD đất) số AD 576191 do UBND thành phố H cấp ngày 07/12/2005. Tổng số tiền góp là 1.387.750.000đ (một tỷ ba trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) gồm tiền mua đất, tiền chi phí san đất, tiền xây kè và các khoản phát sinh tính trung bình là 2.500.000đ/ m^2 đất; chia đều cho 04 nhà, mỗi nhà là 347.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi bảy triệu đồng), tương tứng với ¼ giá trị thửa đất nói trên. Do tin tưởng nên các gia đình thống nhất để vợ chồng ông N, bà T đứng tên trong Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, bà L và đứng tên trong GCNQSD đất, thay mặt các gia đình làm thủ tục sang tên, sau đó ông N, bà T phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa đất trên chia làm 4 phần, tương ướng với cho 04 gia đình (cả đất ở và đất trồng cây lâu năm).

Ngày 15/01/2010, UBND thành phố H đã cấp GCNQSD đất mang tên ông N, bà T đối với thửa đất số 279 tờ bản đồ số 80 tại địa chỉ tổ B, khu H, phường B, thành phố H. Thời điểm này, ông N và bà T vốn kinh doanh nên đã không làm thủ tục tách thửa cho các hộ như thỏa thuận, mà đề nghị các hộ cho mượn GCNQSD đất này để ông bà thế chấp vào Ngân hàng bảo đảm cho khoản tiền vay. Ngày 12/12/2016 và 22/02/2017, do ông N, bà T chưa trả được tiền cho Ngân hàng nên bốn gia đình đã họp, lập biên bản xác nhận yêu cầu ông N, bà T thu xếp tiền trả Ngân hàng lấy sổ đỏ ra làm thủ tục tách thửa đất trên cho ba gia đình. Đến ngày

15/8/2017, ông N đã cam kết với ba gia đình xin 02 tháng để giải quyết việc ly hôn và chia tài sản chung với bà T xong thì ông N sẽ trả tiền cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra và chậm nhất là 02 tháng tính từ ngày 15/8/2017, ông N sẽ có trách nhiệm đứng ra trả tiền cho ba hộ. Các hộ trên đã thống nhất đồng ý và ký vào biên bản viết tay nhưng quá thời hạn trên ông N vẫn không thực hiện. Ngày 02/5/2018, các gia đình đã thống nhất thỏa thuận và lập biên bản viết tay (bà H2, bà A, ông N, bà T, bà K ký) đồng ý để ông Nguyễn Xuân N bán thửa đất mua chung số 279 với giá 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng cho chị Lê Thị Ngọc D tại tổ B, khu G, phường B. Ông N được nhận đặt cọc số tiền 2.900.000.000đ (hai tỷ chín trăm triệu đồng) để làm thủ tục tất toán khoản vay cho ngân hàng và lấy GCNQSD đất đã thế chấp ra làm thủ tục chuyển nhượng cho chị D, còn lại số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) bên mua đất sẽ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H2 (là vợ ông T1) tại phòng Công chứng nơi làm Hợp đồng chuyển nhượng.

Tổng số tiền bán thửa đất trên là 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng sẽ chia đều 4 hộ, mỗi hộ sẽ được 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Trong đó: bà H2 nhận 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng), có nghĩa vụ chia đều cho hộ bà A, hộ bà H2 và hộ bà K, mỗi người được 1.033.000.000đ (một tỷ không trăm ba mươi ba triệu đồng); Còn đối với số tiền 2.900.000.000đ (hai tỷ chín trăm triệu đồng) do bên mua đặt cọc trước để lấy bìa đỏ, bốn hộ cùng thỏa thuận: "Ông N sẽ chịu trách nhiệm trả cho các gia đình, cụ thể: "Tháng 11/2018 ông N trả cho bà H2, ông T1 500.000.000 đồng; tháng 5/2019 ông N trả cho ông S, bà K là 500.000.000 đồng; Tháng 11/2019, ông N trả 500.000.000 đồng cho bà A; số tiền còn lại 1.400.000.000 đồng ông N có trách nhiệm sẽ nhận nợ với con gái Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Trang N4". Ông N cam kết sẽ hoàn tất các thủ tục thanh toán với Ngân hàng, cùng hợp tác với chị T và bên mua đất để hoàn tất mọi thủ tục và sẽ hoàn trả tiền cho 03 gia đình nêu trên theo đúng như cam kết".

Tuy nhiên, ông N đã không thực hiện biên bản thỏa thuận ngày 02/5/2018. Bà A nhiều lần đề nghị gia đình ông N, bà T trả tiền nhưng ông N không thực hiện.

Nhận thấy quyền, lợi ích của mình bị xâm phạm nên bà Nguyễn Thị A cùng vợ chồng ông T1, bà H2 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long giải quyết.

Trong vụ án này ban đầu ông Bùi Văn T1 cùng làm đơn khởi kiện với bà A, yêu cầu ông N phải trả số tiền 500.000.000 đồng cùng với tiền lãi chậm trả. Quá trình giải quyết, ngày 17/6/2021 ông Bùi Văn T1 có đơn xin rút đơn khởi kiện. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của ông T1 hoàn toàn tự nguyện nên ngày 02/7/2021 Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết một phần vụ án dân sự đối với yêu cầu của ông T1.

Bà A khởi kiện buộc ông N phải trả cho bà A số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm thanh toán 10%/năm tính từ tháng 11/2018. Ngày 19/6/2021, bà A có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án đưa bà Bùi Thị T (là vợ cũ của ông Nguyễn Xuân N) là đồng bị đơn trong vụ án này và có nghĩa vụ cùng

với ông N trả số tiền trên cho bà, đồng thời yêu cầu Tòa án triệu tập người mua đất để xác nhận số tiền thực tế ông N, bà T bán với giá là 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng) chứ không phải 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng), số tiền này người mua đất trả cho ai; do ông N, bà T giấu số tiền thực tế bán thửa đất trên là tài sản chung của mọi người với giá là 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng) nhưng chỉ nói với mọi người là 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng), lấy chênh lệch 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) (do ông N khai); Đề nghị bổ sung đơn yêu cầu khởi kiện với số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) và chia đều 04 phần.

Ngày 07/7/2022, bà A thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Bùi Thị T phải trả cho bà A số tiền tất toán từ khoản mua chung thửa đất số 279 nêu trên là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và lãi suất chậm trả theo quy định từ tháng 05/2019 đến thời điểm trả tiền và lãi suất tính đến ngày 7/7/2022 là 180.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết tiền chênh lệch bán đất là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà A hoàn toàn tự nguyện nên chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Huy H có quan điểm: quá trình thụ lý, giải quyết có lời khai phù hợp với quan điểm của bà A.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Xuân N có quan điểm thể hiện: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì, năm 2009 bà Bùi Thị T (vợ cũ của ông N) đã mua thửa đất số 279 tờ bản đồ số 80, tại tổ B, khu H, phường B, thành phố H của gia đình ông Hoàng C và được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất số BA 304501 ngày 15/01/2010 mang tên Nguyễn Xuân N và Bùi Thị T với giá khoảng 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) đến 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng). Năm 2010, ông và bà T có nhu cầu bổ sung vốn kinh doanh Công ty TNHH T3 chuyên kinh doanh xăng dầu, nên ông, bà đã thế chấp thửa đất 279 theo GCNQSD đất trên cho Ngân hàng. Khoảng năm 2016, 2017, ông N và bà T ly hôn. Đến giữa năm 2018, ông bà đã tất toán khoản vay tại Ngân hàng và lấy GCNQSD đất ra để bán thửa đất trên với giá 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng). Việc mua bán đất ông N giao cho bà T nên không nắm được nội dung. Ông N cho rằng các biên bản thỏa thuận ngày 29/9/2009; biên bản xác nhận ngày 12/12/2016; biên bản xác nhận ngày 22/02/2017; biên bản thỏa thuận ngày 02/5/2018; bản cam kết ngày 15/8/2017 có chữ ký của ông N là đúng, do lúc đó ông N và bà T còn là vợ chồng vì tin tưởng nên bà T đưa cho ông ký và ông đã ký vào các biên bản đó mà không đọc lại.

Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A, vì: *Thứ nhất* từ trước đến nay không thấy ai yêu cầu ông trả tiền liên quan đến thửa đất số 279 với diện tích 555,1m^2. Bởi đây là khối tài sản chung của ông và bà T, không liên quan đến người khác. Tại văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn ông bà đã xác nhận: ông N là người trả tiền cho Ngân hàng để lấy GCNQSD đất. *Thứ hai*: việc bán thửa đất số 279, tờ bản đồ 80 nêu trên thực tế là bán hơn 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng), không phải 6.000.000.000đ (sau tỷ đồng) như bà A đã trình bày. Bà T một mình bán thửa đất này và nhận toàn bộ số tiền bán đất trên vì vậy nếu bà A

khởi kiện đòi tiền thì bà T là người có trách nhiệm trả tiền cho bà A chứ không phải ông.

[3] Bị đơn bà Bùi Thị T trình bày: Năm 2009, ông Hoàng C có bán thửa đất cạnh nhà bà T với diện tích hơn 500m^2 tại thửa đất số 279 tờ bản đồ số 80 tại tổ B, khu H, phường B, thành phố H. Lúc đó bà Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị K, nhiều lần đến nhà ông C hỏi mua đất nhưng không được. Thời điểm đó ông C lại muốn bán đất cho vợ chồng bà T, ông N, nên bà T, ông N cùng gia đình bà H2, ông T1; bà A; bà K, ông S đã lập biên bản thống nhất thỏa thuận cùng nhau góp tiền mua chung thửa đất trên của ông C với giá là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) và thống nhất trong biên bản cùng đồng ý để bà T và ông N đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng, sau đó làm thủ tục sang tên và để ông N, bà T đứng tên trên giấy CNQSD đất, sau đó ông N, bà T làm thủ tục tách thửa chia đều cho 04 hộ mua chung thửa đất của ông C (biên bản thỏa thuận nhưng không ra công chứng vì toàn là anh em trong nhà). Khi bà T đưa thủ tục giấy tờ và các biên bản thỏa thuận trên thì ông N đều đọc và ký tên. Sau khi làm xong thủ tục cấp GCNQSD đất mang tên ông N, bà T, do thiếu vốn kinh doanh nên ông N đã đề nghị dùng GCNQSD đất để thế chấp tại Ngân hàng TMCP C1 – chi nhánh B để vay tiền. Tháng 02/2017, bà T và ông N ly hôn. Ngày 09/02/2018, ông N và bà T lập biên bản thỏa thuận chia tài sản chung sau ly hôn, cụ thể: ông N chịu trách nhiệm trả nợ Ngân hàng với số tiền vay thế chấp tài sản trên tại thửa đất số 279. Cuối năm 2018, ông N bán thửa đất 279 với giá 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng). Các hộ thỏa thuận chia đều số tiền 6.000.000.000 đồng cho 4 gia đình (mỗi gia đình được 1.500.000.000 đồng). Do ông N không có tiền trả cho Ngân hàng để lấy GCNQSD đất đã thế chấp ra nên bên mua đất đã trả số tiền nợ Ngân hàng khoảng 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) để lấy GCNQSD đất ra. Việc ông N cho rằng không biết gì về việc mua bán đất chung với các hộ trên và không biết nội dung các biên bản thỏa thuận ngày 29/9/2009; biên bản xác nhận ngày 12/12/2016; biên bản xác nhận ngày 22/2/2017; biên bản thỏa thuận ngày 02/5/2018; bản cam kết ngày 15/8/2017 là không đúng.

[4] Người làm chứng: Anh Bùi Long H1 là người mua thửa đất số 279 tờ bản đồ số 80 tại tổ B, khu H, phường B, thành phố H có lời khai: khoảng tháng 5/2018, qua chị Lê Thị Ngọc D giới thiệu nên vợ chồng anh có mua thửa đất 279 của ông N, bà T, với giá hơn 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng). Anh H1 đã đặt cọc số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) cho bà T tại nhà bà T, bà T là người nhận tiền. Quá trình mua bán anh chỉ giao dịch với bà T, không có mặt của ông N. Số tiền còn lại vợ chồng anh chia làm nhiều đợt thanh toán cho bà T và đã thanh toán hết.

[5] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

- Ông Bùi Văn T1 có lời khai thể hiện: Ông là anh trai của bà T, ngày 29/9/2009, vợ chồng ông cùng vợ chồng ông N, bà A, vợ chồng ông S thống nhất cùng nhau mua thửa đất tại tổ B, khu H, phường B thành phố H của ông C và bà L

với giá 1.387.750.000đ (một tỷ ba trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), mỗi bên góp 347.000.000đ (ba trăm bốn mươi bảy triệu đồng) và để vợ chồng ông N đứng tên trên GCNQSD đất. Khi nào có GCNQSD đất thì vợ chồng ông N thực hiện tách thửa và sang tên cho 4 gia đình. Việc thỏa thuận này được lập thành văn bản và 4 gia đình đều ký tên. Sau khi có GCNQSD đất, do cần vốn kinh doanh nên ông N đề nghị mọi người cho ông mượn để thế chấp thửa đất đó cho Ngân hàng và mọi người đồng ý. Sau đó, các gia đình đã nhiều lần yêu cầu ông N thanh toán tiền cho Ngân hàng và lấy GCNQSD đất ra để thực hiện việc tách thửa sang tên nhưng ông N không thực hiện. Đến năm 2017 vợ chồng ông N, bà T ly hôn. Ngày 02/5/2018, các bên lập biên bản thỏa thuận thống nhất đồng ý cho ông Nguyễn Xuân N bán thửa đất mua chung với giá 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng), trong đó: ông N nhận số tiền đặt cọc 2.900.000.000đ (hai tỷ chín trăm triệu đồng) để trả nợ cho Ngân hàng và lấy GCNQSD đất ra và làm thủ tục chuyển nhượng cho người mua. Số tiền còn lại 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) thống nhất bên mua đất thanh toán cho bà Nguyễn Thị H2 (là vợ ông T1) tại Văn phòng C2 chuyển nhượng; Tổng số tiền bán đất trên (6.000.000.000đồng) chia đều 4 hộ, mỗi hộ là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Trong đó, số tiền 3.100.000.000 đồng bà H2 nhận từ người mua đất đã chia đều cho 3 hộ gia đình (ông T1, ông S, bà A), còn số tiền 2.900.000.000 đồng mà người mua đất đã trả vào khoản vay của ông N, bà T tại Ngân hàng để làm thủ tục tất toán lấy GCNQSD đất mang tên ông N bà T đã thế chấp tại Ngân hàng ra và làm thủ tục chuyển nhượng; Số tiền 2.900.000.000đồng này các bên đã lập biên bản thỏa thuận thống nhất: ông N có nghĩa vụ trả cho gia đình ông T1 – bà H2 là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) trong tháng 11/2018; trả cho gia đình ông S – bà K số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) trong tháng 5/2019 và trả cho bà A số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Đến tháng 9/2019 do ông N không thực hiện đúng cam kết nên nguyên đơn đã khởi kiện.

- Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn S có lời khai: 04 (bốn) gia đình ông Nguyễn Văn S – bà Nguyễn Thị K ; ông Nguyễn Xuân N - bà Bùi Thị T; ông Bùi Văn T1 – bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị A có quan hệ quen biết với nhau. Ngày 29/9/2009, bốn gia đình cùng nhau thống nhất lập văn bản thỏa thuận về việc chung tiền mua thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80 tại địa chỉ tổ B, khu H, phường B, thành phố H của ông Hoàng C, bà La Thúy L (là hàng xóm của ông N, bà T) với diện tích 555,1m2. Tổng số tiền mua đất và chi phí đầu tư san gạt, xây kè, bồi thường đất ruộng để làm đường và làm đường bê tông là 1.387.750.000 đồng. Tổng giá trị tiền mua thửa đất trên được chia đều cho 4 (bốn) gia đình và cả 4 gia đình đã góp đủ số tiền trên. Các gia đình đều thống nhất ông N, bà T đại diện cho 04 gia đình đứng ra thương lượng với ông C để mua thửa đất trên và đứng tên trên GCNQSD đất. Sau khi có GCNQSD đất thì ông N, bà T có trách nhiệm tách bìa chia đều diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm cho 4 gia đình.

Ngày 15/01/2010, UBND thành phố H cấp GCNQSD đất cho ông N, bà T.

Lúc này, ông N và bà T đề nghị 03 gia đình cho ông N, bà T mượn GCNQSD đất để thế chấp Ngân hàng vay vốn kinh doanh. Sau một thời gian dài không thấy vợ chồng ông N, bà T trả nợ Ngân hàng để lấy GCNQSD đất ra nên ngày 12/12/2016, gia đình bà K, ông T1, bà H2, ông S và bà A yêu cầu ông N, bà T lập biên bản xác nhận về việc các gia đình thống nhất cho ông N, bà T mượn GCNQSD đất để thế chấp Ngân hàng và cam kết sau khi lấy được GCNQSD đất cề sẽ làm thủ tục tách thửa, trả đất cho 03 gia đình. Sau đó, gia đình ông N, bà T xảy ra mâu thuẫn và làm thủ tục ly hôn nên ông N, bà T không thực hiện được cam kết nêu trên. Đến ngày 15/8/2017, bốn gia đình lập Bản cam kết với nội dung ông N xin thời gian 02 tháng kể từ ngày 15/8/2017 để giải quyết việc gia đình ly hôn và chia tài sản, sau khi giải quyết xong ông N sẽ trả tiền Ngân hàng và lấy GCNQSD đất về. Trong bản cam kết này và các văn bản cam kết sau đó, ông N đều cam kết một mình ông N đứng ra trả tiền cho các gia đình. Tuy nhiên, sau đó ông N, bà T vẫn không thực hiện theo như thỏa thuận nên ngày 02/5/2018, bốn gia đình họp bàn và thống nhất việc bán thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80 cho chị Lê Thị Ngọc D (địa chỉ: tổ B, khu G, phường B, Tp .) với giá 6.000.000.000 đồng.

Vì GCNQSD đất mang tên ông N, bà T đang được thế chấp tại Ngân hàng nên các gia đình thống nhất chị D sẽ đưa số tiền đặt cọc là 2.900.000.000 đồng cho ông N để thanh toán cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Số tiền 3.100.000.000 đồng còn lại, chị D sẽ trả trực tiếp cho bà H2 tại văn phòng công chứng và bà H2 sẽ chia tiền, trả cho 03 gia đình. Số tiền 2.900.000.000 đồng ông N trả khoản vay tại Ngân hàng, ông N cam kết trả cho mỗi gia đình 500.000.000 đồng còn 1.400.000.000 đồng gia đình ông N giữ lại và tự phân chia nội bộ gia đình. Nội dung này được lập thành văn bản thỏa thuận ngày 02/5/2018.

**** Tài liệu nguyên đơn cung cấp, thể hiện:***

- Biên bản thỏa thuận ngày 29/9/2009 giữa các gia đình góp tiền mua đất, đại diện ký biên bản: gia đình bà T, ông N (ký), bà K (ký) đại điện gia đình ông S; bà Nguyễn Thị H2 (ký), ông Bùi Văn T1 (ký); bà Nguyễn Thị A (ký) đã thỏa thuận về việc mua thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80, địa chỉ tổ B, khu H, phường B, thành phố H với diện tích 555,1 m^2, trong đó: có 120 m^2 đất ở đô thị và 435,1 m^2 đất trồng cây lâu năm, được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất số AD576191 ngày 07/12/2005 cho ông C, bà L, giá chuyển nhượng trung bình là 2.500.000đ/ m^2; hình thức thanh toán: Lần thứ nhất thanh toán 50% giá trị chuyển nhượng vào ngày 30/9/2009 với số tiền là 600.000.000 đồng; Lần 2 sau khi hai bên làm xong thủ tục tách sổ có chứng nhận theo thỏa thuận bán và bàn giao đất cho bên mua, chậm nhất là 01 tháng kể từ ngày 30/9/2009; giao cho ông N, bà T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mua bán xong với ông C, bà L, thì ông N bà T có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa nhượng lại cho mỗi gia đình là 125 m^2 đất, rộng là 4,5m, dài là 25,5m, giá là 2.500.000 đồng/ m^2 + tiền đổ đường + tiền đền bù đất 59.750.000 đồng + kè 16.542.000 đồng + 5.000.000 đồng (phát sinh đất đầu đường trả 14/5/2011) làm đường bê tông, tách sổ đỏ từ gia đình ông N (chưa chuyển cho các

hộ). Điều kiện cam kết giữa các gia đình khi bán đất hoặc làm nhà phải lùi vào 3m, trừ đường bê tông phía giáp với đất HTX, lô đầu giáp đất nhà ông C là của ông bà K - S; tiếp đến là của gia đình bà A, tiếp theo là của gia đình ông bà H2 - T1; tiếp đến của gia đình bà T, ông N.

- Biên bản xác nhận ngày 12/12/2016, về việc giao tiền mua thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80, đại diện các gia đình: ông N (do ông N đại điện), gia đình ông T1 (do bà H2 đại diện), gia đình ông bà S (do bà K đại diện), gia đình bà A (do bà A đại diện) có nội dung: "Thống nhất bổ sung vào biên bản thỏa thuận mua bán thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80, diện tích 555,1 m^2 (120 m^2 đất ở và 435,1 m^2 đất trồng cây lâu năm), căn cứ biên bản thỏa thuận ngày 29/9/2009, số tiền mua thửa đất được thanh toán làm 2 lần cho ông N, bà T: Lần 1 ngày 30/9/2009 bốn (4) nhà góp tổng số tiền là 600.000.000 đồng (mỗi nhà 150.000.000 đồng), lần 2 khi mua xong thửa đất trên 01 tháng thì 3 gia đình (nhà bà K, bà A, ông T1) đã thanh toán đủ số tiền còn lại là 778.5000.000 đồng (mỗi nhà là 162.000.000 đồng) và tiền phát sinh xây kè, bồi thường đất ruộng để làm đường và tiền làm đường bê tông mỗi gia đình gần 100.000.000 đồng. Sau khi mua bán xong thửa đất trên, gia đình ông N bà T đã mượn GCNQSD đất để thế chấp vào Ngân hàng vay vốn để kinh doanh nên các gia đình thống nhất để ông N, bà T đứng tên mua bán và khi sang tên GCNQSD đất giữa Ông C, bà L. Bà T, ông N hứa sẽ trả lại và tách bìa đỏ trả đất cho 3 gia đình, mỗi gia đình 30m2 đất xây dựng. Ông bà N - T hứa lấy sổ đỏ về để làm thủ tục tách thửa cho các gia đình còn lại trong thời gian sớm nhất nên các ông bà đều nhất trí ký vào biên bản.

- Biên bản xác nhận về việc cùng chung sở hữu thửa đất số 279 ngày 22/7/2017 giữa các ông bà: Thái, H2, N, T, S, K, A lập biên bản xác nhận về việc cùng chung sở hữu thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80 nêu trên (đều có chữ ký), có nội dung: xác nhận lại việc các ông bà cho ông N, bà T làm thủ tục đứng tên GCNQSD đất đối với thửa đất số 279 nêu trên sau khi nhận chuyển nhượng của ông C bà L, đồng thời cho ông N, bà T mượn GCNQSD đối với thửa đất 279 nêu trên để thế chấp Ngân hàng vay vốn kinh doanh.

- Biên bản cam kết ngày 15/8/2017, ông N, bà H2, bà A, bà K, thống nhất lập biên bản cam kết (đều có chữ ký), nội dung: ông N xin 3 gia đình thời gian 02 tháng (kể từ ngày viết biên bản cam kết) để chờ ông N, bà T giải quyết việc thỏa thuận chia tài sản sau ly hôn, ông N sẽ có trách nhiệm lấy bìa đỏ thửa đất số 279 và có trách nhiệm làm thủ tục tách bìa đỏ để trả diện tích đất cho các hộ trên theo đúng nội dung biên bản thỏa thuận ngày 22/7/2017, chậm nhất tháng 12/2017 ông N phải hoàn tất việc tách sổ đỏ cho các ông bà trên.

- Biên bản thỏa thuận ngày 02/5/2018 giữa các ông bà: bà H2, bà A, bà T, ông N và bà K có nội dung: "(1). Các gia đình đồng ý bán thửa đất trên cho chị Lê Thị Ngọc D tại tổ B, khu G, B với giá là 6.000.000.000 đồng. (2). Bên mua đặt cọc 2,9 tỷ, ông N sẽ chuẩn bị số tiền 1 tỷ, hai bên thống nhất cùng chồng tiền cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra, chậm nhất là ngày 30/5/2018; Khi lấy được bìa đỏ ônh N có

trách nhiệm cùng bà T làm thủ tục ở Ngân hàng để giải chấp lấy bìa đỏ ra và đến văn phòng Công chứng để ký hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho chị D và nhận tiền (số tiền còn lại là 3,1 tỷ đồng được giao cho bà H2 tại Văn phòng Công chứng với ông T1, bà A, bà K, ông S. Số tiền này sẽ được chia cho 3 gia đình (ông T1, bà H2; bà A; và ông S, bà K). Số tiền 2,9 tỷ do bên mua đặt cọc trước để lấy bìa đỏ, ông N sẽ chịu trách nhiệm trả cho các gia đình, cụ thể: "Tháng 11/2018 trả cho bà H2, ông T1 500.000.000đ; tháng 5/2019 trả cho ông S, bà K là 500.000.000đ; Tháng 11/2019 trả 500.000.000đ cho bà A; số tiền còn lại 1.400.000.000đ ông N nhận nợ và có trách nhiệm với con gái Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Trang N4". Ông N cam kết sẽ hoàn tất các thủ tục thanh toán với Ngân hàng cùng hợp tác với bà T và bên mua đất để thoàn tất mọi thủ tục và sẽ hoàn trả tiền cho 03 gia đình nêu trên theo đúng như cam kết".

* Ngày 14/7/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tiến hành đối chất giữa bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Xuân N và bà Bùi Thị T.

Ông Nguyễn Xuân N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T phải có nghĩa vụ trả số tiền trên cho bà A, vì ông không phải là người nhận tiền, giao dịch việc mua bán thửa đất trên. Thửa đất số 279 tờ bản đồ 80 tại tổ B, khu H, phường B, thành phố H là tài sản chung của ông N và bà T, không liên quan đến ai khác. Việc bà A trình bày có góp tiền mua chung là không đúng.

Bà T giữ nguyên quan điểm thửa đất trên là thửa đất của vợ chồng bà. Bà A, ông T1, bà H2 hay ông S, bà K1 chỉ góp tiền cho ông bà để mua đất chứ không phải là thửa đất chung của bốn gia đình như bà A đã trình bày. Đối với các biên bản thỏa thuận mà bà ký vào là do khi lập các văn bản đó không có mặt bà, ông N có mặt hay không bà không biết, sau này khi đưa cho bà thì bà ký chứ bà không đọc.

Tòa án đã nhiều lần tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải tuy nhiên những người có quyền lợi liên quan đều vắng mặt không có lý do.

Tại phiên Tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông N và bà T thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền bán thửa đất số 279 còn lại mà ông N bà T chưa trả bà A là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên đối với khoản tiền lãi chậm trả bà A chỉ yêu cầu ông N và bà T phải trả 100.000.000 đồng tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ: khoản 2, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 274, 275, 351, 352 Bộ luật dân sự

Căn cứ Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A.

Buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Bùi Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà A tổng số tiền là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng trong đó: 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) là tiền ông N và bà T còn nợ lại sau khi bán thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80 tại tổ B, khu H, B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh và 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền lãi chậm trả tính từ tháng 5/2019 đến hết ngày 25/4/2023.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà A có đơn yêu cầu thi hành, nếu ông N và bà T không tự nguyện thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về nội dung buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Bùi Thị T phải trả ¼ số tiền chênh lệch 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/5/2023, bị đơn ông Nguyễn Xuân N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án sơ thẩm xét xử không khách quan, thiếu chứng cứ. Việc bà A đòi tiền là không có căn cứ, từ trước đến nay bà A chưa bao giờ đưa tiền cho tôi. Việc mua mảnh đất là do vợ chồng ông mua của ông C bà L, không liên quan đến ai, bà A không có quyền lợi gì trong mảnh đất nói trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2023 bị đơn bà Bùi Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do không nhận được giấy dự phiên tòa và không nhận được bản án, qua nguồn thông tin được biết bản án sơ thẩm tuyên bất lợi cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Xuân N vẫn giữ nguyên yêu cầu nội dung kháng cáo và có quan điểm cụ thể đề nghị hủy bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân N nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị K, ông Bùi Văn T1, bà Nguyễn Thị H2 đều vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Đối với quan điểm của bà Bùi Thị T tại phiên tòa phúc thẩm vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, thấy rằng: Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2023 bị đơn bà Bùi Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do không nhận được giấy dự phiên tòa và không nhận được bản án, qua nguồn thông tin được biết bản án sơ thẩm tuyên bất lợi cho bà. Xét quan điểm của bà T đối với nội dung bà có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy: tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi nhận được đơn kháng cáo của bà Bùi Thị T, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã có văn bản số 3184/CV-TA ngày 16/6/2023 về việc xem xét đơn kháng cáo của bà T có nội dung: TAND thành phố Hạ Long yêu cầu bà Bùi Thị T trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được công văn này phải đến trụ sở TAND thành phố Hạ Long để làm rõ lý do của việc kháng cáo quá hạn và xuất trình tài liệu, chứng cứ để chứng minh lý do nộp đơn kháng cáo quá hạn đồng thời phải làm lại, sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo theo thông báo của TAND thành phố Hạ Long (Thông báo số 3185/TB-TA ngày 31/5/2023 Thông báo về yêu cầu làm lại, sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo). Toà án sơ thẩm đã tống đạt các văn bản trên cho bà T qua Thừa phát lại và bà T đã nhận được ngày 26/6/2023 nhưng bà T không có mặt nên ngày 05/7/2023 TAND thành phố Hạ Long đã ra Thông báo trả lại đơn kháng cáo số 3523/TB-TA. Do đó, bà T được xác định không phải là người kháng cáo. HĐXX phúc thẩm chỉ xem xét đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân N.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Xuân N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Xuân N kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án sơ thẩm xét xử không khách quan, thiếu chứng cứ. Việc bà A đòi tiền là không có căn cứ, từ trước đến nay bà A chưa bao giờ đưa tiền cho ông. Việc mua mảnh đất là do vợ chồng ông mua của ông C bà L, không liên quan đến ai, bà A không có quyền lợi gì trong mảnh đất nói trên.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Bùi Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà A tổng số tiền là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng trong đó: 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) là tiền ông N và bà T còn nợ lại sau khi bán thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80 tại tổ B, khu H, B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh và 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền lãi chậm trả tính từ tháng 5/2019 đến hết ngày 25/4/2023.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy: tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Vợ chồng ông Nguyễn Xuân N và bà Bùi Thị T, vợ chồng ông Bùi Văn T1, bà Nguyễn Thị H2; vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị A có thỏa thuận thống nhất góp tiền để mua chung thửa đất số 279, tờ bản đồ

số 80, địa chỉ tổ B, khu H, phường B, thành phố H có diện tích 555,1 m^2, trong đó: 120 m^2 đất ở và 435,1 m^2 đất trồng cây lâu năm của ông Hoàng Văn C và bà La Thúy L được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất số AD576191 ngày 07/12/2005. Điều này được chứng minh bằng các tài liệu chứng cứ sau:

Thứ nhất, Biên bản thỏa thuận ngày 29/9/2009 giữa các gia đình góp tiền mua đất, đại diện ký biên bản: gia đình bà T, ông N (ký), bà K (ký) đại điện gia đình ông S; bà Nguyễn Thị H2 (ký), ông Bùi Văn T1 (ký); bà Nguyễn Thị A (ký) đã thỏa thuận về việc mua thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80, địa chỉ tổ B, khu H, phường B, thành phố H với diện tích 555,1 m^2, trong đó: có 120 m^2 đất ở đô thị và 435,1 m^2 đất trồng cây lâu năm, được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất số AD576191 ngày 07/12/2005 cho ông C, bà L, giá chuyển nhượng trung bình là 2.500.000đ/ m^2; hình thức thanh toán: Lần thứ nhất thanh toán 50% giá trị chuyển nhượng vào ngày 30/9/2009 với số tiền là 600.000.000 đồng; Lần 2 sau khi hai bên làm xong thủ tục tách sổ có chứng nhận theo thỏa thuận bán và bàn giao đất cho bên mua, chậm nhất là 01 tháng kể từ ngày 30/9/2009; giao cho ông N, bà T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mua bán xong với ông C, bà L, thì ông N bà T có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa nhượng lại cho mỗi gia đình là 125 m^2 đất, rộng là 4,5m, dài là 25,5m, giá là 2.500.000 đồng/m2 + tiền đổ đường + tiền đền bù đất 59.750.000 đồng + kè 16.542.000 đồng + 5.000.000 đồng (phát sinh đất đầu đường trả 14/5/2011) làm đường bê tông, tách sổ đỏ từ gia đình ông N (chưa chuyển cho các hộ). Điều kiện cam kết giữa các gia đình khi bán đất hoặc làm nhà phải lùi vào 3m, trừ đường bê tông phía giáp với đất HTX, lô đầu giáp đất nhà ông C là của ông bà K - S; tiếp đến là của gia đình bà A, tiếp theo là của gia đình ông bà H2 - T1; tiếp đến của gia đình bà T, ông N.

Thứ hai, Biên bản xác nhận ngày 12/12/2016, về việc giao tiền mua thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80, đại diện các gia đình: ông N (do ông N đại điện), gia đình ông T1 (do bà H2 đại diện), gia đình ông bà S (do bà K đại diện), gia đình bà A (do bà A đại diện) có nội dung: "Thống nhất bổ sung vào biên bản thỏa thuận mua bán thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80, diện tích 555,1 m^2 (120 m^2 đất ở và 435,1 m^2 đất trồng cây lâu năm), căn cứ biên bản thỏa thuận ngày 29/9/2009, số tiền mua thửa đất được thanh toán làm 2 lần cho ông N, bà T: Lần 1 ngày 30/9/2009 bốn (4) nhà góp tổng số tiền là 600.000.000 đồng (mỗi nhà 150.000.000 đồng), lần 2 khi mua xong thửa đất trên 01 tháng thì 3 gia đình (nhà bà K, bà A, ông T1) đã thanh toán đủ số tiền còn lại là 778.5000.000 đồng (mỗi nhà là 162.000.000 đồng) và tiền phát sinh xây kè, bồi thường đất ruộng để làm đường và tiền làm đường bê tông mỗi gia đình gần 100.000.000 đồng. Sau khi mua bán xong thửa đất trên, gia đình ông N bà T đã mượn GCNQSD đất để thế chấp vào Ngân hàng vay vốn để kinh doanh nên các gia đình thống nhất để ông N, bà T đứng tên mua bán và khi sang tên GCNQSD đất giữa Ông C, bà L. Bà T, ông N hứa sẽ trả lại và tách bìa đỏ trả đất cho 3 gia đình, mỗi gia đình 30m2 đất xây dựng. Ông bà N - T hứa lấy sổ đỏ

về để làm thủ tục tách thửa cho các gia đình còn lại trong thời gian sớm nhất nên các ông bà đều nhất trí ký vào biên bản.

Thứ ba, Biên bản xác nhận về việc cùng chung sở hữu thửa đất số 279 ngày 22/7/2017 giữa các ông bà: Thái, H2, N, T, S, K, A lập biên bản xác nhận về việc cùng chung sở hữu thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80 nêu trên (đều có chữ ký), có nội dung: xác nhận lại việc các ông bà cho ông N, bà T làm thủ tục đứng tên GCNQSD đất đối với thửa đất số 279 nêu trên sau khi nhận chuyển nhượng của ông C bà L, đồng thời cho ông N, bà T mượn GCNQSD đối với thửa đất 279 nêu trên để thế chấp Ngân hàng vay vốn kinh doanh.

Thứ tư, Biên bản cam kết ngày 15/8/2017, ông N, bà H2, bà A, bà K, thống nhất lập biên bản cam kết (đều có chữ ký), nội dung: ông N xin 3 gia đình thời gian 02 tháng (kể từ ngày viết biên bản cam kết) để chờ ông N, bà T giải quyết việc thỏa thuận chia tài sản sau ly hôn, ông N sẽ có trách nhiệm lấy bìa đỏ thửa đất số 279 và có trách nhiệm làm thủ tục tách bìa đỏ để trả diện tích đất cho các hộ trên theo đúng nội dung biên bản thỏa thuận ngày 22/7/2017, chậm nhất tháng 12/2017 ông N phải hoàn tất việc tách sổ đỏ cho các ông bà trên.

Thứ năm, Biên bản thỏa thuận ngày 02/5/2018 giữa các ông bà: bà H2, bà A, bà T, ông N và bà K có nội dung: "(1). Các gia đình đồng ý bán thửa đất trên cho chị Lê Thị Ngọc D tại tổ B, khu G, B với giá là 6.000.000.000 đồng. (2). Bên mua đặt cọc 2,9 tỷ, ông N sẽ chuẩn bị số tiền 1 tỷ, hai bên thống nhất cùng chồng tiền cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra, chậm nhất là ngày 30/5/2018; Khi lấy được bìa đỏ ông N có trách nhiệm cùng bà T làm thủ tục ở Ngân hàng để giải chấp lấy bìa đỏ ra và đến văn phòng Công chứng để ký hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho chị D và nhận tiền (số tiền còn lại là 3,1 tỷ đồng được giao cho bà H2 tại Văn phòng Công chứng với ông T1, bà A, bà K, ông S. Số tiền này sẽ được chia cho 3 gia đình (ông T1, bà H2; bà A; và ông S, bà K). Số tiền 2,9 tỷ do bên mua đặt cọc trước để lấy bìa đỏ, ông N sẽ chịu trách nhiệm trả cho các gia đình, cụ thể: "Tháng 11/2018 trả cho bà H2, ông T1 500.000.000đ; tháng 5/2019 trả cho ông S, bà K là 500.000.000đ; Tháng 11/2019 trả 500.000.000đ cho bà A; số tiền còn lại 1.400.000.000đ ông N nhận nợ và có trách nhiệm với con gái Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Trang N4". Ông N cam kết sẽ hoàn tất các thủ tục thanh toán với Ngân hàng cùng hợp tác với bà T và bên mua đất để thoàn tất mọi thủ tục và sẽ hoàn trả tiền cho 03 gia đình nêu trên theo đúng như cam kết".

Như vậy, Việc bà A cùng với ông N, bà T, vợ chồng ông T1, bà H2; vợ chồng ông S, bà K thỏa thuận với nhau cùng mua chung đất thửa đất số 279 nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu của các bên. Xét về nội dung và hình thức của các biên bản lập giữa ông N, bà T, vợ chồng ông T1, bà H2; vợ chồng ông S, bà K và bà A tại các biên bản ngày 29/9/2009; biên bản xác nhận ngày 12/12/2016; biên bản xác nhận ngày 22/2/2017; biên bản thỏa thuận ngày 02/5/2018; bản cam kết ngày 15/8/2017, phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự

năm 2015. Sau khi thỏa thuận góp vốn, các hộ đã thỏa thuận thống nhất đưa tiền cho ông N, bà T thực hiện việc giao dịch, ký kết hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trong giấy CNQSD đất đối với thửa số 279, tờ bản đồ số 80, số BA304501 do UBNDTP Hạ Long cấp 15/01/2010 là có thật phù hợp với các nội dung biên bản ngày 29/9/2009; biên bản xác nhận ngày 12/12/2016; biên bản xác nhận ngày 22/2/2017; biên bản thỏa thuận ngày 02/5/2018; bản cam kết ngày 15/8/2017 đều có các chữ ký của các hộ có tên trên. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông N đều thừa nhận có ký vào các biên bản thỏa thuận của 04 gia đình nhưng việc ký ông N cho rằng do tin tưởng vợ ông, để đẹp lòng vợ ông còn thực tế ông không thỏa thuận mua đất chung với 03 gia đình, quan điểm của ông N là ông ký ông phải chịu trách nhiệm nhưng việc ký có thực hiện hay không thì không có gì chứng minh, không nhận được tiền của bà A góp tiền mua chung đất, vợ chồng ông mua đất là độc lập, không có việc giao nhận tiền, bà A không chứng minh được bà A đưa tiền nên ông N có quan điểm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện; còn bị đơn bà Bùi Thị T thì cũng thừa nhận có việc thỏa thuận mua chung đất của 04 gia đình, bà T khẳng định ông N có thỏa thuận việc mua chung đất nhưng quan điểm của bà T là ông N đã chịu trách nhiệm toàn bộ khoản vay ngân hàng với thửa đất đó. Do vậy ông N phải tự chịu trách nhiệm toàn bộ khoản nợ với chị A, bà T không chấp nhận trả phần của bà.

Xét thấy, việc bị đơn là ông N kháng cáo cho rằng thửa đất số 279 nêu trên là tài sản chung của ông bà trong thời kỳ hôn nhân vì ngày 24/02/2017, vợ chồng ông N, bà T ly hôn theo bản án phúc thẩm số 03 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, tuy nhiên về phần tài sản chung không đề nghị Tòa án giải quyết và ngày 09/02/2018, ông N, bà T đến Văn phòng C3 lập biên bản thỏa thuận chia tài sản sau ly hôn, trong đó đã đưa thửa đất số 279 thành tài sản chung của vợ chồng để chia, bà A đòi tiền là không có căn cứ vì từ trước đến nay bà A chưa bao giờ đưa tiền cho ông, việc mua mảnh đất của ông C bà L không liên quan đến ai, bà A không có quyền lợi gì trong mảnh đất nói trên nhưng ông N không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh, đồng thời tại các lời khai của bà T, ông N ban đầu đều thừa nhận và tại phiên tòa phúc thẩm bà T cũng xác nhận 04 gia đình thỏa thuận mua chung đất là đúng, phù hợp với lời khai của nguyê đơn bà A, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T1, bà H2, ông S, bà K là những người cùng thỏa thuận thống nhất mua chung mảnh đất; phù hợp với biên bản ngày 29/9/2022, ngày 12/12/2016, ngày 22/02/2017. Các biên bản này còn phù hợp với lời khai ban đầu của bà T. Mặt khác, ông N cho rằng khi ký vào các biên bản thỏa

thuận với các hộ ông T1, ông S và bà A là đúng chữ ký của ông nhưng do bà T đưa biên bản ông không đọc nội dung, vì tin tưởng vợ là bà T và để đẹp lòng bà T ông mới ký nhưng không có tài liệu nào chứng minh, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân N.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc ông N và bà T thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền bán thửa đất số 279 còn lại mà ông N bà T chưa trả bà A là 500.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ tháng 05/2019 đến khi xét xử sơ thẩm là 100.000.000 đồng.

Căn cứ vào biên bản xác nhận ngày 22/2/2017 thể hiện ông N, bà T đã ký với ông T1, bà H2, ông S, bà K và bà A, để mượn GCNQSD đất đối với thửa số 279, tờ bản đồ số 80, số BA304501 do UBNDTP Hạ Long cấp 15/01/2010 cấp cho ông N, bà T là tài sản chung theo phần của các hộ có tên trên để ông bà thế chấp vào Ngân hàng vay vốn, mở rộng kinh doanh. Tiếp đến ngày 02/5/2018, ông N, bà T lại ký biên bản cam kết thống nhất với 03 hộ nêu trên để bán thửa đất số 279, đồng thời thống nhất phương án phân chia số tiền bán thửa đất trị giá 6.000.000.000 đồng, đồng thời cũng tại biên bản này ông N, bà T cùng với các hộ thống nhất nghĩa vụ trả nợ cho 3 hộ còn lại đối với số tiền 2.900.000.000 đồng là tiền mà người mua đất đặt cọc để trả khoản nợ của ông N, bà T tại Ngân hàng để lấy GCNQSD đất ra làm thủ tục chuyển nhượng cho người mua. Nội dung thỏa thuận ông N có nghĩa vụ trả số tiền còn lại cho mỗi hộ là 500.000.000 đồng, trong đó ông N phải trả cho bà A 500.000.000 đồng vào tháng 11/2019. Xét thấy: tại thời điểm ký biên bản ngày 22/2/2017, các đương sự hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, nội dung biên bản thỏa thuận không trái quy định của pháp luật. Mặt khác cũng tại biên bản thỏa thuận này thì 03 hộ gia đình, trong đó bà A đã nhận được số tiền 1.033.000.000đ. Số tiền còn lại, mặc dù bà T và ông N có văn bản thỏa thuận ông N có trách nhiệm trả cho 03 hộ trên số tiền mỗi hộ là 500 triệu đồng và số tiền 1.400.000.000 đồng ông N có trách nhiệm sẽ nhận nợ với con gái Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Trang N4. Xét thấy, ông N, bà T có thỏa thuận với nhau về người trả số tiền còn lại cho các hộ trên, nhưng thời điểm đó mặc dù ông N và bà T đã ly hôn nhưng chưa xử lý về phần tài sản chung giữa ông N và bà T, hơn nữa thửa đất mua chung của 4 gia đình ông N và bà T lại đưa vào làm tài sản chung của ông bà để thỏa thuận chia tài sản chung giữa ông bà là không đúng. Ông N không đồng ý thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên cho bà A là không có căn cứ, còn bà T tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm không chấp nhận trả phần của bà, phần ông N do ông N trả bà không có ý kiến gì. Tuy nhiên, như phân tích trên thửa đất mua của ông C

bà L là mua chung của 04 gia đình, ông N bà T có văn bản thỏa thuận ông N có trách nhiệm trả cho 03 gia đình mỗi gia đình 500 triệu đồng là không đúng. Mặt khác, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn không đồng ý một mình ông N phải chịu nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Do vậy, việc bà A khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T có nghĩa vụ liên đới cùng với ông N trả số tiền trên cho bà A là phù hợp với Điều 37 luật Hôn nhân và gia đình.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc ông N và bà T phải trả số tiền lãi chậm trả tính từ tháng 5/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp với Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

[6] Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà A buộc ông N và bà T phải trả ¼ số tiền chênh lệch 2.000.000.000 đồng (như ông N khai thửa đất số 279 bán với giá là 8.000.000.000 đồng, không phải là 6.000.000.000 đồng) mỗi người sẽ được thêm 500.000.000 đồng. Tuy nhiên nội dung này quá trình giải quyết vụ án bà A đã có đơn xin rút. Căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với nội dung này.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A là có căn cứ, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Ông N và bà T mỗi người phải chịu 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà A số tiền 13.000.000đ (mười ba triệu đồng) mà bà A đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0002932 ngày 17/11/2020 của Chi cục Thi hành án thành phố Hạ Long.

Về án phí phúc thẩm: yêu cầu nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân N không được chấp nhận nên ông N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ đi 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001711 ngày 26/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long. Ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ: khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 ĐIều 148; Điều 271; Điều 273; Điều 217; khoản 3 ĐIều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 274, 275, 351, 352 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình

Khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A.

Buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Bùi Thị T mỗi người có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 300.000.000đ trong tổng số tiền là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, trong đó: 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) là tiền ông N và bà T còn nợ lại sau khi bán thửa đất số 279, tờ bản đồ số 80 tại tổ B, khu H, B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh và 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền lãi chậm trả tính từ tháng 5/2019 đến hết ngày 25/4/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về nội dung buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Bùi Thị T phải trả ¼ số tiền chênh lệch 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông N và bà T mỗi người phải chịu 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà A số tiền 13.000.000đ (mười ba triệu đồng) mà bà A đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0002932 ngày 17/11/2020 của Chi cục Thi hành án thành phố Hạ Long.

3. Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Xuân N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ đi 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001711 ngày 26/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long. Ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sựngười 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 Điều 6, 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 dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Hạ Long;
- CCTHADS thành phố Hạ Long;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh