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: 210/2021/DS-PT
Ngày 22 - 4 - 2021
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chia tài sản chung".

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 Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Bà Huỳnh Thanh Duyên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021, 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: 561/2020/TLPT-DS, ngày 16 tháng 11 năm 2020; Về việc "*tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chia tài sản chung*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST, ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4220/2020/QĐ-PT, ngày 28 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khắc D, sinh năm 1955 và bà Vũ Thị Kim X, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp PL, xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp PL, xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Ng*: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp 1, xã LT, huyện NT, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2017, có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện NT.

Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thành M - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện NT (vắng mặt).

2 Ông Nguyễn Khắc H1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp PL, xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

3. Ông Hà Thanh H2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp TC, xã PĐ, huyện NT, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Khắc D, bà Vũ Thị Kim X là nguyên đơn; ông Lê Huy H là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn bổ sung khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Khắc D và bà Vũ Thị Kim X trình bày:

Năm 2008, ông D, bà X có nhận chuyển nhượng của ông Hà Thanh H2 phần đất có diện tích 147m^2, thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (theo bản đồ mới là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 52, diện tích 143,9m^2) tại xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai số tiền chuyển nhượng 264.600.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã giao đủ số tiền trên cho ông H2 đồng thời ông bà đã quản lý đất từ năm 2008 cho đến nay. Để thuận lợi cho việc giao dịch, ông bà đã nhờ con trai là Nguyễn Khắc H1 đứng tên giùm. Sau đó, ông bà yêu cầu ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 vào ngày 07/11/2008. Ngày 18/11/2008, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện NT cập nhật chỉnh lý trang 4 được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB252043 do Ủy ban nhân dân huyện NT cấp ngày 20/6/2005. Ông H1 hoàn toàn không biết ông bà nhận chuyển nhượng đất như thế nào, bao nhiêu tiền, chỉ nghe ông bà kêu ra xã nhận chuyển quyền thì ra xã ký nhận.

Đến năm 2009, do yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu mới và bản đồ mới quy định phải đầy đủ tên vợ chồng nên ông H1 đã tự kê khai thêm tên bà Nguyễn Thị Ng cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc đứng tên cả ông H1 bà Ng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do kê khai đồng loạt, xã yêu cầu phải có tên vợ chồng. Ông bà chỉ nhờ ông H1 đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cho ông H1 quyền định đoạt gì đối với tài sản này.

Khoảng tháng 5/2010 do nhu cầu thuê nhà trọ của công nhân nên ông bà vay tiền mua vật liệu và gọi thợ xây đến xây dựng 09 phòng trọ trên đất, ông bà cũng là người trực tiếp quản lý các phòng trọ trên đất, thu tiền phòng trọ hàng tháng cho đến nay.

Năm 2015, vợ chồng ông H1, bà Ng bắt đầu có mâu thuẫn trong quan hệ hôn nhân, đến khoảng năm 2016 do ông bà cũng có nhu cầu chuyển nhượng

mảnh đất khác nên muốn bán lại phần đất trên nhưng bà Ng không đồng ý bán vì cho rằng đất đứng tên vợ chồng bà Ng nên ông bà không có quyền bán đất.

Ông bà thống nhất với Bản vẽ số 3570/2017 ngày 04/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện NT và Chứng thư thẩm định giá số 1819/TĐG-CT ngày 31/7/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Công nhận diện tích đất 143,9m^2, thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (tờ bản đồ mới là thửa đất 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai cho ông bà là chủ sử dụng.

2.Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 563123 do Ủy ban nhân dân huyện NT cấp ngày 30/11/2009 cho ông Nguyễn Khắc H1 và bà Nguyễn Thị Ng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông bà không đồng ý.

Tại đơn phản tố và quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Ng do người đại diện theo ủy quyền ông Lê Huy H trình bày:

Phần đất có diện tích 143,9m^2 thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (tờ bản đồ mới là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của vợ chồng ông H1, bà Ng trong thời kỳ hôn nhân. Nguồn gốc diện tích đất trên do là ông H1 và bà Ng nhận chuyển nhượng của ông Hà Thanh H2. Số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 264.000.000 đồng, do ông H1 bà Ng trực tiếp giao tiền cho ông H2. Sau khi mua đất xong thì bà Ng, ông H1 đã xây dựng các phòng trọ trên đất để cho thuê. Đất là do ông H1, bà Ng nhận chuyển nhượng từ ông H2, không phải là tài sản của ông D bà X.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ng không đồng ý, bà Ng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà Ng yêu cầu chia quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 52, diện tích 143,9m^2 tại xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai thành hai phần bằng nhau, giao cho bà Ng quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất, bà Ng sẽ thanh toán lại giá trị tài sản cho ông H1.

Bà Ng thống nhất với Bản vẽ số 3570/2017 ngày 04/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện NT và Chứng thư thẩm định giá số 1819/TĐG-CT ngày 31/7/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc H1 trình bày:

Ông xác định phần đất tranh chấp là tài sản riêng của cha mẹ ông là ông Nguyễn Khắc D và bà Vũ Thị Kim X, không phải là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của ông và bà Ng. Việc giao dịch, chuyển nhượng, giao tiền quyền sử

dụng đất ở trên đều do ông D thực hiện, ông không biết bất cứ việc gì. Chỉ đến khi ông D gọi ông ra xã ký nhận chuyển nhượng đất thì ông ra ký nhận chuyển nhượng từ ông H2, ông chỉ đứng tên giùm cho ông D, bà X. Thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông không có tài sản gì, do thời điểm đó cả vợ chồng ông đều khó khăn, làm công ăn lương của Nhà nước, mỗi tháng chỉ vài triệu đồng, không có tiền để nhận chuyển nhượng đất từ ông H2 như phía bị đơn trình bày. Ông thống nhất với lời trình bày của ông D, bà X.

Ông đồng ý với Bản vẽ số 3570/2017 ngày 04/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện NT và Chứng thư thẩm định giá số 1819/TĐG-CT ngày 31/7/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đồng ý và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Thanh H2 trình bày:

Ông xác định khoảng năm 2008, ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Khắc D và bà Vũ Thị Kim X, thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16 tọa lạc, tại xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai theo bản đồ cũ. Ông không giao dịch bán đất với ông Nguyễn Khắc H1, bà Nguyễn Thị Ng. Ông giao dịch, thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng từ ông D, khi giao dịch xong ông D có nói sẽ để cho con là ông Nguyễn Khắc H1 đứng tên giùm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đồng ý nên ký chuyển nhượng cho ông H1. Ông không thỏa thuận chuyển nhượng hay giao dịch tiền bạc gì từ ông H1, bà Ng.

Ông thống nhất với Bản vẽ số 3570/2017 ngày 04/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện NT và Chứng thư thẩm định giá số 1819/TĐG-CT ngày 31/7/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện NT trình bày: Phần đất có diện tích 143,9m^2 thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (tờ bản đồ mới là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai là của ông Hà Thanh H2. Sau đó, ông H2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Khắc H1 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện NT ký và xác nhận ngày 18/11/2008. Ngày 13/02/2009, ông H1, bà Ng lập thủ tục đăng ký cấp đổi giấy đồng loạt đối với thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, tại xã ĐP. Ngày 30/11/2009, ông H1 bà Ng được Ủy ban nhân dân huyện NT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 563163. Qua rà soát hồ sơ, nhận thấy Ủy ban nhân dân huyện NT cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 là đúng quy định. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2019/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 34, 37, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015; Điều 332 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc D và bà Vũ Thị Kim X.

2. Công nhận diện tích đất 143,9m^2, thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16 (theo bản đồ mới là thửa đất 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai là của ông Nguyễn Khắc D và bà Vũ Thị Kim X. Phần đất được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3570/2017 ngày 04/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh NT.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 563163 do Ủy ban nhân dân huyện NT cấp ngày 30/11/2009 cho ông Nguyễn Khắc H1 và bà Nguyễn Thị Ng.

4. Ông Nguyễn Khắc D và bà Vũ Thị Kim X liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ng về việc chia quyền sử dụng đất diện tích 143,9m^2 thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (theo bản đồ mới là thửa 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Chia cho bà Nguyễn Thị Ng 20% giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 143.900.000 (một trăm bốn mươi ba triệu chín trăm nghìn) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ng về việc chia tài sản trên thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (theo bản đồ mới là đất thửa 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 18 tháng 8 năm 2020, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc D, bà Vũ Thị Kim X có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Không đồng ý chia cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền 143.900.000 (một trăm bốn mươi

ba triệu chín trăm ngàn) đồng. Yêu cầu Tòa phúc thẩm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chia bà Ng 143.900.000 đồng.

- Ngày 28 tháng 8 năm 2020, ông Lê Huy H là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Toà sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gán liền với đất là xét xử bất chấp pháp luật. Không tôn trọng chứng cứ khoa học, chỉ dựa vào giấy tay và lời nói miệng để xét xử là không khách quan, đánh giá chứng cứ suy diễn. Xét xử không tôn trọng nhu cầu cần thiết của bà Ng và hai con, đẩy bà Ng và 02 con trở thành người vô gia cư. Đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Khắc D, Vũ Thị Kim X; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo ông Lê Huy H người đại diện theo ủy quyền của bà Ng, trình Bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đã nêu trên.

- Người kháng cáo ông Nguyễn Khắc D, bà Vũ Thị Kim X, trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đã nêu trên.

- Ông Hà Thanh H2, trình bày: Ông chỉ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền từ ông D, bà X chứ ông không có chuyển nhượng quyền sử đụng đất cho ông H1, bà Ng.

- Ông Nguyễn Khắc H1, trình bày: Ông chỉ là người đứng tên quyền sử dụng đất giùm cha mẹ là ông D, bà X chứ ông không có tiền để nhận chuyển nhượng đất từ ông Hà Thanh H2.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của ông H đại diện bị đơn bà Nguyễn Thị Ng, và kháng cáo của ông D, bà X, xét: Tòa cấp sơ thẩm khi giải quyết đã đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa cấp sơ thẩm là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ mới, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà X và kháng cáo của bà Ng, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các

đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:*

+ Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 12/8/2020 có mặt bà Vũ Thị Kim X, ông Nguyễn Khắc D, ngày 18/8/2020 bà X, ông D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị Ng ủy quyền cho ông Lê Huy H làm người đại diện tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 15/3/2017, trong nội dung ủy quyền bà Ng giao cho ông H toàn quyền quyết định trong đó có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông H vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đến ngày 27/8/2020 ông H nhận được tống đạt bản án sơ thẩm. Ngày 28/8/2020 ông H kháng cáo bản án sơ thẩm, nên kháng cáo của bà X, ông D, ông H đều là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- *Về nội dung*:

[1] Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc D, bà Vũ Thị Kim X và kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Ng do ông Lê Huy H làm đại diện, xét:

[1.1] Theo hồ sơ thể hiện tháng 3 năm 2008, bà Vũ Thị Kim X có nhận chuyển nhượng của ông Hà Thanh H2 phần đất diện tích 147m^2, thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (tờ bản đồ mới diện tích là 143,9m^2, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, hai bên chỉ làm giấy tay, giá chuyển nhượng là 264.600.000 đồng, ông H2 cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho bà X khi có yêu cầu. Ngày 07/11/2008, ông D, bà X có nhờ con trai là Nguyễn Khắc H1 đứng tên giùm nên đã nhờ ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng có chứng nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ĐP. Ngày 18/11/2008, ông H1 được đăng ký biến động trang 4 đứng tên người sử dụng là Nguyễn Khắc H1. Đến năm 2009, thực hiện việc kê khai đồng bộ, ông H1 đã làm đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/11/2009, ông H1 bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Do ông D bà X không muốn kinh doanh phòng trọ nên muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Ng không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

[1.2] Xét, về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất 143,9m^2, thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (tờ bản đồ mới là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai do ông Nguyễn Khắc D và bà Vũ Thị Kim X nhận chuyển nhượng từ ông Hà Thanh H2. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng đất do ông H1 ký kết chuyển nhượng với ông H2, nhưng ông H2 chỉ thừa nhận có giao dịch và nhận tiền từ ông D bà X chứ không phải ông H1, việc chuyển nhượng được thể hiện tại "Giấy mua bán ngày 31/3/2008" (BL số 241) nên có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của ông D bà X là phù hợp.

[1.3] Quá trình kê khai đăng ký sử dụng đất: Sau khi ông D bà X nhận chuyển nhượng phần đất trên đã nhờ con ruột là ông Nguyễn Khắc H1 đứng tên và được đăng ký biến động trang 4. Năm 2009, do Nhà nước có chủ trương cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt nên ông H1 đã tự kê khai tên bà Ng vào hồ sơ cấp đổi, ngày 30/11/2009 ông H1 bà Ng đã được Ủy ban nhân dân huyện NT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 563163. Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã ĐP thể hiện, phần đất trên là của ông D bà X nhận chuyển nhượng từ ông H2, ông D bà X đã nhờ ông Nguyễn Khắc H1 đứng tên. Bản thân ông H1 bà Ng không trực tiếp sử dụng đất mà do ông D bà X là người bỏ tiền để xây phòng trọ cho thuê và sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án, bà Ng xác định phần đất tranh chấp là do bà và ông H1 nhận chuyển nhượng từ ông Hà Thanh H2 với số tiền là 264.000.000 đồng, lời khai của bà Ng không được ông H1, ông H2 cũng như ông D bà X thừa nhận. Bà Ng không có chứng cứ để chứng minh việc bà đã giao tiền mua đất cho ông H2. Mặt khác, theo kết quả xác minh thì sau khi kết hôn với ông H1, bà Ng đang còn phải đi học, sau đó bà Ng về làm Nhân viên thư viện tại Trường trung học cơ sở ĐP, mức lương từ 700.000 đồng đến 800.000 đồng một tháng, ông H1 cũng là công chức xã, nên việc bà Ng khai vợ chồng bà bỏ ra số tiền trên để nhận chuyển nhượng đất từ ông H2 là không có căn cứ.

[1.5] Bà Ng cho rằng tại "Đơn thuận tình ly hôn" ngày 10/02/2012 giữa ông H1 và bà Ng xác định tài sản chung của vợ chồng là diện tích đất 143,9m^2, thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai. Bản thân ông H1 cho rằng chữ ký trong đơn là của ông nhưng trong lúc cãi nhau nóng giận ông đã ký vào đơn xin ly hôn do bà Ng đã soạn sẵn. Xét thấy, ông H1 và bà Ng chỉ là người đứng tên giùm quyền sử dụng đất, nên việc định đoạt quyền sử dụng đất trên do ông D bà X quyết định chứ ông H1 không có quyền thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng. Hơn nữa, đơn thuận tình ly hôn liên quan đến phần đất tranh chấp chưa được giải quyết nên bà X, ông D không biết để tranh chấp, nên dù ông H1 có ký tên vào đơn thuận tình ly hôn trên cũng không có giá trị để xác định đó là tài sản chung của ông H1 bà Ng.

[1.6] Đối với Giấy đăng ký kinh doanh phòng trọ đứng tên ông Nguyễn Khắc H1: Theo ông H1 trình bày, do ông đứng tên hộ cho cha mẹ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông là người đứng tên trong Giấy phép kinh doanh, thực tế ông không kinh doanh phòng trọ. Thấy rằng, tại biên bản lấy lời khai một số người ở trọ của Phòng trọ QA (BL 282, 283, 284, 285) cho biết, họ đã thỏa thuận miệng với ông D bà X về việc thuê phòng trọ, hàng tháng, ông D bà X là người đến thu tiền. Việc này, được ông D bà X cung cấp chứng cứ là hai sổ thu tiền thuê phòng trọ (BL 292 đến 378). Do vậy, ông H1 thực tế chỉ

đứng tên trên giấy tờ mà không có quyền khai thác công dụng, hưởng lợi trên phần đất tranh chấp.

[1.7] Từ các viện dẫn trên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích 143,9m^2, thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (theo bản đồ mới là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Khắc D bà Vũ Thị Kim X và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 563163 do Ủy ban nhân dân huyện NT cấp ngày 30/11/2009 cho ông H1 bà Ng là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà Ng yêu cầu chia quyền sử dụng đất diện tích 143,9m^2, thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (theo bản đồ mới là thửa 30, tờ bản đồ số 52) và tài sản gắn liền với đất tại xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai cho bà và ông H1, bà xin được nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và thanh toán lại 50% giá trị tài sản tranh chấp cho ông H1 theo Chứng thư thẩm định giá số 1819/TĐG-CT ngày 31/7/2017 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai tổng trị giá tài sản là 966.177.000 đồng (trong đó giá trị đất là 719.500.000 đồng, giá trị tài sản 246.676.500 đồng). Như đã nhận định ở trên, xét thấy phần đất tranh chấp là của ông D bà X nên việc bà Ng yêu cầu được chia đôi quyền sử dụng đất có diện tích 143,9m^2 thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16 (theo bản đồ mới là thửa đất 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, bà Ng xin được sử dụng và chia lại giá trị cho ông H1 là không có cơ sở. Tuy nhiên, xét thấy khi ông H1 làm đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã cho bà Ng cùng đứng tên, phía ông D, bà X biết sự việc này nhưng không hề có sự khiếu nại nên bà Ng cũng có công sức đóng góp để làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Theo chứng thư thẩm định giá số 1819/TĐG-CT ngày 31/7/2017 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì giá trị đất là 719.500.000 đồng. Trong khi đó giá trị quyền sử dụng đất lúc ông D bà X nhận chuyển nhượng từ ông H2 là 264.600.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 719.500.000 đồng, như vậy giá trị chênh lệch tăng thêm là 454.900.000 đồng, do vụ án có tình tiết sự kiện pháp lý tương tự Án lệ số 02/2016 ban hành theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh Án TANDTC. Nên cần xem số tiền chênh lệch tăng 454.900.000 đồng thì bà X, ông D; ông H1, bà Ng có công sức ngang nhau mỗi bên được hưởng 50% là: 454.900.000 đồng x 50% = 227.450.000 đồng, như vậy phần của ông H1, bà Ng chia đôi là 227.450.000 đồng : 2 = 113.725.000 đồng, bà Ng khi ly hôn nuôi 02 con chung nên Tòa sơ thẩm tính công sức của bà Ng nhiều hơn với số tiền 143.900.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Phần ông H1 không có yêu cầu nên không xem xét.

[3] Đối với việc bà Ng yêu cầu chia tài sản trên đất, nhận thấy theo lời khai của ông Nguyễn Văn Tân, sinh năm 1983, địa chỉ ấp Phú Bình, xã Long Tân, huyện NT (BL 129) ông Tân xác định khoảng năm 2010 ông là người trực tiếp xây phòng trọ cho ông D, ông D đã trả cho ông tiền công thợ là 50.000.000

đồng và ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1969 là chủ cửa hàng vật liệu xây dựng "Cẩm Nhung" tại ấp CL, xã PH, huyện NT (BL 150) cũng xác nhận khoảng năm 2010 ông D và bà X là người đến cửa hàng của ông để mua vật liệu xây dựng. Theo Chứng thư thẩm định giá số 1819/TĐG-CT ngày 31/7/2017 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì giá trị tài sản là 246.676.500 đồng, Tòa sơ thẩm xác định đây là tài sản do ông D bà X tạo dựng và không chấp nhận yêu cầu chia tài sản trên đất theo yêu cầu của bà Ng. Là có căn cứ.

[4] Từ những viện dẫn trên, xét thấy quyết định của Tòa sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bà X, ông D và ông H người đại diện hợp pháp của bà Ng, giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, xét bà X ông D là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà X, ông D; bà Ng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0002327 ngày 09/9/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Ng không phải nộp thêm.

[6] Quyết định của án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148; các Điều 34, 37, 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015; Điều 332 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị Kim X, ông Nguyễn Khắc D, ông Lê Huy H người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ng, giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc D và bà Vũ Thị Kim X.

2. Công nhận diện tích đất 143,9m^2, thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16 (theo bản đồ mới là thửa đất 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai là của ông Nguyễn Khắc D và bà Vũ Thị Kim X. Phần đất được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ

địa chính số 3570/2017 ngày 04/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh NT.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 563163 do Ủy ban nhân dân huyện NT cấp ngày 30/11/2009 cho ông Nguyễn Khắc H1 và bà Nguyễn Thị Ng.

4. Ông Nguyễn Khắc D và bà Vũ Thị Kim X liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ng chia công sức đóng góp, gìn giữ quyền sử dụng đất diện tích 143,9m^2 thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (theo bản đồ mới là thửa 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị Ng, với số tiền là 143.900.000 (một trăm bốn mươi ba triệu chín trăm nghìn) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ng về việc chia tài sản trên thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 16, (theo bản đồ mới là đất thửa 30, tờ bản đồ số 52), xã ĐP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn án phí cho bà X, ông D;

- Bà Ng phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0002327 ngày 09/9/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Ng không phải nộp thêm.

7. Quyết định của án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:
- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND tỉnh Đồng Nai.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai.
- Các đương sự (5).
- Lưu HS (02) VP (5) 17b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thành Long **Huỳnh Thanh Duyên** **Nguyễn Văn Tửu**