TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 103/2020/DS-PT
Ngày 29 - 7 - 2020
V/v "Tranh chấp về chia tài sản chung"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 16/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020, về việc "Tranh chấp về chia tài sản chung".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 96/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2020/QĐ-PT ngày 20-2-2020, quyết định hoãn phiên tòa số 35/2020/QĐ-PT ngày 06-3-2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 92/2020/TB-TA ngày 13-7-2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường N, phường C, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1957 (vắng mặt) và ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường N, Phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 30/11/2016.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số X đường số Y Trung tâm đô thị C, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đặng Văn Q, Luật sư Công ty Luật TNHH Luật V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Thượng K, sinh năm 1967 (vắng mặt) và bà Võ Thị C, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường N, phường T, thành phố Vtỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Ông Đào Văn T, sinh năm 1983 (vắng mặt) và bà Phạm Thị H, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường N, Phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, tổ Y, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975;

4.2. Bị đơn - ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1964.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/3/2013 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tháng 4 năm 2010, ông Nguyễn Tiến L đề nghị bà Nguyễn Thị N cùng hợp tác nhận chuyển nhượng 4.000 m^2 đất tọa lạc tại khu vực Chí Linh, Phường 10, thành phố Vũng Tàu, mỗi bên 2.000 m^2, với giá 2.000.000đ /1m^2. Thực hiện sự thỏa thuận trên, ngày 28-4-2010 bà Nguyễn Thị N đã chuyển cho ông Nguyễn Tiến L 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng) và ngày 29-4-2010 bà Nguyễn Thị N chuyển tiếp cho ông Nguyễn Tiến L 2.300.000.000đ (Hai tỷ ba trăm triệu đồng), tổng cộng cả hai lần chuyển là 4.100.000.000đ (bốn tỷ một trăm triệu đồng), thông qua chuyển khoản tại Ngân hàng An Bình - Chi nhánh Vũng Tàu, sau đó bà N đưa trực tiếp cho ông L 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng), tổng cộng ông L đã nhận của bà N 4.180.000.000đ (Bốn tỷ một trăm tám mươi triệu đồng), ông L đã viết giấy biên nhận đã nhận của bà N số tiền trên. Ngày 20/5/2010 ông L đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH - 00304 mang tên ông Nguyễn Tiến L đối với thửa đất 4.000m^2 mà bà N và ông L đã hùn tiền mua. Bà N yêu cầu ông L làm thủ tục để bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.000 m^2 đất mà bà đã hùn mua với ông L trong tổng số 4.000 m^2 đất tại khu vực Chí Linh, Phường 10, thành phố Vũng Tàu nhưng ông L không thực hiện. Ngày 16-9-2010 ông L, bà Tuyết đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Nguyễn Thượng K và ông K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà N yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà với diện tích 2.000 m^2 trong tổng số 4.000 m^2 mà bà N đã chung tiền 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) mua cùng với ông L mà nay ông L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thượng K; Buộc ông Nguyễn Tiến L phải thực hiện

nghĩa vụ sang tên cho bà N 2.000 m^2 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại phường 10, thành phố Vũng Tàu đúng với giá trị tiền mà ban đầu bà N đã góp vốn mua đất cùng ông L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 294 ngày 16-9-2010 của Văn phòng công chứng Chí Linh giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Thượng K; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168491 ngày 11-10-2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu mang tên ông Nguyễn Thượng K và trả lại cho bà số tiền 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) trong tổng số tiền 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng) mà bà N đã đưa cho ông L để ông L xây hàng rào xung quanh mảnh đất trên.

Trong văn bản trình bày ý kiến ngày 17-8-2017 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Nguyễn Tiến L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 16-4-2010, khi ông L và bà N đang thực hiện việc mua bán đất ở đường Trần Phú, Phường 5, thành phố Vũng Tàu thì ông và bà N có nhiều kế hoạch kinh doanh chung, hơn nữa ông L tin tưởng vào mối quan hệ với bà N vì vậy theo đề xuất của bà N nên ông L và bà N đã cùng nhau hợp tác và dự tính kinh doanh chung. Tại thời điểm đó, ông L được biết có mảnh đất 4.000 m^2 ở đường Nguyễn Hữu Cảnh, vị trí đẹp và đang bán với giá tốt vì vậy ông L bàn bạc với bà N mua chung lô đất ở đường Nguyễn Hữu Cảnh. Tuy nhiên cả hai chỉ mới dừng lại ở việc bàn bạc với nhau chứ hai bên thực sự chưa thống nhất được việc mua bán chung này. Quá trình thỏa thuận mua bán không thống nhất được vì vậy ông L đã mua mảnh đất trên với tư cách cá nhân. Việc mua bán này được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và được pháp luật công nhận qua việc Nhà nước đồng ý sang tên và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Bà N không hề tham gia việc mua bán này cùng ông L và cũng không được thể hiện trên các giấy tờ mua bán tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc ông L đã ghi cho bà N giấy biên nhận tiền là để mua chung đất tại đường Nguyễn Hữu Cảnh và có nhận tiền của bà N 4.180.000.000đ (bốn tỷ một trăm tám mươi triệu đồng) không làm phát sinh quyền sử dụng đất của bà N đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 89 đường Nguyễn Hữu Cảnh. Vì việc thỏa thuận này không được pháp luật công nhận. Hơn nữa, theo quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng và đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Việc bà N và ông L có giấy biên nhận đó chỉ đơn thuần là tranh chấp về tiền bạc, không phải quan hệ pháp luật "Tranh chấp tài sản chung" cũng không phải quan hệ "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Thực tế ông L và bà N chưa hề đứng tên chung diện tích đất nào cũng không mua chung thửa đất nào mà được pháp luật công nhận. Việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại đường Nguyễn Hữu Cảnh được thực hiện một mình, thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật và được pháp luật thừa nhận. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trên. Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp sai sẽ dẫn đến việc áp dụng pháp luật sai lệch, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Hơn nữa, việc

nhận tiền giữa ông L và bà N chỉ đơn thuần thể hiện là tranh chấp tiền bạc. Việc này đã thể hiện nhiều lần tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà N đã yêu cầu trả tiền đã chuyển khoản cho ông L và quá trình trả tiền nợ đã được thực hiện. Cụ thể trong Biên bản làm việc lúc 09 giờ ngày 13-12-2010, Bản thỏa thuận ngày 03-11-2011, Thư ông L gửi bà N ngày 23-01-2011. Do trong quá trình trả nợ, ông L gặp khó khăn về kinh tế, vì thế dẫn đến việc chậm trễ trả số tiền này. Vì vậy ông L khẳng định đây là tranh chấp về tiền nợ, không phải tranh chấp về tài sản chung hay tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Tòa án đã xác định. Các thỏa thuận bằng giấy tay không được pháp luật công nhận và là thỏa thuận vô hiệu. Từ những lý do trên ông L đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xem xét và xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp, đồng thời bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông L.

Ngoài ra, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Đây là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà N chứ không phải là tranh chấp chia tài sản chung, việc ông L hứa chuyển nhượng đất cho bà N chỉ là lời nói miệng chứ không thể hiện bằng văn bản nên căn cứ vào quy định của pháp luật thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L với bà N là vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Thượng K trình bày:

Việc ông K nhận chuyển nhượng 4.000 m^2 thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 89 tại đường Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 10, thành phố Vũng Tàu từ ông Nguyễn Tiến L là hoàn toàn hợp pháp và chính đáng. Quá trình chuyển nhượng theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng và lợi ích chính đáng hợp pháp của ông K và gia đình. Nhà nước chỉ công nhận chủ quyền hợp pháp của công dân khi đã tham gia đầy đủ các quyền và nghĩa vụ với Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật và được nhà nước xác lập chủ quyền trên thửa đất đó. Do vậy ngay cả khi ông L làm giấy tay hứa hẹn cho bà N sau này được mua 1.000 m^2 hay 2.000 m^2 đất của thửa 88, tờ bản đồ 89 thì cũng không làm phát sinh bất cứ quyền sử dụng nào của bà N trên thửa đất mà nhà nước đã xác lập và công nhận quyền sử dụng và lợi ích chính đáng, hợp pháp của cá nhân ông K và gia đình. Ông K và bà Nguyễn Thị N không có bất cứ mối quan hệ nào. Việc bà Nguyễn Thị N kiện ông Nguyễn Tiến L chỉ đơn thuần là tranh chấp về tiền bạc giữa cá nhân hai người đó. Do vậy ông K không đồng ý việc bà N yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 2.000 m^2 trong tổng số 4.000 m^2 của ông K. Bởi vậy ông đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 96/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Điều 697, 698 và 701 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Buộc ông Nguyễn Tiến L có trách nhiệm phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị N 9.775.000.000đ (chín tỷ bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) là giá trị của 2.000m^2 đất tại Phường 10, thành phố Vũng Tàu mua chung với ông Nguyễn Tiến L và 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng) tiền xây hàng rào. Tổng cộng ông Nguyễn Tiến L phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N là 9.865.000.000đ (chín tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 294 ngày 16-9-2010 của Văn phòng công chứng Chí Linh giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Thượng K và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168491 ngày 11-10-2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu mang tên ông Nguyễn Thượng K.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị N làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06 tháng 12 năm 2019, bị đơn – ông Nguyễn Tiến L làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo gồm các ông (bà): Nguyễn Thị N, Nguyễn Tiến L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tiến L phát biểu tranh luận cho rằng: Cấp sơ thẩm không triệu tập chủ các căn nhà có trên đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Giao dịch giữa bà N với ông L phát sinh từ năm 2010 nhưng đến năm 2013, bà N mới khởi kiện là quá 03 năm nên hết thời hiệu khởi kiện và đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xác định tài sản là 4.000 m^2 đất thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại phường 10, thành phố Vũng Tàu được hình thành từ nguồn tiền do bà Nguyễn Thị N chuyển xuống cho ông Nguyễn Tiến L; cụ thể là ngày 28 và 29 tháng 4 năm 2010, bà N đã giao cho ông L số tiền 4.180.000.000 đồng (trong đó 4 tỷ đồng góp mua đất và 180.000.000 đồng góp làm hàng rào bao quanh đất); ngày 16/5/2010, ông L cũng đã làm giấy xác nhận nội dung nhận khoản tiền này là để mua chung đất 4.000 m^2, trong đó, bà N

2.000 m^2. Đến ngày 20/5/2010, ông L cũng đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và ông L cũng đã làm hàng rào bao quanh diện tích đất này. Do đó, có căn cứ để xác định diện tích đất 4.000 m^2 thuộc sở hữu chung của ông L và bà N.

Tuy nhiên, trên phần đất 4.000 m^2 có nhiều căn nhà cấp 4 được xây dựng; theo ông L thì các nhà đất này không phải do ông L và ông K xây. Vì vậy, bà N yêu cầu được công nhận 2.000 m^2 đất theo sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ căn nhà này. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa họ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của các ông (bà): bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Tiến L đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự là các ông (bà): Nguyễn Thượng K, Võ Thị C, Đào Văn T, Phạm Thị H, Lê Thị T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Theo quy định tại khoản 2 Điều 149 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 "Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc". Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không có yêu cầu xem xét áp dụng thời hiệu; nay tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Tiến L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết nên phải đình chỉ giải quyết vụ án là không đảm bảo về điều kiện áp dụng, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Tiến L thì thấy:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của bà N cho rằng: "Bà N có thỏa thuận góp tiền để cùng với ông Nguyễn Tiến L mua chung diện tích đất 4.000 m^2 thuộc thửa 88, tờ bản đồ 89, tọa lạc tại phường 10, thành phố Vũng Tàu. Tuy nhiên, sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng, tức ông L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không chia lại đất cho bà sử dụng. Bà N xác định 4.000 m^2 mà ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 558357 ngày 20/5/2010 của UBND thành phố Vũng Tàu thuộc sở hữu chung của bà N và ông L, nên đã làm đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án phân chia cho bà N 2.000 m^2 đất". Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp về tài sản chung" là hoàn toàn có căn cứ. Do đó, bị đơn - ông L kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp trong vụ án là không có cơ sở.

[2.2] Về căn cứ xác lập quyền sở hữu chung:

Xét chứng cứ là Phiếu nộp tiền ngày 28 và ngày 29 tháng 4 năm 2010 thông qua Ngân hàng An Bình - Chi nhánh Vũng Tàu thì thấy: Ngày 28/4/2010, bà N chuyển cho ông L số tiền 1.800.000.000 đồng có ghi nội dung: "*Trả tiền đất khu Chí Linh, Vũng Tàu*"; ngày 29/4/2010, bà N chuyển cho ông L số tiền 2.300.000.000 đồng có ghi nội dung: "*Chuyển tiền thanh toán cho khu đất khu Chí Linh (2.000 m^2)*". Như vậy, có thể xác định bà N đã chuyển cho ông L số tiền 4.100.000.000 đồng để nhằm mục đích thanh toán đất tại khu Chí Linh, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 29/4/2010, ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thiệu P, bà Vũ Thị Út; theo đó, ông P, bà chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 26536.89.88 tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại khu Chí Linh, phường 10, thành phố Vũng Tàu, có diện tích 4.000 m^2.

Theo bà N, sau khi ký nhận chuyển nhượng đất thì ông L đã yêu cầu bà N đưa thêm 80.000.000 đồng nữa để cùng xây dựng tường rào bao quanh đất và bà N đã đưa trực tiếp cho ông L. Lời khai của bà N là hoàn toàn có căn cứ; điều này đã được ông L xác nhận tại giấy biên nhận ngày 16/5/2010 có nội dung: "*Đã nhận số tiền 4.180.000.000 đồng tiền mua chung đất tại Chí Linh diện tích 4.000 m^2; trong đó cô Nhàn có 2.000 m^2*".

Ngày 20/5/2010, ông L đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.000 m^2 thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 558357 của UBND thành phố Vũng Tàu.

Căn cứ vào lời khai ngày 08/11/2010 của ông L tại Phòng cảnh sát điều tra tội phạm và trật tự xã hội – công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì chính ông L đã thừa nhận như sau: *"Vào khoảng đầu tháng 4/2010, tôi và cô N có thỏa thuận mua chung 4.000 m^2 thuộc thửa số 26536.89.88 tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại phường 10, thành phố Vũng Tàu với giá tám tỷ đồng. Chúng tôi thỏa thuận mỗi người chung 4 tỷ đồng, sau khi tôi đứng tên chủ quyền sử dụng sẽ tách thửa 2.000 m^2 cho cô N…. Cô N đã đưa cho tôi 4.180.000.000 đồng để mua lô đất trên. Tôi đã mua và sang tên do chính tôi là người đứng tên chủ sử dụng đất… Số tiền 180.000.000 đồng trong tổng số 4.180.000.000 đồng cô N đưa tôi làm hàng rào và tôi đã làm hang rào lưới B40"*.

Như vậy, căn cứ vào chứng cứ và lời thừa nhận của bà N, ông L thì thấy: Vào khoảng tháng 4 năm 2010, giữa bà N và ông L có thỏa thuận với nhau về việc mua chung diện tích đất 4.000 m^2 thuộc thửa số 26536.89.88 tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại phường 10, thành phố Vũng Tàu của ông Nguyễn Thiệu Phấn, bà Vũ Thị Út với giá 8 tỷ đồng; trong đó bà N góp 4 tỷ đồng và ông L góp 4 tỷ đồng, ông L là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có trách nhiệm tách thửa giao lại cho bà N 2.000 m^2. Mặc dù thỏa thuận giữa các bên không được lập biên bản, nhưng trên thực tế các bên đã thực hiện nội dung của thỏa thuận này, cụ thể: ngày 28 và 29 tháng 4 năm 2010, bà N đã giao cho ông L số tiền 4.180.000.000 đồng (trong đó 4 tỷ đồng góp mua đất và 180.000.000 đồng góp làm hàng rào bao quanh đất); ngày 20/5/2010, ông L cũng đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và ông L cũng đã làm hàng rào bao quanh diện tích đất này. Do đó, có đủ cơ sở để xác định diện tích đất 4.000 m^2 thuộc thửa số 26536.89.88 tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại phường 10, thành phố Vũng Tàu do ông Nguyễn Tiến L đứng tên thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 558357 của UBND thành phố Vũng Tàu được hình thành từ khoản tiền do bà N và ông L bỏ ra (mỗi người góp 1 nửa giá trị) để thanh toán nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích đất 4.000 m^2 này thuộc sở hữu chung của ông L và bà N là hoàn toàn có căn cứ.

[2.3] Về việc quản lý và định đoạt tài sản chung:

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-9-2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168491 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 11-10-2010 thì thấy: Sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 16-9-2010, tại Văn phòng Công chứng Chí Linh, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông L, bà Tuyết lại lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất toàn bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Thượng K (là em trai ông L) nên ngày 11-10-2010 ông Nguyễn Thượng K đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 168491.

Như vậy có thể thấy, ông L đã vi phạm nguyên tắc nhất trí trong quản lý tài sản chung và quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình. Cụ thể: ông L chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho em trai là ông K khi chưa được sự đồng ý của bà N là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Tuy nhiên, theo xác nhận của ông L tại Biên bản ghi lời khai ngày 08/11/2010 của Phòng cảnh sát điều tra tội phạm và trật tự xã hội – công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu khai nhận như sau: *"Về mặt pháp lý thì tôi đã chuyển nhượng cho em ruột tôi là Nguyễn Thượng K 4.000 m^2, nhưng bản chất thì tôi chỉ tách cho K 500 m^2, còn 3.500 m^2 đất vẫn là của tôi, khi nào tôi cần thì K sẽ chuyển nhượng ngược lại cho tôi"*. Điều này chứng tỏ, việc ông K là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế ông K chỉ được ông L chuyển nhượng đất 500 m^2, phần còn lại 3.500 m^2 vẫn thuộc quyền sử dụng và định đoạt của bà N và ông L. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: ông K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thửa đất trên đã thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thượng K chứ không còn là của ông Nguyễn Tiến L là hoàn toàn không

phù hợp với chứng cứ có trong vụ án. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung bằng hiện vật là buộc ông L chia cho bà N 2.000 m^2 đất trong tổng số 4.000 m^2 thửa số 26536.89.88 tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại phường 10, thành phố Vũng Tàu là hoàn toàn có căn cứ, kháng cáo của bà N là có cơ sở.

Mặt khác, tại Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 24/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu đã quyết định: "Xác định việc chưa có điều kiện thi hành án đối với: ông Nguyễn Tiến L, các khoản chưa có điều kiện thi hành: Buộc ông L hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 2.160.000.000 đồng". Đồng thời, tại phiên tòa, đại diện cho bà N và ông L đều xác nhận về việc chưa thi hành được khoản tiền phải thi hành án trên. Như vậy, nếu tiếp tục tuyên buộc ông L phải thanh toán giá trị đất cho bà N như Bản án sơ thẩm đã quyết định thì bản án này tiếp tục không thi hành được do ông L không có điều kiện thi hành án, điều này sẽ không đảm bảo được quyền lợi của đương sự, không đảm bảo tính nghiêm minh, sự công bằng của pháp luật.

[2.4] Việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ của Tòa án cấp sơ thẩm:

Căn cứ vào sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 20/8/2019 và ngày 21/7/2020 thể hiện: Diện tích đất tranh chấp lấn ranh sang thửa số 01, tờ bản đồ số 94 (ký hiệu lô D có diện tích 581.4 m^2) và bị thửa đất số 97 tờ bản đồ số 88 lấn sang (ký hiệu lô C có diện tích 579.8 m^2), đã mở một con đường hẻm và có rất nhiều căn nhà cấp 4.

Căn cứ vào Công văn số 820/UBND-ĐC ngày 29/5/2020 của UBND phường 10 và Báo cáo số 193/BC-CAP ngày 28/5/2020 của Công an phường 10 thì: trên phần đất tranh chấp này, có các căn nhà: 409/5, 409/9, 409/15, 409/29 và nhà cuối hẻm 409 đường Nguyễn Hữu Cảnh, đồng thời có lô được xây tường gạch bao quanh.

Do đó, để giải quyết chia tài sản chung là 4.000 m^2 bằng hiện vật, cần thiết phải đưa chủ sử dụng đất của thửa số 01, tờ bản đồ số 94, chủ sử dụng đất của thửa đất số 97 tờ bản đồ số 88 và chủ sở hữu của những căn nhà trên đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Vì khi buộc ông L giao lại cho bà N 2.000 m^2 như bản vẽ của cấp sơ thẩm thể hiện sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng, nên cấp phúc thẩm không thể xem xét được quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất và chủ các căn nhà trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, vi phạm của cấp sơ thẩm thuộc trường hợp thu thập chứng cứ chưa được đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được nên cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2.5] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ phần đất bị chồng lấn ranh giới để làm rõ đất được cấp giấy và đất thực tế sử dụng. Trường hợp các hộ giáp ranh không có tranh chấp về ranh giới thì cần căn cứ vào đất thực tế để phân chia. Đồng thời, làm rõ việc sử dụng đất của các chủ căn nhà trên, việc

chuyển nhượng đất của họ với ai, theo hình thức gì, có phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai không và xác định việc họ có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ngoài ra, tại phiên tòa cấp phúc thẩm, ông L cho rằng đất đã được phía ông L san lấp và tôn tạo đất; do đó, cấp sơ thẩm cần làm rõ ông L có công sức tôn tạo đất không, để từ đó giải quyết cho phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm hủy bản sơ thẩm bị kháng cáo để xét xử lại nên đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 96/2019/DS-ST ngày 22-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tiến L số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0002993 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0002999 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp Vũng Tàu;
- THADS Tp Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Cao Xuân Long