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

Bản án số: 02/2024/DS-PT
Ngày: 08-01-2024
V/v "*Tranh chấp chia tài sản chung và Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung
Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo
Ông Nguyễn Đình Trung

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 289/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp tài sản chung; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 22-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 282/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số nhà A H, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà B (số mới 31), khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân Đ, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 2 Khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Đức L, Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Trần Quang H1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số nhà A, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị Kim H2 (H3), sinh năm 1957 và ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Số nhà A quốc lộ A cũ, khu phố C, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H2 ủy quyền cho ông T theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2022.

3.3. Ông Đào Văn P1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số nhà F V, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Minh T1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số nhà B đường Đ, khu C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2023).

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P và bị đơn bà Nguyễn Thị H.

(Các đương sự có mặt, riêng Chi Cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Xuân Đ trình bày:

Vào tháng 5 năm 2000, do có nhu cầu mua đất để sử dụng nên thông qua bà Võ Thị T2 trú tại ấp B, xã T, huyện V giới thiệu nên hộ gia đình ông P gồm 05 người gồm bà ngoại của ông P là bà Lưu Thị T3, sinh năm 1901 (chết ngày 19/11/2000); mẹ ruột ông P bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1931 (chết ngày 28/11/2015); chị họ ông P là bà Lưu Thị P2, sinh năm 1947 (chết ngày 16/5/2014); chị gái ông P là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957 và ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1960 cùng đứng tên trong sổ hộ khẩu do bà T3 là chủ hộ tại số A, đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thống nhất cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.727m^2 thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai của ông Võ Hoàng L1, trú tại ấp A, xã T, huyện V.

Bà T4 là người đại diện hộ gia đình đến gặp ông L1 để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.727m^2 thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Sau khi bà T4 thỏa thuận chuyển nhượng với giá 80 chỉ vàng (tương đương số tiền 40.000.000 đồng) thì bà T4 đã đặt cọc cho ông L1 số tiền 12.500.000 đồng theo giấy nhận cọc giữa bà T4 và ông L1 vào ngày 17/5/2000, số tiền còn lại 27.500.000 đồng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ cho ông L1. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không thể cả bốn người cùng đi đăng ký quyền sử dụng đất nên đã thống nhất ủy quyền cho bà H thay mặt đi đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền. Khi ủy quyền cho bà H không được lập bằng văn bản mà chỉ ủy quyền bằng miệng để bà H đi làm thủ tục đăng ký, các vấn đề liên quan đến chuyển nhượng, tặng cho liên quan đến thửa đất này phải được sự thống nhất của bốn người. Sau khi bàn bạc xong thì bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2000 được Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai chứng thực. Ngày 29/9/2000, Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q752350 cho hộ bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 98, diện tích 2.727m^2, tờ bản đồ số 7 (cũ), tọa lạc tại xã T, huyện V. Sau khi nhận chuyển nhượng thì hộ gia đình cùng sử dụng để trồng hoa màu, cây ăn trái.

Đến ngày 19/11/2000, bà ngoại của ông P là bà T3 chết, do ông ngoại chết đã lâu mà bà T3 không còn cha mẹ, con cái nên bà T4 đứng ra làm chủ hộ ngày 05/8/2011. Đến ngày 25/8/2011 bà P2 cắt hộ khẩu về trại dưỡng lão xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 11/01/2012 bà H chuyển hộ khẩu về xã T để tiện cho việc trông coi diện tích đất của gia đình. Về sau toàn bộ diện tích đất 2.727m^2 thửa đất số 98, tờ bản đồ số 7 được chỉnh lý địa chính thành thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26 với diện tích là 1946.9m^2 do quy hoạch, sau đó hộ gia đình đã đăng ký điều chỉnh nhưng chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011 gia đình ông được biết toàn bộ diện tích đất bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu kê biên phát mãi để thi hành án do bà H thiếu tiền bên ngoài. Việc kê biên phát mãi này xâm phạm đến lợi ích của 03 người còn lại là bà T4, bà P2 và ông P nên thống nhất để bà T4 đứng ra khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu thụ lý giải quyết. Vụ kiện kéo dài mà chưa được giải quyết, ngày 16/5/2014 bà P2 chết, đến ngày 28/11/2015 bà T4 cũng chết. Cha ông P chết trước mẹ nhưng không nhớ năm nên hàng thừa kế thứ nhất không còn ai, đối với bà P2 không có chồng con nên khi chết còn ông P và bà H là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng do người chết để lại, ngoài ra bà T3, bà T4 và bà P2 không còn người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng nào khác theo quy định của pháp luật. Năm 2017 ông P và bà H thỏa thuận phân chia mỗi người ½ diện tích đất tranh chấp nên ông P rút đơn khởi kiện, sau đó bà H không thực hiện theo thỏa thuận của hai bên nên ông P yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T hòa giải nhưng không thành.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại thời điểm góp vốn gồm 04 người góp vốn gồm bà T4, bà P2, ông P và bà H; thành viên hộ gia đình do bà T4 làm chủ hộ. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì một mình bà H trong nom, sản xuất; các thành viên hộ gia đình lâu lâu mới lên thăm nom.

Nay ông Nguyễn Hữu P khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích 2.727m^2 thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26 với diện tích là 1994.2m^2 theo bản vẽ hiện trạng số 4451/2022 ngày 26/9/2022) tại xã T, huyện V và chứng thư thẩm định giá số 181/CT-ĐNI ngày 19/01/2022 của Công ty Cổ phần T5 giá trị quyền sử dụng đất là 7.555.000.000 đồng thành 02 phần bằng nhau cho ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị H mỗi người được hưởng 1/2. Do đây là đất hương hỏa của gia đình nên ông P yêu cầu được nhận lại toàn bộ thửa đất nói trên và sẽ thanh toán

lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị H số tiền tương đương ½ giá trị tài sản chung của thửa đất.

Đối với số tiền 224.456.000 đồng chi trả bồi thường do nhà nước thu hồi một phần diện tích đất tranh chấp đang được giữ tại Kho bạc thì ông P yêu cầu chia đôi, ông nhận ½ và bà H nhận ½.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Kim H4 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 94 quyển số 01/2011 ngày 01/12/2011 thì không có ý kiến gì. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án làm rõ không có hậu quả vì các bên chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ nên các bên đề nghị không xem xét hậu quả là hợp lý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P về phần tài chung là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26 với diện tích là 1994.2m^2 theo bản vẽ hiện trạng số 4451/2022 ngày 26/9/2022 tại xã T, huyện V và chứng thư thẩm định giá số 181/CT-ĐNI ngày 19/01/2022 của Công ty Cổ phần T5 giá trị quyền sử dụng đất là 7.555.000.000 đồng là tài sản chung của hộ gia đình thành 02 phần bằng nhau cho bà H và ông P mỗi người được hưởng 01 phần. Nay ông P yêu cầu được nhận toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên thì bà H đồng ý và yêu cầu ông P thanh toán lại cho bà H số tiền tương đương ½ giá trị tài sản chung là thửa đất nêu trên.

Đối với số tiền 224.456.000 đồng chi trả bồi thường do Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất tranh chấp đang được giữ tại Kho bạc thì bà yêu cầu chia đôi, bà nhận ½ và ông P nhận ½.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Kim H4 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 94 quyển số 01/2011 ngày 01/12/2011 thì bà đồng ý. Do hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng để cấn trừ số tiền bà H nợ ông T, bà H4 theo Bản án số 37/2011 chứ thực tế không có thực hiện việc chuyển nhượng và giao nhận tiền; ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

Ông là người được thi hành án theo Bản án số 18/2011/DSST ngày 08-7-2011 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, Quyết định đình chỉ số 27/2011/QĐCPT ngày 28/10/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Quyết định thi hành án số 166/QĐ-THA ngày 16/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu buộc bà H phải trả cho ông số tiền 1.431.950.000 đồng và lãi suất theo quy định, quá trình thi hành án bà H đã trả được số tiền 92.946.802 đồng. Việc ông P khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung thì ông không đồng ý với yêu cầu chia tài sản của ông P vì đây là tài sản bị kê biên để thi hành án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T trình bày:***

Ông là người được thi hành án theo Bản án số 37/2011/DSST ngày 31-10-2011 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu và Quyết định thi hành án số 297/QĐ-THA ngày 04-11-2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu buộc bà H phải trả cho vợ ông là bà H4 số tiền 1.991.000.000 đồng và lãi suất theo quy định, quá trình thi hành án bà H đã trả được số tiền 124.041.580 đồng. Việc ông P khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung thì ông không đồng ý với yêu cầu chia tài sản của ông P vì đây là tài sản bị kê biên để thi hành án.

Ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Kim H4 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 94 quyển số 01/2011 ngày 01/12/2011. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T, bà H4 được ký kết với mục đích cấn trừ số nợ mà bà H đã nợ theo Bản án số 37/2011 nên hai bên không giao nhận đất và tiền theo hợp đồng.

Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2011 giữa ông với bà H và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn P1, do ông Đào Minh T1 trình bày:***

Ông P1 là người được thi hành án theo bản án, Quyết định số 26/2010/DSST ngày 16-7-2010 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu và Quyết định thi hành án số 180/QĐ-THA ngày 28/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu buộc bà H phải trả cho vợ ông P1 số tiền 926.526.288 đồng và lãi suất theo quy định, quá trình thi hành án bà H đã trả được số tiền 60.140.124 đồng. Việc ông P khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung thì ông không đồng ý với yêu cầu chia tài sản của ông P vì đây là tài sản bị kê biên để thi hành án.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu bà H5 trình bày:***

Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu đang tổ chức thi hành các Bản án, Quyết định số 26/2010/DSST ngày 16/7/2010 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu; Bản án số 18/2011/DSST ngày 08/7/2011 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, Quyết định đình chỉ số 27/2011/QĐCPT ngày 28/10/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai; Bản án số 37/2011/DSST ngày 31-10-2011 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu và các Quyết định thi hành án số 166/QĐ-THA ngày 16-12-2011; Quyết định thi hành án số 180/QĐ-THA ngày 28-12-2011; Quyết định thi hành án số 297/QĐ-THA ngày 04-11-2012 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Theo các bản án, quyết định người phải thi hành án là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957, trú tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Theo các bản án, quyết định thì bà H phải trả cho ông Đào Văn P1 số tiền 926.526.288 đồng và lãi suất theo quy định, quá trình thi hành án bà H đã trả được cho ông P1 số tiền 60.140.124 đồng. Phải trả cho ông Trần Quang H1 số tiền 1.431.950.000 đồng và lãi suất theo quy định, quá trình thi hành án bà H đã trả được cho ông H1 số tiền 92.946.802 đồng. Phải trả cho bà Trần Thị Kim H4 số tiền

1.991.000.000 đồng và lãi suất theo quy định, quá trình thi hành án bà H đã trả cho bà H4 được số tiền 124.041.580 đồng.

Quá trình thi hành án Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu tiến hành kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.946,8m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V. Trong quá trình kê biên Chi Cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu nhận được thông báo thụ lý của Tòa án về việc bà Nguyễn Thị T4 khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung theo thông báo thụ lý số 84/TB-TLVA ngày 08/11/2012. Sau đó, nguyên đơn rút đơn khởi kiện và Tòa án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Năm 2020, tiếp tục nhận được thông báo thụ lý số 21/TB-TLVA của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu nên chưa tổ chức thi hành án được. Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đang hoãn thi hành án và chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

Tại Bản án số: 46/2023/DS-ST ngày 22-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai căn cứ Điều 116, 117, 118 Bộ luật Dân sự năm 1995Điều 122, Điều 127, Điều 129 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P về việc "*Tranh chấp chia tài sản chung"* với bà Nguyễn Thị H đối với diện tích là 1994.2m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, tại xã T, huyện V và số tiền 224.456.000 đồng thu hồi diện tích 159,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn T về "*Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với bà Nguyễn Thị H.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26 với diện tích là 1994.2m^2 theo bản vẽ hiện trạng số 4451/2022 ngày 26/9/2022 tại xã T, huyện V) đã được bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Kim H2 (H4) ký kết ngày 01/12/2011 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai theo số chứng thực 94 quyển số 01/2011 ngày 01/12/2011 do vô hiệu.

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

Ngày 23/8/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án; ngày 25/8/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Trước khi nhận chuyển nhượng đất, hộ của bà T3 có 05 người, vì chỗ anh em trong gia đình nên các bên không có giấy tờ thể hiện thỏa thuận tài sản chung nhưng bà T4 là người đã đặt cọc cho ông L1 số tiền 12.500.000 đồng để

mua đất được ông L1 thừa nhận. Mặt khác, Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị H điều đó thể hiện diện tích đất trên là tài sản chung của hộ bà H. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Qua tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà T4 là chủ hộ nhưng không trực tiếp giao dịch mua bán, bà T4 cũng không có văn bản ủy quyền cho bà H làm đại diện của chủ hộ trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L1, trong khi toàn bộ diện tích đất tranh chấp do một mình bà H trông nom, canh tác trên đất. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tới nay gia đình bà T4, ông P, bà P2, bà T3 có hộ khẩu thường trú và sinh sống tại phường H, thành phố B; một mình bà H sinh sống và làm việc tại xã T. Mặt khác bà H trực tiếp xác lập các giao dịch dân sự ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của ngân hàng mà không có sự ủy quyền hay thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình để bà H thực hiện giao dịch dân sự. Như vậy, hộ gia đình bà H không hoạt động kinh tế chung trong quan hệ sử dụng đất mà một mình bà H trực tiếp quản lý, sử dụng.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và bà H, được UBND xã T chứng thực ngày 31/7/2000 thể hiện chỉ có một mình bà H là người ký hợp đồng với ông L1; Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 621/QĐ-UBND ngày 29/9/2000 của UBND huyện V cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị H, không cấp cho gia đình hộ bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên UBND huyện V khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 752350 ngày 29/9/2000 lại ghi "Hộ Nguyễn Thị H" là không đồng nhất với nội dung trong quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 621/QĐ-CT-UHB dẫn tới vi phạm điểm b, mục I, phần 3 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung này đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V cũng thừa nhận là do nhầm lẫn và sẽ tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện V chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H theo đúng quy định pháp luật (bút lục số: 196, 203). Như vậy, việc bà Nguyễn Thị H thừa nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của hộ gia là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Từ những phân tích nêu trên việc kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị H là không có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P và bị đơn bà Nguyễn Thị H làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị H:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 98, tờ bản đồ số 7 có diện tích đất 2.727m^2 (hiện nay có diện tích 1.994.2m^2 là thửa đất số 30 tờ bản đồ số 26) tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Võ Hoàng L1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2000 được Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai chứng thực.

[3] Ông Nguyễn Hữu P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chia diện tích 1.994.2m^2 đất thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai thành 02 phần bằng nhau và chia số tiền 224.456.000 đồng đền bù giải tỏa do thu hồi một phần diện tích đất thành 02 phần cho 02 thành viên hộ gia đình là ông P và bà H.

[4] Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông P, bà H đều thống nhất trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của các thành viên trong gia đình gồm bà T4, bà H, bà P2 và ông P cùng góp tiền chung để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh là tài sản chung. Đối với giấy nhận cọc giữa bà T4 và ông L1 vào ngày 17/5/2000 ông P không cung cấp được bản chính, ông P có cho rằng đã giao nộp trong hồ sơ thụ lý số 84/2012 ngày 08/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu sau đó nguyên đơn rút đơn khởi kiện nhưng ông P không cung cấp được biên bản giao nhận bản chính giấy đặt cọc. Thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và bà H, được UBND xã T chứng thực ngày 31/7/2000 thể hiện chỉ có một mình bà H là người ký hợp đồng với ông L1. Lời khai của ông L1 có sự mâu thuẫn, theo biên bản ghi lời khai của ông L1 ngày 29/11/2013 ông L1 xác nhận bà T4 có đặt cọc cho ông L1 để mua đất (BL 22) nhưng tại Giấy Đăng ký biến động đất đai do ông L1 là người đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thì ông ông L1 lại ghi xin cấp lại cho bà Nguyễn Thị H (BL 200). Theo văn bản số 1545/UBND-NC ngày 26/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu phúc đáp Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu như sau: "*Ngày 29/9/2000, Ủy ban nhân dân huyện V ban hành Quyết định số 621/QĐ/UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H tại xã T, huyện V đối với thửa đất số 98, diện tích 2.727m^2, tờ bản đồ số 7 (cũ), xã T. Ngày 29/9/2000, Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q752350 cho hộ bà*

Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 98, diện tích 2.727m^2, tờ bản đồ số 7 (cũ), xã T". Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã thu thập tài liệu chứng cứ tại hồ sơ thụ lý số 84/TB-TLVA ngày 08/11/2012, theo Biên bản xác minh ngày 13/11/2015 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu tại Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện V thể hiện: "*.. khi Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V), do nhầm lẫn đã chứng nhận hộ Nguyễn Thị H, sinh năm 1962, chứng minh nhân dân: 270008972, Ấp A, xã T. Được quyền sử dụng 2.727m^2 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; là không phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Quyết định số 621/QĐ/UBND ngày 29/9/2000 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi có Bản án của Tòa án, Phòng tài nguyên - Môi trường huyện V sẽ tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện V chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H theo đúng quy định của pháp luật"*.

Mặt khác, hồ sơ thể hiện bà T4 là chủ hộ nhưng không trực tiếp giao dịch mua bán, bà T4 cũng không có văn bản ủy quyền cho bà H làm đại diện của chủ hộ trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L1. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, chỉ một mình bà H đứng ra đăng ký kê khai của cá nhân bà H mà không có thể hiện là tài sản chung của hộ gia đình và cũng không có ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình. Từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tới nay, gia đình bà T4, ông P, bà P2 có hộ khẩu thường trú và sinh sống tại phường H, thành phố B; trong khi bà H sinh sống, làm việc tại xã T, huyện V. Khi bà H vay tiền của ngân hàng, bà H trực tiếp ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng mà không có sự ủy quyền hay thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình để bà H thực hiện giao dịch dân sự, chỉ khi bà H bị kê biên tài sản để thi hành cho các bản án, quyết định của Tòa án thì ông P, bà T4, mới làm đơn yêu cầu chia tài sản chung.

[5] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P về chia tài sản chung là diện tích 1.994.2m^2 là đúng quy định.

[6] Đối với số tiền thu hồi diện tích đất 159,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai để cải tạo, nâng cấp đường ĐT768: Ủy ban nhân dân huyện V ban hành Quyết định số 5024/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với số tiền 224.456.000 đồng. Do việc chi trả tiền bồi thường đối với trường hợp thửa đất và tài sản trên đất thu hồi đã bị kê biên nên Trung tâm Phát triển quỹ đất đã nộp tiền vào tài khoản tiền gửi của Ban Quản lý dự án huyện V mở tại Kho bạc Nhà nước. Do Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của ông Nguyễn Hữu P nên không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung là số tiền 224.456.000 đồng là phù hợp.

[7] Về yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn T: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Kim H4 do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 94 quyển số 01/2011 ngày 01/12/2011 được thực

hiện nhằm mục đích cấn trừ số tiền bà H nợ theo Bản án số 37/2011 ngày 31-10-2011 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu mà các bên xác lập là hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người khác; nên căn cứ các Điều 122, 127 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Kim H4 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 94 quyển số 01/2011 ngày 01/12/2011 là có căn cứ.

[8] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Do các bên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với người khác nên không thực hiện việc giao nhận tài sản và giao nhận tiền. Các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

[9] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu được thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Xét thấy nguyên đơn yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, như đã nhận định ở trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không cần thiết phải thẩm định giá lại tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

[10] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Đối với lời trình bày của ông P, bà H về việc hộ gia đình góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất trên là tài sản chung trong vụ án này: Các thành viên trong hộ gia đình có quyền khởi kiện bà H thành vụ kiện khác.

[12] Về chi phí tố tụng: Tòa án xác định ông P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng đo vẽ số tiền là 881.996 đồng và chi phí thẩm định giá số tiền 52.635.000 đồng là đúng quy định. Do ông P đã nộp tạm ứng trước nên ông P đã nộp xong; đối với chi phí tố tụng đo vẽ bà H đã tạm ứng số tiền là 868.847 đồng, tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H tự nguyện nộp số tiền trên, bà H đã nộp xong chi phí tố tụng.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí đúng quy định. Ông P là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí; Hoàn trả cho ông P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng tại biên lai số 004721 ngày 18/7/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai; do chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn T nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông P và bà H không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà H, ông P là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

[15] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[16] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm: 46/2023/DS-ST ngày 22-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 116, 117, 118 Bộ luật Dân sự năm 1995Điều 122, Điều 127, Điều 129 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P về việc "*Tranh chấp chia tài sản chung"* với bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất là 1994.2m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai và số tiền 224.456.000 đồng (hai trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng) về thu hồi diện tích 159,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn T về "Y*êu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với bà Nguyễn Thị H.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai diện tích là 1994.2m^2 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Kim H2 (H4) được ký kết ngày 01/12/2011, do Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 94 quyển số 01/2011 ngày 01/12/2011 do vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu P phải chịu toàn bộ tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá, ông P đã nộp xong; bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, bà H đã nộp xong.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu P; bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng tại Biên lai thu số 004721 ngày 18/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai; ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Vĩnh Cửu;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Cửu;

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

- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Đỗ Thị Nhung