TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2023/HNGĐ-PT
Ngày 27 - 6 - 2023
V/v tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Phi Yến

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thúy Năng

Bà Trần Thị Bé

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Tuyết Mai, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa*:** Ông Ngô Văn Hùng, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2023/HNGĐ - PT ngày 16 tháng 3 năm 2023 về việc "tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn"; Do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 01/2023/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, kháng nghị; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị B, sinh năm: 1964; Trú tại: Số 15 đường T, tổ 1, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ - Luật sư của Công ty Luật TNHH Đ thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng (có mặt);

* *Bị đơn:* Ông Bùi Minh T, sinh năm: 1962; Trú tại: Số 15 đường M, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Hà Khánh V - Luật sư của Văn phòng luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng (có mặt);

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

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1938; Trú tại: Số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt);

2. Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm: 1970; Trú tại: Số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt);

3. Ông Võ Hoàng H, sinh năm: 1997; Tạm trú tại: Số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt);

4. Ông La Trường G, sinh năm: 2004; Tạm trú tại: Số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt);

5. Ông Hoàng Kim P, sinh năm: 2003; Tạm trú tại: Số 15 đường T, phường K, quận Ng, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt);

6. Ông Trịnh Tuấn P, sinh năm: 2004; Tạm trú tại: Số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt);

7. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm: 1999; Tạm trú tại: Số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lương Thị B;

- *Kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân quận N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn bà Lương Thị B trình bày:*

Ngày 02/5/2012, bà và ông Bùi Minh T thuận tình ly hôn theo Quyết định số 33/2012/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân quận N. Tuy nhiên về tài sản chung bà và ông T tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Theo văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vào ngày 10/4/2012, giữa bà và ông T xác nhận vợ chồng có tài sản chung là nhà đất tại tổ 26, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng trị giá 1.640.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận chia cho mỗi người 50% và thống nhất giao cho bà sở hữu nhà đất, đồng thời bà có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng số tiền 298.000.000 đồng và thối trả cho ông T số tiền chia tài sản chung là 670.000.000 đồng. Thực hiện cam kết này thì trong ngày 10/4/2012, bà đã trả cho ông T 655.000.000 đồng, cộng với 5.000.000 đồng tiền bà đã nộp thẩm định giá tài sản khi Tòa án quận N giải quyết ly hôn mà ông T phải trả cho bà do ông T không đồng ý kết quả định giá thì tổng số tiền bà đã trả cho ông T là 660.000.000 đồng, bà chỉ còn nợ ông T 10.000.000 đồng và việc này đã được hai bên thỏa thuận vào ngày 10/4/2012. Do đó, bà đề nghị Tòa án giải quyết giao cho bà được quyền sở hữu nhà đất tại số 15 Trần Văn T, phường K, quận N để bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở, đồng thời bà có nghĩa vụ trả ông T 10.000.000 đồng theo hệ số trượt giá đất với số tiền là 112.481.707 đồng.

Bà thống nhất trị giá nhà và đất theo kết quả thẩm định giá là 18.447.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Bùi Minh T trình bày:*

Ông và bà Lương Thị B cùng làm việc tại Xí nghiệp Săm lốp ô tô - Công ty cổ phần C - Đà Nẵng và kết hôn năm 1987, ông và bà B có 02 con trai. Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng tạo lập được một số bất động sản được tạo lập từ nguồn thu nhập cao của ông, còn bà B chỉ là công nhân lao động phổ thông. Hơn nữa năm 2008, bà B bị tai nạn giao thông nên đã nghỉ việc và năm 2009 có quyết định nghỉ hưu trước tuổi trong khi ông vẫn đi làm. Trong thời gian làm việc tại Công ty cổ phần C Đà Nẵng, đánh giá cao vai trò cống hiến của ông nên lãnh đạo công ty đã bố trí cho vợ chồng ông được quyền ưu đãi mua hóa giá căn nhà và đất khu tập thể tại số 15 đường T, phường K, quận N hiện nay. Đây là tài sản chung của ông và bà B chưa chia khi ly hôn. Nay bà B khởi kiện thì ông có yêu cầu cụ thể như sau:

Trong quá trình sinh sống, do ngôi nhà tập thể xuống cấp trầm trọng, nên đến năm 2000, gia đình đã đập bỏ hoàn toàn ngôi nhà tập thể, làm lại nhà mới, đổ 01 mê, tầng trên có 01 phòng lợp tôn fibro xi măng. Đến năm 2006, do cơn bão Xangsane làm sập mái tầng trên nên gia đình đã tiếp tục đổ mê hoàn thiện tầng 2 như hiện trạng ngôi nhà hiện nay. Đến tháng 09 năm 2011, ngôi nhà tập thể được nhà nước bán hóa giá cho gia đình theo Nghị định 61/CP-1994 của Chính phủ, tại Hợp đồng số 100/11/HĐKT do Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng đại diện, với diện tích đất 223.4m^2 có giá trị là 372.186.000 đồng; giá trị ngôi nhà tập thể 23.4m^2 là 5.688.144 đồng nhưng được miễn giảm 5.350.000 đồng nên chỉ còn 338.000 đồng (là quá nhỏ). Vì vậy, với số tiền 372.524.000 đồng xem như chỉ là trả tiền giá trị đất và gia đình đã trả trước 20% là 74.524.000 đồng vào ngày 23/09/2011, còn 80% là 298.000.000 đồng trả góp, thực hiện đến tháng 07 năm 2019 thì xong và thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông đã ly hôn vào ngày 02/5/2012 theo Quyết định số 33/2012/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân quận N. Như vậy, tài sản đã bắt đầu được hình thành trong thời kỳ hôn nhân và kéo dài đến sau khi ly hôn. Trong khối tài sản trên thì ngôi nhà gia đình tự xây dựng là tài sản chung của hai vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Về giá trị đất thì 20% hình thành trong thời kỳ hôn nhân và 80% hình thành sau khi ly hôn.

Theo Điều 6, Nghị định 61/CP quy định: "Việc mua bán nhà thuộc sở hữu nhà nước là tự nguyện, trường hợp bên thuê nhà không mua thì được tiếp tục thuê". Vì vậy, tài sản trên chỉ được bán cho ông Bùi Minh T và bà Lương Thị B mà không người nào khác có quyền được mua.

Theo khoản 2, Điều 7, Nghị định 61/CP quy định: "Giá đất khi chuyển quyền sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ vào khung giá đất do nhà nước quy định". Do đó, giá đất phải trả áp thấp hơn rất nhiều lần so với giá đất thị trường do Công ty định giá xác định. Như vậy, giá trị lô đất nêu trên được hình thành từ số tiền 372.524.999 đồng nộp cho nhà nước và quyền được mua tài sản của hai người

với giá ưu đãi theo chính sách của nhà nước. Vào ngày 10/4/2012, ông và bà B đã tự lập "Bản cam kết" thỏa thuận khối tài sản này. Tuy nhiên, "Bản cam kết" không có giá trị pháp lý và đã được Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng kết luận trong Bản án số 26/2021/HNGĐ-PT ngày 18/10/2021. Vì vậy, cho đến nay, đây vẫn là tài sản chung của hai người.

Theo kết quả định giá tài sản Tòa án nhân dân N đã thông báo ngày 23/11/2020: Giá trị đất là 18.007.556.439 đồng; giá trị nhà là 439.560.000 đồng.

- Về ngôi nhà là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân nên ông đề nghị chia đôi.

- Về giá trị đất 20% (tương đương 3.601.511.000 đồng) là giá trị hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên ông đề nghị chia đôi.

- Về giá trị đất 80% (tương đương 14.406.045.000 đồng) là giá trị hình thành sau khi ly hôn do quyền được mua tài sản của hai người và số tiền 298.000.000 đồng do bà B tự nguyện nộp trên danh nghĩa hai người mà không hề thông báo cho ông biết khi nhận thông báo nộp tiền từ Công ty Quản lý nhà. Nếu bà B cho đây là tài sản riêng của bà thì tại sao bà B không trình bày và cung cấp hồ sơ để yêu cầu với Công ty Quản lý nhà để một mình bà B đứng tên... Như vậy, kể từ ngày ông và bà B ký "Biên bản thanh lý hợp đồng" vào ngày 30/7/2019 với Công ty Quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng thì mọi thoả thuận trước đó giữa ông và bà B đã bị huỷ bỏ, không còn hiệu lực, nên đây vẫn là tài sản chung của hai người.

Từ những phân tích như trên, ông đồng ý với công sức đóng góp của bà B trong việc thay ông nộp số tiền 298.000.000 đồng là trách nhiệm chung của cả hai người. Ông đề nghị Tòa án chia tổng giá trị khối tài sản trên theo tỷ lệ 60% cho bà B và 40% cho ông.

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

Bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị Thu T, ông Võ Hoàng H, ông La Trường G, ông Hoàng Kim P, ông Trịnh Tuấn P và ông Nguyễn Xuân T đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự trình bày ý kiến, cung cấp các chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nhưng tất cả đều vắng mặt nên Tòa án không có lời khai.

Quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Căn cứ vào Điều 33; Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 213 Bộ luật Dân sự; Điều 147; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện về việc chia tài sản sau khi ly hôn của bà Lương Thị B đối với ông Bùi Minh T.

Tuyên xử:

1. Bà Lương Thị B được quản lý, sử dụng ngôi nhà cấp 4; 02 tầng, mái đổ mê, tường xây, nền gạch men, diện tích sử dụng 77.15m^2, thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ 40B, diện tích 223.40m^2 tại số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng; được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho ông Bùi Minh T và bà Lương Thị B, theo Quyết định số 4250/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 và Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu nhà nước ngày 30/7/2019 của Trung tâm quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng; trị giá nhà và đất là 18.447.000.000 đồng, theo tứ cận:

- Bắc giáp nhà ông S, dài 27.45m.

- Nam giáp đường kiệt, dài 26.08m.

- Đông giáp mương thoát nước, rộng 8.58m.

- Tây giáp đường Trần Văn T, rộng 7.20m

(có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc bà Lương Thị B có nghĩa vụ thối trả tiền chênh lệch tài sản là nhà và đất cho ông Bùi Minh T là 4.448.000.000 đồng.

Bà Lương Thị B có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lương Thị B phải chịu là 121.999.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009929 ngày 03/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Đà Nẵng. Bà B còn phải nộp 103.999.000 đồng, tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Minh T được miễn không phải chịu.

4. Chi phí thẩm định giá tài sản là 19.000.000 đồng bà B tự nguyện chịu (đã nộp xong).

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng bà B tự nguyện chịu (đã chi xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 21/02/2023, nguyên đơn bà Lương Thị B nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, bà B không chấp nhận phán quyết chia tài sản chung của Tòa án nhân dân quận N vì không đảm bảo quyền lợi của bà và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng công nhận nhà đất tranh chấp tại số 15 đường T, phường K, quận N cho bà và bà có nghĩa vụ thối trả cho ông T số tiền 112.481.707 đồng.

Ngày 23/02/2023, Viện kiểm sát nhân dân quận N kháng nghị Bản án số 01/2023/HNGĐ-ST ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân quận N theo hướng đề nghị sửa toàn bộ án sơ thẩm, giao nhà đất tại số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng cho bà Lương Thị B sở hữu và buộc bà B thối trả cho ông Bùi Minh T số tiền 168.722.560 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Sau khi xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Lương Thị B kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân quận N kháng nghị đều trong hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 272, 273, 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo của bà Lương Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát quận N là hợp pháp, được HĐXX chấp nhận xem xét.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng đều vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Lương Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận N thì thấy:

[3] Bà Lương Thị B và ông Bùi Minh T ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn số 33/HNGĐ-ST ngày 02/5/2012 của Tòa án nhân dân quận N; về tài sản chung, bà B và ông T tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[4] Trong thời kỳ hôn nhân, bà B và ông T có tạo lập được khối tài sản chung là ngôi nhà cấp 4 và ngôi nhà 02 tầng trên thửa đất số 73, tờ bản đồ 40b, diện tích đất 223.40m^2; địa chỉ số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Nhà và đất này có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho ông T và bà B theo Quyết định số 4250/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng với giá là 372.524.000.000 đồng.

[5] Ngày 10/4/2012, giữa bà B và ông T lập bản cam kết với nội dung: *"...Vợ chồng chúng tôi xác định tài sản chung của vợ chồng chúng tôi đến thời điểm ngày 10/4/2012 là ngôi nhà tại tổ 26, phường K trị giá 1.640.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng) và thống nhất chia mỗi người 50% giá trị tài sản này. Hiện tại còn nợ Công ty quản lý nhà đất Đà Nẵng số tiền 298.000.000đ theo hợp*

đồng số 100/11/HĐ-KT ngày 23/9/2011. Chúng tôi thống nhất chia tài sản chung như sau: Giao cho bà Lương Thị B toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt ngôi nhà và đất tại tổ 26, phường K, quận N, TP Đà Nẵng và chịu trách nhiệm trả số tiền nợ 298.000.000đ cho Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng. Bà Bổng được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đứng tên bà Lương Thị B và có nghĩa vụ thối trả cho ông Bùi Minh T số tiền 670.000.000đ (sáu trăm bảy mươi triệu đồng), ông T cam kết kể từ sau ngày ký bản cam kết này, ông T không khiếu nại bất cứ vấn đề gì về tài sản chung của ông và bà B nữa…". Bản cam kết được bà B và ông T ký ghi rõ họ tên và được Ủy ban nhân dân phường K xác nhận ngày 10/4/2012. Các bên lập bản cam kết là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật.

[6] Thực hiện cam kết trên, trong ngày 10/4/2012, bà B đã giao cho ông T số tiền 655.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 15.000.000 đồng; đồng thời từ ngày 25/9/2012 đến ngày 30/7/2019 bà B đã nộp toàn bộ số tiền 298.000.000 đồng còn nợ tiền của nhà nước cho Công ty Quản lý nhà đất Đà Nẵng nên ngày 30/7/2019, Công ty đã lập Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty với bà B và ông T.

[7] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông T cho rằng trong ngày 10/4/2012, bà B giao cho ông 08 lượng vàng quy ra tiền là 347.000.000 đồng và số tiền mặt 308.000.000 đồng, tổng cộng bà B giao cho ông 655.000.000 đồng. Tuy nhiên ông đã trả lại cho bà B 08 lượng vàng (có giấy nhận vàng) nên ông T cho rằng bà B đồng ý nhận lại 08 lượng vàng thì xem như Bản cam kết ngày 10/4/2012 không có giá trị pháp lý và nhà đất 15 đường T, phường K, quận N phải được chia lại, ông yêu cầu được nhận 40% và bà B được nhận 60% giá trị tài sản nhà đất. Đối với bà B cho rằng, bà đã giao cho ông T 08 lượng vàng nhưng ông T không đồng ý nhận vàng nên đã trả lại cho bà trong ngày 10/4/2012 (bà có nhận lại vàng và ký nhận), sau đó bà đã giao cho ông T bằng tiền mặt là 655.000.000 đồng và thời điểm này ông T dùng số tiền này để mua ngôi nhà số 15 đường M, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng mà hiện ông T đang ở, số tiền bà chưa giao cho ông T là 15.000.000 đồng. Nay bà chỉ đồng ý thối trả cho ông T số tiền 15.000.000 đồng tính theo hệ số chênh lệch giá theo giá thị trường là 112.481.707 đồng.

[8] HĐXX xét thấy: Việc bà B giao cho ông T 08 lượng vàng và sau đó ông T trả lại cho bà B 08 lượng vàng vào ngày 10/4/2012 được thể hiện tại giấy nhận vàng do ông T ký nhận vàng từ bà B và giấy trả lại vàng do bà B ký nhận lại vàng từ ông T. Đồng thời, cũng trong ngày 10/4/2012 ông T đã nhận số tiền mặt 655.000.000 đồng từ bà B giao thể hiện tại mặt sau của Bản cam kết ngày 10/4/2012, ông T đã ghi và ký nhận nhận số tiền 655.000.000 đồng, do đó có căn cứ để xác định ông T đã nhận của bà B số tiền chia tài sản chung là 655.000.000 đồng như bà B khai.

[9] Tại khoản 1 Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: *"Khi hôn nhân tồn tại, trong trường hợp vợ chồng đầu tư kinh doanh riêng, thực hiện nghĩa vụ dân sự riêng hoặc có lý do chính đáng khác thì vợ chồng có thể thỏa thuận chia tài sản chung, việc chia tài sản chung phải lập thành văn bản; nếu không thỏa thuận được thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết"*. Đồng thời khoản 2 Điều 6 Nghị định 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành Luật hôn nhân và gia đình quy định: *"Văn bản thoả thuận chia tài sản chung của vợ chồng phải ghi rõ ngày, tháng, năm lập văn bản và phải có chữ ký của cả vợ và chồng; văn bản thoả thuận có thể có người làm chứng hoặc được công chứng, chứng thực theo yêu cầu của vợ chồng hoặc theo quy định của pháp luật"*.

[10] Căn cứ các quy định nêu trên thì giữa bà B và ông T tự nguyện lập văn bản thỏa thuận chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân và được cơ quan có thẩm quyền chứng thực là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Mặc khác, bà B cũng đã thực hiện việc nộp tiền nợ mua nhà là 298.000.000 đồng cho nhà nước và đã thực hiện nghĩa vụ thối trả tiền chia tài sản theo thỏa thuận cho ông T với số tiền 655.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 97,76% của số tiền đã thỏa thuận giao cho ông T, bà B chưa thanh toán cho ông T số tiền 15.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 2,24% của số tiền thỏa thuận giao. Do đó, Bản cam kết ngày 10/4/2012 lập giữa bà B và ông T là có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Bản cam kết trên vô hiệu là thiếu căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B.

[11] Theo kết quả thẩm định giá tài sản ngày 16/11/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá T thì nhà đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ 40B địa chỉ số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có giá trị là 18.447.000.000 đồng. Bà B và ông T đều đồng ý căn cứ giá trị nhà đất này để giải quyết chia tài sản chung nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giá trị này để giải quyết vụ án là phù hợp.

[12] Từ những nhận định trên HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà B và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận N, giao nhà và đất tại 15 đường T, phường K, quận N cho bà B sở hữu, buộc bà B có nghĩa vụ thối trả cho ông T số tiền tương ứng với tỷ lệ chưa thanh toán theo giá thị trường là 413.212.800 đồng (18.447.000.000 đồng x 2,24% = 413.212.800 đồng).

[13] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng việc bà B và ông T lập bản cam kết ngày 10/4/2012 chia tài sản chung là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định pháp luật. Quá trình thực hiện nghĩa vụ bà B đã nộp tiền nợ cho nhà nước 298.000.000 đồng và đã thối trả cho ông T 655.000.000 đồng, chỉ còn nợ 15.000.000 đồng. Sau đó ông T đã giao nhà cho bà B, ông T đi ở chỗ khác từ năm 2012. Tại phiên tòa, ông T khai nại chỉ nhận của bà B 308 triệu tiền mặt là không có cơ sở. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của bà B, công nhận bản cam kết có giá trị pháp lý, giao nhà đất 15 đường T cho bà B sở hữu, buộc

bà B có nghĩa vụ thối trả cho ông T số tiền còn nợ theo chênh lệch giá thị trường như bà B yêu cầu. HĐXX chỉ chấp nhận một phần đề nghị của luật sư như nhận định trên của HĐXX.

[14] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng giữa ông T và bà B lập bản cam kết ngày 10/4/2012 là tự nguyện, tuy nhiên bà B chưa thực hiện xong nội dung cam kết, cả hai có sự ràng buộc về điều kiện vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bản cam kết không có hiệu lực. Mặt khác, đối tượng thỏa thuận không có thật, tài sản hai bên tranh chấp là tài sản của nhà nước, không phải là tài sản chung của bà B và ông T, nhưng hai bên lập bản cam kết khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật nên giao dịch này vô hiệu. Ngoài ra, bà B không có phản ứng khi ký cam kết trong bản thanh lý hợp đồng nên nhà đất 15 đường T vẫn là tài sản chung của ông T và bà B. Vì vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà B và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận N, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. HĐXX xét thấy: Tại thời điểm bà B và ông T thỏa thuận chia tài sản chung là nhà đất tại 15 đường T thì nhà đất này đã được Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng bán cho bà B và ông T theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước số 100/11/HĐ-KT ngày 23/9/2011, theo hợp đồng bà Bổng và ông Thành trả tiền trong vòng 10 năm, trả lần đầu là 74.524.000 đồng, số tiền còn lại 298.000.000 đồng được trả dần từ tháng 9 năm 2012 cho đến tháng 9 năm 2020 là chấm dứt. Quá trình thực hiện hợp đồng này thì bà B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền phải trả cho nhà nước 298.000.000 đồng theo thỏa thuận và thối trả cho ông T số tiền 655.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 97,76% của số tiền đã thỏa thuận giao cho ông T theo bản cam kết như HĐXX đã nhận định trên, do đó luật sư cho rằng bản cam kết ngày 10/4/2012 giữa bà B và ông T không có hiệu lực là không có căn cứ, HĐXX không chấp nhận đề nghị của luật sư.

[15] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận N và chấp nhận kháng cáo của bà B, giao nhà đất tại 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng cho bà B sở hữu, buộc bà B có nghĩa vụ thối trả số tiền còn nợ cho ông T tính theo trượt giá đến thời điểm hiện nay theo giá thị trường là 168.722.560 đồng. HĐXX chỉ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát như đã nhận định trên.

[16] Án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau: Như nhận định trên, bà B có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 413.212.800 đồng nên bà Bổng phải chịu án phí sơ thẩm là 20.528.512 đồng [20.000.000 đồng + (13.212.800 đồng x 4%) = 20.528.512 đồng].

[17] Do chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, sửa án sơ thẩm nên bà B không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[18] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của ông T về việc ông T đề nghị tuyên bố bản cam kết ngày 10/4/2012 là vô

hiệu. HĐXX xét thấy, đây chỉ là ý kiến phản đối của ông T đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, chứ không phải là yêu cầu phản tố trong vụ án, do đó Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý là không đúng và việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên trả lại số tiền tạm ứng án phí cho ông T là thiếu sót, do đó HĐXX phúc thẩm tuyên trả số tiền tạm ứng án phí cho ông T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 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.

I. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận N và chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lương Thị B.

II. Sửa Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 01/2023/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận N như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị B đối với ông Bùi Minh T.

2. Bà Lương Thị B được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 có kết cấu tường xây, mái lợp tôn, nền gạch men, diện tích xây dựng, sử dụng 28.3m^2 và ngôi nhà 02 tầng có kết cấu tường xây, mái đổ mê, nền gạch men, diện tích xây dựng 77m^2, diện tích sử dụng 186.1m^2; đồng thời được quyền sử dụng diện tích đất ở 223.4m^2 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ 40B tại số 15 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng; Trị giá nhà và đất là 18.447.000.000 đồng (mười tám tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

Thửa đất có tứ cận như sau:

- Cạnh bắc giáp nhà ông Nguyễn Tài S dài 27.45m;
- Cạnh nam giáp đường kiệt dài (26.08m; 0.7m);
- Cạnh đông giáp mương thoát nước dài 8.58m;
- Cạnh Tây giáp đường Trần Văn T dài (7.2m; 0.7m).

3. Buộc bà Lương Thị B có nghĩa vụ thối trả cho ông Bùi Minh T số tiền là 413.212.800 đồng (bốn trăm mười ba triệu hai trăm mười hai ngàn tám trăm đồng).

Bà Lương Thị B có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lương Thị B phải chịu là 20.528.512 đồng (hai mươi triệu năm trăm hai mươi tám ngàn năm trăm mười hai đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009929 ngày 03/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, bà B còn phải nộp tiếp số tiền 2.528.512 đồng (hai triệu năm trăm hai mươi tám ngàn năm trăm mười hai đồng).

- Hoàn trả cho ông Bùi Minh T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0007131 ngày 14/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

5. Chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định giá tài sản là 19.000.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, tổng cộng 21.000.000 đồng, bà Lương Thị B tự nguyện chịu (đã nộp xong).

III. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà B 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009535 ngày 23/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Đà Nẵng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP ĐN;
- TAND Quận N;
- CCTHADS Quận N;
- Lưu hồ sơ.

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

Thái Thị Phi Yến