

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: **728/2023/HNGĐ-PT**

Ngày: 11 – 7 – 2023

V/v Tranh chấp tài sản chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trịnh Minh Đức.

Các Thẩm phán:

Bà Quách Thanh Bình;

Bà Đặng Thị Bích Loan.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Nguyễn Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên.

Ngày 07/7/2023 và ngày 11/7/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2022/TLPT – HNGĐ ngày 20/12/2022 về việc “Tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 3823/2022/HNGĐ-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H bị ông Nguyễn Hữu D, ông Nguyễn Ngọc T kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2523/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 162 Khu phố 2, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đào Thế C, sinh năm 1988;

Địa chỉ: LA2-04.01 Chung cư La Astoria 2, phường BTT, thành phố TĐ, Thành phố H.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số 162 Khu phố 2, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số 385 đường BDT, Phường X, quận BT, Thành phố H.

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

1/ Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1977;

Địa chỉ liên lạc: Số 162E, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Số 17/7A đường số 22, Khu phố 7, phường LĐ, thành phố TĐ, Thành phố H.

2/ Bà Lê Thị Thanh D, sinh năm 1977;

Địa chỉ liên lạc: Số 162E, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

3/ Công ty TNHH Thép TV.

Trụ sở: Số 162E, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T.

4/ Hộ kinh doanh VA;

Địa chỉ: Số 162, đường NTĐ, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

Người đại diện: Bà Lê Thị Thanh D.

5/ Ông Nghiêm Hữu C, sinh năm 1968;

Địa chỉ liên lạc: Số 162F, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

6/ Bà Phạm Chiêu N, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 162F, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

7/ Hộ kinh doanh Nghiêm Hữu C;

Trụ sở: Số 162F, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

Người đại diện: Ông Nghiêm Hữu C.

8/ Ông Đào Xuân N, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 162G, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

9/ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại NBA;

Trụ sở: Số 162G, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Xuân N.

10/ Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số 162E, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

11/ Bà Nguyễn Ngọc Anh T, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Số 162E, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

12/ Bà Trần Thị Mai A, sinh năm 1978;

13/ Em Đào Trần Gia B, sinh năm 2005;

14/ Em Đào Trần Gia H, sinh năm 2012;

15/ Em Đào Trần Nguyên K, sinh năm 2017;

Người đại diện theo pháp luật của các em Gia B, Gia H và Nguyễn K: Ông Đào Xuân N và bà Trần Thị Mai A;

Cùng địa chỉ: Số 162G, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27/01/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Kim L có người đại diện theo ủy quyền ông Đào Thế C trình bày:

Bà Võ Thị Kim L và ông Nguyễn Hữu D kết hôn với nhau từ năm 1999, trong quá trình chung sống, ông bà có 02 con chung là Nguyễn Hữu T, sinh ngày 25/12/1989 và Nguyễn Ngọc Anh T, sinh ngày 19/8/1993. Ông bà đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 32/CNTL ngày 31/3/2008 của Tòa án nhân dân Quận Y, tại thời điểm ly hôn ông bà không yêu cầu phân chia tài sản chung.

Tài sản chung của ông bà bao gồm: Thửa đất số 525, Tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ: 162E Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H có diện tích là 345,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 232138 do Ủy ban nhân dân Quận Y cấp ngày 18/3/2011, đứng tên ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L. Tài sản này do mẹ chồng của ông D là bà Mai Thị T cho hai vợ chồng. Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia cho bà được hưởng 45% giá trị tài sản nêu trên sau khi trừ diện tích nhà đất của ông C.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu C: Bà L xác nhận bà biết việc bà T, ông D ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 60m² cho ông C, tuy nhiên giá mua bán như thế nào bà L không nắm rõ, ông D đã sử dụng số tiền chuyển nhượng có được vào việc sửa chữa nhà ở, ông C đã quản lý, sử dụng nhà đất từ khi mua bán đến nay do đó bà đồng ý với yêu cầu độc lập của ông C, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc T: Bà L xác nhận bà không biết việc mua bán, chuyển nhượng giữa ông D và ông T, số tiền có được từ việc chuyển nhượng bà cũng không sử dụng. Đây là tài sản chung của vợ chồng, tuy nhiên ông D tự ý chuyển nhượng cho ông T không có sự đồng ý của bà, do đó bà đồng ý với ý kiến của ông D, không đồng ý yêu cầu độc lập của ông T, đề nghị xác định hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

Tại đơn phản tố ngày 18/01/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hữu D có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 18/3/2011, ông D và bà L được Ủy ban nhân dân Quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 232138 đối với phần diện tích đất 345,8m². Ông D đồng ý xác định phần tài sản trên là tài sản chung của vợ chồng chưa phân chia, tuy nhiên khi tiến hành chia tài sản thì phải xác định rõ nguồn gốc và công sức đóng góp của các bên, theo đó nguồn gốc đất là do mẹ của ông D là bà Mai Thị T cho ông D; bà L không đóng góp công sức tạo lập nên tài sản này, do đó ông D chỉ đồng ý chia cho bà L phần giá trị tài sản theo tỷ lệ ông D 07 phần, bà L 03 phần.

Ông D đề nghị được hưởng phần giá trị nêu trên bằng tiền. Ông D vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, theo đó:

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nghiêm Hữu C: Ông D xác nhận đã nhận tổng số tiền của ông C là 498.000.000đồng, ông C chưa thanh toán số tiền 40.000.000đồng. Ông D ký hợp đồng mua bán nêu trên với tư cách là người làm chứng. Ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với ông C, đề nghị buộc ông C thanh toán phần còn lại theo giá thị trường hiện nay (giá do chứng thư thẩm định giá của Tòa án). Riêng phần diện tích đất đã thanh toán tiền rồi, bị đơn yêu cầu ông C phải trả lại cho ông D phần chuyển mục đích sử dụng đất ở theo giá đất nhà nước.

Đối với yêu cầu của ông T: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, phần diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận, phần đất nằm trong quy hoạch giao thông đường NTĐ, ông D xác nhận đã nhận số tiền là 1.931.450.000đồng, còn lại 2.810.554.000đồng ông T chưa trả. Do phần diện tích đất là cây lâu năm, nằm trong lộ giới đường NTĐ, hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện. Do đó đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 22/11/2021 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Hữu C trình bày:

Vào ngày 22/02/2004, ông và bà Mai Thị T là mẹ của ông D có ký hợp đồng mua bán nhà đất với nội dung ông nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 60m², tọa lạc tại địa chỉ 162 phường AP với tổng giá trị: 60m² x 8.300.000đồng = 498.000.000đồng. Ông Nguyễn Hữu D ký hợp đồng nêu trên với tư cách người làm chứng, phương thức thực hiện hợp đồng:

- Giai đoạn 1: Sau khi ký hợp đồng, ông C đặt cọc trước cho bà T 100.000.000đồng;
- Giai đoạn 2: Đến ngày 02/3/2001, tiếp tục giao cho bà T số tiền: 348.000.000đồng;
- Giai đoạn 3: Sau khi bà T có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất sang tên cho ông, ông sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Thực hiện hợp đồng, ông C đã thanh toán cho ông D đủ số tiền giai đoạn 1 + 2 là 448.000.000đồng. Ông đã nhận nhà đất nêu trên từ ngày 22/2/2004 và trực tiếp quản lý, sử dụng từ đó đến nay, không có tranh chấp hay khiếu nại. Ngày 18/3/2011, ông D và bà L được Ủy ban nhân dân Quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 232138 đối với phần diện tích đất 345,8m², trong đó có phần diện tích đất mà ông đã mua, tuy nhiên đến nay việc sang tên chuyển nhượng vẫn chưa được thực hiện. Do đó ông có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Công nhận phần diện tích đất 60m² tọa lạc tại địa chỉ 162 phường AP theo bản đồ vị trí áp ranh ngày 11/11/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H và công trình tồn tại trên đất là thuộc quyền sở hữu của ông.

2/ Buộc ông D, bà L hoàn tất thủ tục sang tên cho ông đối với phần diện tích nêu trên, ông sẽ trả cho ông D, bà L số tiền còn lại theo giá mua bán trước đây. Đối với phần diện tích vượt quá thỏa thuận là 1,5m², ông đồng ý trả theo giá thị trường. Nếu ông D, bà L không thực hiện, ông được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 07/12/2021 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T có ông Nguyễn Tấn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/5/2010, ông T và vợ là bà Lê Thị Thanh D có ký hợp đồng mua bán đất với ông D với nội dung: Ông D bán cho ông T, bà D lô đất 148,5m² thuộc số 162 NTĐ, phường AP, Quận Y, Thành phố H tính vuông vức từ mặt tiền đường NTĐ vào vách nhà anh N, vách nhà anh D. Phần diện tích sẽ được xác định cắm mốc bởi bản vẽ cơ quan có thẩm quyền. Giá bán 32.000.000đồng/m². Tổng số tiền ông T, bà D đã thanh toán cho ông D là 1.931.450.000đồng. Vợ chồng ông đã trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất từ đó đến nay, không có tranh chấp hay khiếu nại.

Việc ký kết hợp đồng mua bán trên tinh thần tự nguyện, để có được số tiền trả ông D; ông T và bà D đã phải vay ngân hàng, thế chấp tài sản để trả nợ, đã nhiều lần yêu cầu ông D cùng tiến hành đo vẽ, xác định ranh, ký hợp đồng công chứng nhưng ông D không hợp tác. Do đó, ông T, bà D đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Hữu D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 22/5/2010; ông T, bà D sẽ trả cho ông D số tiền còn nợ đối với hợp đồng nêu trên là 2.810.554.000đồng; Buộc ông D hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T, bà D. Trường hợp ông D không hợp tác thì ông T, bà D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên đối với phần đất có diện tích 148,5m² tại địa chỉ số 162 đường NTĐ, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hộ kinh doanh Nghiêm Hữu C có ông Nghiêm Hữu C là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Hiện nay Hộ kinh doanh Nghiêm Hữu C đang hoạt động tại địa chỉ 162F, phường AP. Hộ kinh doanh Nghiêm Hữu C không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa ông D và bà L, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thép TV có ông Nguyễn Ngọc T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH Thép TV đang hoạt động tại địa chỉ 162E, phường AP. Công ty TNHH Thép TV không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa ông D và bà L, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ông T không có ý kiến gì về tranh chấp tài sản của ông D và bà L, đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Anh T trình bày:

Bà T không có ý kiến gì về tranh chấp tài sản của ông D và bà L, đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện hợp pháp của em Đào Trần Gia B, Đào Trần Gia H và Đào Trần Nguyên K là bà Trần Thị Mai A trình bày:

Bà không liên quan đến tranh chấp giữa bà L và ông D. Hiện nay bà đang cư trú tại địa chỉ 162G, phường AP, thành phố TĐ, Thành phố H. Bà sẽ chấp hành theo bản án/quyết định của Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 03/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Xuân N trình bày:

Ông không biết và không liên quan đến tranh chấp giữa các bên trong vụ án, đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 18/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Chiêu N trình bày:

Bà không biết và không liên quan đến tranh chấp giữa các bên trong vụ án, đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Chứng thư thẩm định số 3487HCM/2022/CT-TĐG/AVC ngày 14/9/2022 xác định giá trị tranh chấp tại thời điểm xét xử đối với đất ở là 223.300.000đồng/m², đất trồng cây lâu năm là 89.003.000đồng/m².

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 3823/2022/HNGĐ-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H đã nhận định:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 232138 do Ủy ban nhân dân Quận Y cấp ngày 18/3/2011, đứng tên ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L thể hiện Thừa đất số 525, Tờ bản đồ 74, tọa lạc tại địa chỉ: 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H có diện tích 345,8m², trong đó mục đích sử dụng: Đất ở: 200m²; đất trồng cây lâu năm: 145,8m².

Quá trình giải quyết vụ án, trên cơ sở yêu cầu của Tòa án, Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã tiến hành đo vẽ hiện trạng nhà đất nêu trên theo bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 06/6/2022, và bản đồ hiện trạng nhà ngày 18/8/2022, các đương sự thống nhất kết quả đo vẽ nhà đất, không có ý kiến gì khác.

Tại Công văn số 1679/TTĐĐBĐ ngày 27/9/2022 Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H và Công văn số 2332/TNMT ngày 27/9/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố TĐ cung cấp thông tin cho biết hiện nay không có cơ sở để xác định vị trí 200m² đất ở và 145,8 m² đất trồng cây lâu năm trong tổng diện tích 345,8m² đất cấp cho ông D và bà L, vì lý do trên giấy chứng nhận số BD 232138 do Ủy ban nhân dân Quận Y cấp ngày 18/3/2011 không thể hiện ranh giới, vị trí các phần đất có diện tích này.

Do không xác định được vị trí diện tích đất ở và đất trồng cây lâu năm theo văn bản trả lời của các cơ quan chuyên môn, trên cơ sở yêu cầu của Tòa án về việc thẩm định giá lại giá trị nhà đất tranh chấp, đơn vị thẩm định giá đã có chứng thư thẩm định giá số 3487/HCM/2022/CT-TĐG/AVC ngày 14/9/2022 xác định lại giá trị nhà đất tranh chấp. Chứng cứ này đã được Hội đồng xét xử công khai tại phiên tòa, tất

cả các đương sự đã được tiếp cận chứng cứ, nhưng không đề nghị định giá lại. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ chứng thư thẩm định giá này để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ sự thống nhất trình bày tại phiên tòa của các đương sự và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định bà L và ông D đã ly hôn từ năm 2008 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 32/CNTL ngày 31/02/2008 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố H. Tại quyết định này, bà L và ông D tự thỏa thuận chia tài sản chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nguyên đơn trình bày tài sản chung của bà L và ông D là thửa đất số 525, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ: 162E Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H có diện tích là 345,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 232138 do Ủy ban nhân dân Quận Y cấp ngày 18/3/2011, đứng tên ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L. Hiện nay tài sản này do ông D đang trực tiếp quản lý, sử dụng, do ông bà không thống nhất được việc phân chia tài sản chung nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được hưởng 45% giá trị tài sản nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận thửa đất số 525, tờ bản đồ số 74 là tài sản chung của vợ chồng, chưa được phân chia. Đây là tình tiết đã được các bên thống nhất, do đó không cần phải chứng minh.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu D và yêu cầu độc lập của ông Nghiêm Hữu C:

Ngày 22/02/2004, bà Mai Thị T và ông Nghiêm Hữu C ký bản hợp đồng về việc mua bán nhà đất với nội dung bà T chuyển nhượng cho ông C phần diện tích đất 60m², tọa lạc tại 162 phường AP với tổng giá trị: 60m² x 8.300.000đồng/m² = 498.000.000đồng. Thực hiện hợp đồng, ông C đã thanh toán cho ông D tổng số tiền 458.000.000đồng, còn nợ lại số tiền 40.000.000đồng. Ông C yêu cầu ông D và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại thời điểm các bên giao kết, hợp đồng không được công chứng, chứng thực, đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận bà T là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, ông D tham gia ký với tư cách là người làm chứng nhưng thực tế ông D mới là người trực tiếp thỏa thuận về nội dung hợp đồng và nhận tiền từ ông C, tổng số tiền ông D đã nhận là 458.000.000đồng, bà L không tham gia ký kết hợp đồng nhưng biết việc mua bán, mục đích sử dụng số tiền chuyển nhượng và hoàn toàn đồng ý, không có ý kiến gì, điều này cho thấy việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với ý chí của các bên.

Ông C đã nhận bàn giao đất từ năm 2004, xây dựng nhà kiên cố, được cấp số nhà 162F, Tổ 8, Ấp 2, phường AP, Quận Y theo đơn xin cấp số nhà ngày 29/7/2004. Ông D và bà L không phản đối về việc xây dựng trên. Ngày 18/3/2011, ông D và bà L đã được Ủy ban nhân dân Quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 232138, trong đó có

phần diện tích đất nêu trên. Mặc dù hợp đồng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng ông C đã thanh toán 91,96% giá trị hợp đồng. Mặt khác, ý chí của các bên vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó có cơ sở để công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Bị đơn ông D có yêu cầu phản tố, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên yêu cầu Tòa án buộc ông C phải thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng (40.000.000đồng) tương ứng với phần diện tích chưa thanh toán (4,8m²) theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Hội đồng xét xử nhận thấy: Do hợp đồng có hiệu lực pháp luật như đã phân tích ở trên do đó có giá trị ràng buộc pháp lý giữa các bên, tại mục III của Hợp đồng có nêu “Giai đoạn III: Sau khi bên A có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất bắt đầu sang tên cho bên B, bên B sẽ giao đủ số tiền còn lại”. Như vậy, việc ông C chưa thanh toán số tiền 40.000.000đồng xuất phát từ việc ông D, bà L chưa thực hiện nghĩa vụ sang tên cho ông C. Do ông C không vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bị đơn ông D.

Đối với phần diện tích vượt quá so với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 1,5m², các bên thống nhất chuyển nhượng phần diện tích này theo giá thị trường tại thời điểm xét xử, diện tích đất 1,5m² cũng được xác định theo tỷ lệ đất ở và đất trồng cây lâu năm (đất ở 58.06% = 0,87m², đất trồng cây lâu năm 41.94% = 0,63m²), theo giá trị tại Chứng thư thẩm định số 3487HCM/2022/CT-TĐG/AVC ngày 14/9/2022 xác định giá trị tranh chấp tại thời điểm xét xử đối với đất ở 223.300.000đồng/m², đất trồng cây lâu năm: 89.003.000đồng/m². Do đó ông C có nghĩa vụ trả cho ông D, bà L số tiền là 194.271.000đồng (0,87 m² đất ở) + 56.071.890đồng (đất trồng cây lâu năm 0,63m²) = 250.342.890đồng. Tổng cộng ông C phải trả cho ông D, bà L là 40.000.000đồng + 250.342.890đồng = 290.342.890đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu D và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D:

Ngày 22/5/2010, ông Nguyễn Hữu D (bên A) với ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D (bên B) ký hợp đồng mua bán đất với nội dung bên A đồng ý bán cho bên B lô đất 148,5m², thuộc số 162, đường NTĐ, phường AP, Quận Y, Thành phố H tính vuông vức từ mặt tiền đường NTĐ vào vách nhà anh N, vách nhà anh D, với giá bán 32.000.000đồng/m². Bên B có trách nhiệm đặt cọc số tiền 300.000.000đồng cho bên A, khi thực hiện xong thủ tục công chứng mua bán giữa hai bên. Tuy hợp đồng quy định trong vòng 30 ngày kể từ ngày công chứng mua bán, bên A nhận hết phần tiền còn lại là 4.452.000.000đồng nhưng thực tế ông T, bà D đã thanh toán cho ông D tổng số tiền là 1.941.446.000đồng. Nay ông T, bà D yêu cầu Tòa án buộc ông D, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù ông D, và ông T, bà D tự nguyện ký kết, tuy nhiên hợp đồng mua bán đất ngày 22/5/2010 giữa các bên không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Tại Công văn số 735/UBND ngày 22/9/2022 cung cấp thông tin cho biết: Năm 1999, ông D và bà L đã đứng tên kê khai nhà và đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UBND ngày 01/8/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố H với khuôn viên 360m². Tại thời điểm ký kết hợp

đồng, ông D và bà L chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 18/3/2011, ông D và bà L đã được Ủy ban nhân dân Quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 232138, xác định là tài sản chung của vợ chồng chưa được phân chia, bà L không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng và không sử dụng số tiền chuyển nhượng nêu trên.

Mặt khác tại Công văn số 163/QLĐT ngày 21/01/2022, Phòng Quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H cung cấp thông tin cho biết “Theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, khu dân cư 36ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao RC, phường AP, Quận Y được Ủy ban nhân dân Thành phố H phê duyệt tại Quyết định số 4605/QĐ-UBND ngày 06/9/2012, thửa đất 525, tờ bản đồ số 74, phường AP thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang (ký hiệu III-5), lộ giới quy hoạch đường hướng Đông Bắc (đường NTĐ) là 40m và lộ giới quy hoạch đường hướng Nam (đường TVN) là 16m. Căn cứ Bản đồ vị trí áp ranh, số Hợp đồng 10208/TTĐĐBĐ – VPQ2 do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 06/6/2022 và Bản vẽ hiện trạng nhà, số hợp đồng 10247/TTĐ ĐBĐ-VPQ2 thể hiện tổng diện tích ông T, bà D đang quản lý, sử dụng là 148,3m², trong đó diện tích phạm lộ giới là 100,6m²; diện tích không phạm lộ giới là 47,7m². Do đó phần diện tích còn lại không phạm lộ giới không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định diện tích tối thiểu được tách thửa. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D với ông T, bà D vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông D với ông T, bà D đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, do đó lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là ngang nhau.

Do hợp đồng vô hiệu, ông T, bà D đã thanh toán cho ông D tổng số tiền 1.941.446.000đồng, tương đương 43,6% giá trị hợp đồng, nên ông D phải hoàn trả cho ông T, bà D số tiền đã nhận là 1.941.446.000đồng. Giá chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm xét xử theo chứng thư thẩm định giá số 3487HCM/2022/CT-TĐG/AVC ngày 14/9/2022 là 18.094.625.155đồng. Như vậy giá trị chênh lệch là $18.094.625.155\text{đồng} - 4.452.000.000\text{đồng} \times 43,6\% = 5.948.184.567\text{đồng}$. Do hai bên cùng có lỗi, do đó $5.948.184.567\text{đồng} : 2 = 2.974.092.283\text{đồng}$. Tổng số tiền ông D phải trả lại cho ông T, bà D là: $1.941.446.000\text{đồng} + 2.974.092.283\text{đồng} = 4.915.538.283\text{đồng}$.

Đối với công trình xây dựng trên đất, quá trình giải quyết vụ án, ông T xác định giá trị xây dựng công trình trên đất không đáng kể, ông T không tranh chấp đối với phần này do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Như đã phân tích ở trên, thửa đất số 525, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ: 162E Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H có diện tích là 345,8m² là tài sản chung của ông D, bà L chưa được phân chia, sau khi trừ đi nghĩa vụ dân sự với các bên liên quan, tài sản chung của ông D và bà L còn lại như sau: Số tiền mà ông C phải thanh toán cho ông D, bà L 290.342.890đồng và giá trị

đối với diện tích đất còn lại và công trình tồn tại trên đất đối với phần diện tích đất $148,3m^2 + 132,7m^2$ là $281m^2$.

Tuy nhiên để phân chia tài sản chung của ông D và bà L, cần tính đến nguồn gốc hình thành, công sức đóng góp của ông D, bà L trong việc tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung theo quy định tại Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014. Theo đó, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc hình thành tài sản chung là do bà Mai Thị T là mẹ của ông D tạo lập và cho ông D, bà L (việc tặng cho bằng miệng, không được lập thành văn bản, có sự chứng kiến của anh em trong gia đình). Ngày 18/3/2011, ông D và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trong quá trình quản lý, sử dụng, bà L và ông D có sửa chữa các công trình trên đất, tuy nhiên đây là các sửa chữa nhỏ không đáng kể, ông D cũng không tranh chấp đối với phần này. Do đó, xét về công sức đóng góp tạo lập tài sản chung, ông D có công sức đóng góp nhiều hơn, vì vậy ông D phải được chia nhiều hơn. Do đó căn cứ quy định tại Điều 33, Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 chia cho ông D 60%, bà L 40% là phù hợp.

Đối với phần của ông C phải thanh toán, ông D được hưởng 60% tương đương 174.205.734đồng, bà L được hưởng 40% tương đương 116.137.156đồng. Theo kết quả thẩm định giá đối với nhà đất (trừ đi phần của ông C), ông D được hưởng 60% tương đương 24.664.930.597đồng, bà L được hưởng 40% tương đương 16.443.287.064đồng. Do ông D, bà L đề nghị được nhận giá trị, không đề nghị nhận hiện vật. Do đó sau khi có kết quả bán đấu giá tài sản, số tiền ông D, bà L được nhận tương ứng với tỷ lệ phần trăm được chia nêu trên.

Từ những nhận định nêu trên, cấp sơ thẩm đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nghiêm Hữu C.

Công nhận phần diện tích đất $61,5m^2$, một phần thửa đất số 525, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H và công trình xây dựng trên đất theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh theo hợp đồng số 10210/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 06/6/2022 và Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 10247/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 18/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và Môi trường là thuộc quyền sử dụng, và sở hữu của ông C.

Buộc ông D, bà L hoàn tất thủ tục sang tên cho ông C đối với phần diện tích nhà đất nêu trên. Ông C có trách nhiệm thanh toán cho ông D, bà L số tiền 290.342.890đồng. Trường hợp ông D, bà L không thực hiện nghĩa vụ sang tên cho ông C thì ông C được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với phần diện tích nhà đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D về việc buộc ông C phải thanh toán giá trị tương ứng phần diện tích còn lại chưa thanh toán theo giá trị thị trường tại thời điểm xét xử.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D về việc buộc ông Nguyễn Hữu D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 22/5/2010.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu D.

Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 22/5/2010 giữa ông Nguyễn Hữu D với ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Buộc ông D phải trả lại cho ông T, bà D số tiền là 4.915.538.283đồng. Ông T, bà D phải bàn giao lại toàn bộ diện tích đất 148,3m² cho ông D, bà L.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phân chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn theo tỷ lệ ông D được hưởng 60%, bà L được hưởng 40%, gồm:

(1) Số tiền mà ông C phải thanh toán cho ông D, bà L 290.342.890đồng, theo tỷ lệ ông D được hưởng 174.205.734đồng, bà L được hưởng 116.137.156đồng.

(2) Và giá trị đối với diện tích đất còn lại và công trình tồn tại trên đất đối với phần diện tích đất 281m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 232138 do Ủy ban nhân dân Quận Y cấp ngày 18/3/2011 (sau khi trừ đi phần diện tích nhà đất của ông C). Thực hiện bán đấu giá tài sản đối với diện tích nhà đất này để xác định giá trị và chia theo tỷ lệ các bên được hưởng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2022, ông Nguyễn Ngọc T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Ngày 14/6/2023, ông Nguyễn Ngọc T có đơn trình bày xác định nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc T.

Ngày 12/10/2022, ông Nguyễn Hữu D kháng cáo, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm. Ngày 24/02/2023, ông Nguyễn Hữu D có bản khai trình bày nội dung kháng cáo, yêu cầu:

- Chấp nhận Bản án sơ thẩm về việc chia tài sản chung giữa bà Võ Thị Kim L và ông Nguyễn Hữu D.

- Yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm về tính lại giá trị đất ông Nguyễn Hữu C thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L; tính lại giá trị đất ông Nguyễn Hữu D thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/7/2023:

Ông Nguyễn Hữu D có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nhà đất số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H có nguồn gốc của cha mẹ ruột cho ông Nguyễn Hữu D vào năm 1990. Vì tình nghĩa vợ chồng, ông Nguyễn Hữu D đã xác lập thành tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L.

Ông Nguyễn Hữu D xác định sử dụng đất vào mục đích đất ở tại vị trí căn nhà số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H, đo đạc thực tế là 196,2m². Phần đất còn lại đo đạc thực tế 148,3m² là đất trồng cây lâu năm. Năm 2004, ông Nguyễn Hữu D sửa chữa căn nhà số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H không xin phép cơ quan chức năng nên bị xử phạt vi phạm hành chính vì thời điểm này nhà đất của ông Nguyễn Hữu D bị quy hoạch bởi dự án của một Công ty bất động sản.

Năm 2004, bà Mai Thị T (thực chất là ông Nguyễn Hữu D) bán cho ông Nghiêm Hữu C 01 phần căn nhà và đất số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H, diện tích 60m² nhưng không đo vẽ thực tế, hiện nay ông Nghiêm Hữu C sử dụng theo đo vẽ thực tế là 61,5m². Ông Nguyễn Hữu D xác định phần nhà đất bán cho ông Nghiêm Hữu C là đất ở. Theo hợp đồng mua bán giữa hai bên năm 2004, ông Nghiêm Hữu C còn nợ ông Nguyễn Hữu D 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Do đó, ông Nguyễn Hữu D yêu cầu buộc ông Nghiêm Hữu C trả cho ông Nguyễn Hữu D số tiền đất ở chênh lệch là 1,5m² và 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) còn nợ của hợp đồng mua bán giữa hai bên năm 2004 tương đương 4,8m² đất ở, giá trị đất ở tính tại thời điểm thi hành án.

Năm 2010, ông Nguyễn Hữu D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D diện tích đất 148,5m², theo đo đạc thực tế là 148,3m². Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Hữu D đã giao đất cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D sử dụng. Tại hợp đồng chuyển nhượng thể hiện là chuyển nhượng đất không có nhà, thực tế tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có 01 mái tôn tại vị trí mặt tiền đường NTĐ được lắp tạm, không phải nhà, phần còn lại là đất trống. Ông Nguyễn Hữu D xác định đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D diện tích theo đo đạc thực tế là 148,3m² là đất trồng cây lâu năm. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất bị quy hoạch lộ giới đường NTĐ, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên bà Võ Thị Kim L không biết, không ký tên, không sử dụng số tiền thanh toán giữa hai bên, số tiền thanh toán giữa hai bên chưa được 2/3 giá trị của hợp đồng, đất không tách thửa được. Do đó, ông Nguyễn Hữu D yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, ông Nguyễn Hữu D hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D số tiền đã nhận theo giá trị đất trồng cây lâu năm, buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D trả lại cho ông Nguyễn Hữu D diện tích 148,3m² là đất trồng cây lâu năm.

Về xác định tài sản chung, phân chia tài sản chung giữa ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L, cấp sơ thẩm đã Quyết định, ông Nguyễn Hữu D đồng ý và nhận tài sản chung, thanh toán lại giá trị cho bà Võ Thị Kim L.

Ông Nghiêm Hữu C trình bày tranh luận:

Đồng ý thanh toán số tiền đất ở chênh lệch 1,5m² cho ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L tại thời điểm thi hành án. Đối với số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) còn lại của hợp đồng mua bán nhà đất năm 2004, do ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L vi phạm hợp đồng nên chỉ thanh toán số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng), không đồng ý thanh toán 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) tương đương 4,8m² đất ở tại thời điểm thi hành án.

Ông Nguyễn Ngọc T có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tấn H trình bày kháng cáo và tranh luận:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2010 giữa ông Nguyễn Hữu D và ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D diện tích đất 148,5m², theo đo đạc thực tế là 148,3m². Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Nguyễn Hữu D xuất trình giấy tờ chứng minh đất có nguồn gốc mẹ ruột Mai Thị T cho ông Nguyễn Hữu D. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Hữu D đã giao đất cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D sử dụng. Tại hợp đồng chuyển nhượng thể hiện là chuyển nhượng đất không có nhà, thực tế tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có 01 mái tôn tại vị trí mặt tiền đường NTĐ được lắp tạm, không phải nhà, phần còn lại là đất trống. Ông Nguyễn Hữu D xác định đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D diện tích theo đo đạc thực tế là 148,3m² là đất trồng cây lâu năm là đúng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D đã xây dựng nhà sử dụng ổn định cho đến nay, ông Nguyễn Hữu D không có ý kiến gì, Cơ quan có thẩm quyền cũng không xử phạt hành chính. Mặc dù số tiền thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D chưa được 2/3 giá trị của hợp đồng, tuy nhiên theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D không vi phạm hợp đồng. Do đó, yêu cầu căn cứ Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng cho ông Nguyễn Hữu D, công nhận diện tích 148,3m² đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D.

Bà Võ Thị Kim L có người đại diện theo ủy quyền ông Đào Thế C yêu cầu giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/7/2023, ông Nguyễn Hữu D rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

1. Về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo:

Ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố TP, Thành phố H xét xử và ban hành Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 3823/2022/HNGĐ-ST. Ngày 12/10/2022, ông Nguyễn Hữu D kháng cáo. Ngày 06/10/2022, ông Nguyễn Ngọc T kháng cáo. Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo còn trong thời hạn luật định.

2. Về nội dung kháng cáo:

2.1 Ngày 11/7/2023, ông Nguyễn Hữu D rút toàn bộ kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 3823/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TP, Thành phố H, đồng ý chia tỷ lệ ông D 60%, bà L 40%; Công nhận hợp đồng phần diện tích đất 61,5m², một phần thửa đất số 525, Tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TP), Thành phố H theo bản đồ đồ hiện trạng vị trí áp ranh theo hợp đồng số 10210/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 06/6/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông C; Công nhận sự tự nguyện của ông Nghiêm Hữu C trả 1,5m² diện tích đất dôi ra so với hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/02/2004 theo đơn giá đất ở tại thời điểm thi hành án.

2.2 Xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T, nhận thấy: Hợp đồng mua bán đất ngày 22/5/2010 giữa ông Nguyễn Hữu D và ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D, theo nội dung hợp đồng ông D đồng ý bán một phần lô đất có diện tích 148,5m², địa chỉ số 162, đường NTĐ, phường AP, Quận Y, Thành phố H, với giá bán 32.000.000đồng/m² cho ông T, bà D. Ông T, bà D đã thanh toán cho ông D tổng số tiền là 1.941.446.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán đất ngày 22/5/2010 giữa các bên không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông D và bà L chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 18/3/2011, ông D và bà L được Ủy ban nhân dân Quận Y, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 232138. Mặc dù, giấy cam kết ngày 08/7/2003 bà Mai Thị T có cam kết “Tài sản này của tôi cho riêng con trai tôi là Nguyễn Hữu D”, nhưng tại tờ kê khai đăng ký nhà đất ngày 05/8/1999 ông Nguyễn Hữu D đã tự nguyện cho bà Võ Thị Kim L cùng đứng tên kê khai nhà đất với diện tích khuôn viên 360m². Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất 148,5m², địa chỉ số 162, đường NTĐ, phường AP, Quận Y, Thành phố H là tài sản chung của vợ chồng ông D, bà L chưa được phân chia, bà L không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng và không sử dụng số tiền chuyển nhượng nêu trên.

Mặt khác, Căn cứ Bản đồ vị trí áp ranh, số Hợp đồng 10208/TTĐĐBĐ-VPQ2 do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 06/6/2022 và Bản vẽ hiện trạng nhà, số hợp đồng 10247/TTĐ ĐBĐ-VPQ2 thể hiện tổng diện tích ông T, bà D đang quản lý, sử dụng là 148,3m², trong đó diện tích phạm lộ giới là 100,6m²; diện tích không phạm lộ giới là 47,7m². Do đó phần diện tích còn lại không phạm lộ giới không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 5 Quyết

định số 60/2017/QĐUBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định diện tích tối thiểu được tách thửa.

Từ căn cứ trên, nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D với ông T, bà D vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông D với ông T, bà D đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, do đó lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là ngang nhau nên ông D phải hoàn trả cho ông T, bà D số tiền đã nhận là 1.941.446.000 đồng, tương đương 43,6% giá trị hợp đồng theo giá chuyển nhượng thị trường tại thời điểm xét xử là phù hợp quy định pháp luật.

Theo chứng thư thẩm định giá số 3487HCM/2022/CT-TĐG/AVC ngày 14/9/2022 thì giá tại thời điểm là 18.094.625.155 đồng. Như vậy giá trị chênh lệch là 18.094.625.155 đồng - 4.452.000.000 đồng x 43,6 % = 5.948.184.567 đồng. Do hai bên cùng có lỗi, do đó 5.948.184.567 đồng : 2 = 2.974.092.283 đồng. Tổng số tiền ông D phải trả lại cho ông T, bà D số tiền là: 1.941.446.000 đồng + 2.974.092.283 đồng = 4.915.538.283 đồng.

Đối với công trình xây dựng trên đất, quá trình giải quyết vụ án, ông T xác định giá trị xây dựng công trình trên đất không đáng kể, ông T không tranh chấp đối với phần này nên không xem xét.

Yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T về việc công nhận hợp đồng mua bán phần diện tích đất có diện tích 148,5m² thuộc khuôn viên nhà số 162E NTĐ, phường AP, Quận Y, Thành phố H được lập ngày 22/5/2010 giữa ông D và ông T, bà D là không có căn cứ chấp nhận.

Bởi các lẽ trên,

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

1/ Đình chỉ phúc thẩm đối với yêu cầu rút kháng cáo chia tỷ lệ ông D 70%, bà L 30%, giữ nguyên tỷ lệ chia như Tòa án cấp sơ thẩm.

2/ Công nhận hợp đồng phần diện tích đất 61,5m², một phần thửa đất số 525, Tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh theo hợp đồng số 10210/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 06/6/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nghiêm Hữu C.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nghiêm Hữu C về việc trả phần diện tích đôi ra 1,5m² so với diện tích thỏa thuận khi chuyển nhượng theo giá đất ở tại thời điểm thi hành án.

3/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T về việc công nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D về việc buộc ông Nguyễn Hữu D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 22/5/2010.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Sửa Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 3823/2022/HNGĐ-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H theo hướng Ghi nhận sự tự nguyện của ông

Nghiêm Hữu C về việc trả phần diện tích dôi ra 1,5m² so với diện tích thỏa thuận khi chuyển nhượng theo giá đất ở tại thời điểm thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

I. Thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu D, ông Nguyễn Ngọc T làm trong hạn luật định và đã thực hiện nghĩa vụ của người kháng cáo phù hợp với các quy định tại Điều 271, 272, 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 24/02/2023, ông Nguyễn Hữu D có bản khai trình bày chấp nhận Bản án sơ thẩm về việc chia tài sản chung giữa bà Võ Thị Kim L và ông Nguyễn Hữu D. Ngày 11/7/2023, ông Nguyễn Hữu D có đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Căn cứ Điểm c Khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu D.

Ngày 14/6/2023, ông Nguyễn Ngọc T có đơn xác định nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm. Căn cứ Khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Việc thay đổi, bổ sung kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận.

Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

II. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T, xét thấy:

II.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 232138 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp ngày 18/3/2011, đứng tên ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L, diện tích 345,8m², trong đó có 200m² đất ở, 145,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 525 tờ bản đồ 74, trên đất có căn nhà số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H. Về nguồn gốc sử dụng đất theo trình bày của ông Nguyễn Hữu D đất có nguồn gốc của cha mẹ ruột, đã được mẹ là bà Mai Thị T cho vào năm 1990 đã được bà Mai Thị T làm giấy cam kết cho và đã được Ủy ban nhân dân phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H xác nhận ngày 08/7/2003. Về nguồn gốc nhà ở theo trình bày của ông Nguyễn Hữu D căn nhà số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H trên đất có nguồn gốc của cha mẹ ruột xây dựng năm 1968, đến năm 1990 khi mẹ của ông Nguyễn Hữu D cho là tại vị trí căn nhà mà ông Nguyễn Hữu D đã sửa chữa và sử dụng ổn định cho đến nay. Tại tờ khai đăng ký nhà đất năm 1999 thể hiện ông Nguyễn Hữu D kê khai đăng ký đất có nguồn gốc của mẹ là bà Mai Thị T

cho năm 1990, nhà xây dựng năm 1990, chứng cứ này phù hợp với lời trình bày nêu trên của ông Nguyễn Hữu D.

Ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L được Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 232138 ngày 18/3/2011 là trường hợp được cấp giấy chứng nhận lần đầu. (Hợp thức hóa nhà đất đang sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận).

Theo quy định của pháp luật, đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu, trên đất phải có nhà ở tức là người sử dụng đất phải sử dụng đất với mục đích là đất ở và đất nông nghiệp khác phải đảm bảo đúng quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất; Điều 87 Luật đất đai năm 2003 về xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao; Quyết định số 64/2001/QĐ – UB ngày 30/7/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định hạn mức đất ở tại Thành phố H; Quyết định số 225/2005/QĐ – UBND ngày 23/12/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định hạn mức đất ở tại Thành phố H theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

Theo quy định nêu trên, khi người sử dụng đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu trên cùng thửa đất có đất ở, có đất trồng cây lâu năm thì phải cung cấp tài liệu, giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất, trên đất phải có nhà ở, thời điểm sử dụng nhà ở; Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu phải kiểm tra, xem xét vị trí đất xin cấp giấy chứng nhận về các điều kiện cấp giấy chứng nhận, về quá trình sử dụng đất ở, đất trồng cây lâu năm, quy hoạch sử dụng đất của địa phương; Từ đó cấp giấy chứng nhận lần đầu cho người sử dụng đất và diện tích đất ở được cấp phải có nhà ở do người sử dụng đất đang sử dụng đã kê khai đăng ký.

Đối chiếu trường hợp của ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L, xét thấy:

Tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận, theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở ngày 19/7/2010 đã được kiểm tra ngày 28/9/2010, khi ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L bỏ túc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đã thể hiện: Tại vị trí nhà đất ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L xin cấp giấy chứng nhận có quy định lộ giới đường NTĐ là 60m, diện tích đất ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L xin cấp giấy chứng nhận là 345,8m² trong đó diện tích đất ngoài lộ giới là 155,8m², diện tích đất trong lộ giới là 190m², diện tích xây dựng ngoài lộ giới 155,6m², diện tích xây dựng trong lộ giới 136,1m².

Tại bản vẽ số 10121/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 11/11/2021 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H thể hiện diện tích đất thực tế sử dụng là 344,5m², quy định lộ giới đường NTĐ là 60m, diện tích đất không phạm lộ giới là 155,8m², diện tích đất phạm lộ giới là 188,7m², có chênh lệch giữa diện tích đất được cấp giấy chứng nhận và diện tích đất thực tế sử dụng là 1,3m².

Tại bản vẽ số 10209/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 06/6/2022 và bản vẽ số 10210/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 06/6/2022 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H thể hiện: Tổng diện tích nhà đất số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H là 196,2m², trong đó ông Nghiêm Hữu C sử dụng 61,5m², ông Nguyễn Hữu D sử dụng 134,7m² phù hợp quy định vì lộ giới đường NTĐ có thay đổi từ 60m xuống còn 40m theo Quyết định số 4605/QĐ – UBND ngày 06/9/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Tại bản vẽ số 10208/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 06/6/2022 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H thể hiện diện tích đất ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D thực tế sử dụng là 148,3m², trong đó diện tích đất không phạm lộ giới là 47,7m², diện tích đất phạm lộ giới là 100,6m² vì lộ giới đường NTĐ có thay đổi từ 60m xuống còn 40m theo Quyết định số 4605/QĐ – UBND ngày 06/9/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Trong quá trình thụ lý giải quyết, ông Nguyễn Hữu D trình bày thừa nhận: Căn nhà số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H, hiện nay ông Nguyễn Hữu D đang sử dụng có diện tích đất 134,7m² và một phần căn nhà số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H đã chuyển nhượng ngày 20/02/2004 giữa bà Mai Thị T (Thực chất là ông Nguyễn Hữu D) và ông Nghiêm Hữu C diện tích đất 61,5m², tổng cộng diện tích đất có căn nhà số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H là 134,7m² + 61,5m² = 196,2m², là phần đất ở tại thời điểm ông Nguyễn Hữu D xin cấp giấy chứng nhận. Việc sai lệch diện tích đất ở ông Nguyễn Hữu D được cấp giấy chứng nhận theo hạn mức 200m² và thực tế sử dụng 196,2m² là 3,8m² là do quá trình sử dụng, xác định ranh giới của ông Nguyễn Hữu D. Phần đất còn lại trong giấy chứng nhận theo đo đạc thực tế 148,3m² là đất trồng cây lâu năm đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D vào ngày 22/5/2010.

Tại văn bản số 1493/TNMT ngày 26/5/2023, Ủy ban nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H cung cấp thông tin:

- Căn nhà số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H trên diện tích đất 345,8m² có nguồn gốc của cha mẹ ông Nguyễn Hữu D là ông Nguyễn Thành L và bà Mai Thị Tn tạo lập trước năm 1975. Đến năm 1990 để lại cho con là ông Nguyễn Hữu D. Ngày 22/7/2004 ông Nguyễn Hữu D sửa chữa lại nhà không có giấy phép và bị xử phạt hành chính nên khi cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H chỉ cấp phần đất ở, không công nhận phần diện tích nhà xây dựng.

- Về xác định vị trí 200m² đất ở trong thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo giấy chứng nhận số BD 232138 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp ngày 18/3/2011: Theo công văn 2332 ngày 27/9/2022 của Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố TĐ, Thành phố H phần đất ở diện tích 200m² được cấp theo hạn mức. Hiện tại không xác định được vị trí đất ở trong tổng diện tích đất 345,8m².

Khi chủ sử dụng đất có nhu cầu xin phép xây dựng hoặc thực hiện các quyền, nghĩa vụ có liên quan đến khu đất thì phải lập bản vẽ, xác định vị trí, diện tích đất ở. Các cơ quan quản lý đất đai tại địa phương sẽ căn cứ theo tình hình sử dụng đất thực tế, quy hoạch và các quy định pháp luật để xác định vị trí phần đất ở.

Từ những chứng cứ, pháp luật viện dẫn nêu trên, văn bản số 1493/TNMT ngày 26/5/2023, Ủy ban nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H; Có cơ sở xác định: Diện tích đất thực tế sử dụng theo giấy chứng nhận số BD 232138 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp ngày 18/3/2011 là 344,5m², trong đó có diện tích đất 243,9m² phù hợp quy hoạch, diện tích đất 100,6m² không phù hợp quy hoạch theo Quyết định số 4605/QĐ – UBND ngày 06/9/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Vị trí đất ở và vị trí đất trồng cây lâu năm trên giấy chứng nhận số BD 232138 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp ngày 18/3/2011 được xác định:

- Vị trí đất ở là diện tích đất có căn nhà số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H là 196,2m², trong đó ông Nghiêm Hữu C sử dụng 61,5m², ông Nguyễn Hữu D sử dụng 134,7m² trong diện tích đất 243,9m² theo bản vẽ số 10209/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 06/6/2022 và bản vẽ số 10210/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 06/6/2022 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H.

- Vị trí đất trồng cây lâu năm là 148,3m² theo bản vẽ số 10208/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 06/6/2022 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H. Hiện nay diện tích đất này ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D đang trực tiếp sử dụng.

II.2. Ngày 22/5/2010, ông Nguyễn Hữu D (bên A) và ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D (bên B) ký hợp đồng mua bán đất với nội dung bên A đồng ý bán cho bên B lô đất 148,5m², thuộc số 162, đường NTĐ, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H tính vuông vức từ mặt tiền đường NTĐ vào vách nhà anh N, vách nhà anh D, với giá bán 32.000.000đ/m², tổng giá trị hợp đồng là 4.452.000.000đ. Thực hiện hợp đồng, bên B đã đặt cọc số tiền 300.000.000đ cho bên A, sau đó bên B đã thanh toán tiếp cho bên A thực tế số tiền tổng cộng là 1.941.446.000đ. Thực tế đất chuyển nhượng giữa 02 bên đương sự là 148,3m² theo bản vẽ số 10208/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 06/6/2022 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H. Như nhận định nêu trên diện tích đất 148,3m² là đất trồng cây lâu năm.

Tại thời điểm ông Nguyễn Hữu D, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận, theo văn bản số 1493/TNMT ngày 26/5/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố TĐ, Thành phố H cung cấp thông tin về nguồn gốc đất là do ông Nguyễn Hữu D nhận tặng cho. Do đó, việc bà Võ Thị Kim L không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng và không sử dụng số tiền chuyển nhượng nêu trên không được xem là vi phạm. Đến ngày 18/3/2011, ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L đã được Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, ông Nguyễn Hữu D không phản đối, tại thời điểm này ông Nguyễn Hữu D đã tự nguyện xác lập

quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D thành tài sản chung của vợ chồng. Nay bà Võ Thị Kim L khởi kiện chia tài sản chung và nhận giá trị, với yêu cầu này của bà Võ Thị Kim L không ảnh hưởng đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu D, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D ngày 22/5/2010.

Hợp đồng mua bán đất ngày 22/5/2010 giữa ông Nguyễn Hữu D, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D là tự nguyện ký kết, mặc dù giao dịch này không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, ông Nguyễn Hữu D đã giao phần đất diện tích 148,3m² cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D trực tiếp sử dụng từ đó cho đến nay đã hơn 13 năm, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D đã xây dựng nhà trên đất và sử dụng ổn định cho đến nay, ông Nguyễn Hữu D không phản đối và ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Nhằm đảm bảo quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D, tính ổn định trong quản lý đất đai tại địa phương. Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán – Tòa án nhân dân Tối cao; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2010 giữa ông Nguyễn Hữu D, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D đối với diện tích đất trồng cây lâu năm 148,3m².

Về việc tách thửa đất: Như nhận định nêu trên, thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H có diện tích đất theo đo đạc thực tế là 344,5m² trong đó có diện tích 196,2m² đất ở và diện tích 148,3m² đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 232138 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp ngày 18/3/2011 thể hiện có hai loại đất có mục đích sử dụng khác nhau trên cùng thửa đất nên việc tách hai loại đất có mục đích sử dụng khác nhau trên cùng thửa đất không phụ thuộc vào Quyết định số 60/2017/QĐUBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về tách thửa đất.

Về số tiền thanh toán giữa các bên: Ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D đã thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D số tiền 1.941.446.000đ (Một tỷ chín trăm bốn mươi một triệu bốn trăm bốn mươi sáu ngàn đồng) tương đương diện tích đất (1.941.446.000đ : 32.000.000đ/m²) 60,67m², phần diện tích đất trồng cây lâu năm còn lại 87,63m² chưa thanh toán. Nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D giá trị diện tích đất trồng cây lâu năm 87,63m² tại thời điểm thi hành án.

Như nhận định nêu trên, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T, sửa phần này của Bản án sơ thẩm.

II.3. Mặc dù ông Nghiêm Hữu C, ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L không kháng cáo về hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 22/02/2004 giữa đại diện bên bán là bà Mai Thị T (thực chất là ông Nguyễn Hữu D) đối với ông Nghiêm Hữu C, tuy nhiên như nhận định nêu trên về xác định vị trí đất ở và đất trồng cây lâu năm của ông Nguyễn Hữu D trên giấy chứng nhận số BD 232138 do Ủy ban nhân dân

Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp ngày 18/3/2011, do đó nhằm đảm bảo việc giải quyết vụ án khách quan, toàn diện, cần phải xem xét hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 22/02/2004.

Tại Bản hợp đồng về việc mua bán nhà, đất ngày 22/02/2004 giữa đại diện bên bán là bà Mai Thị T (thực chất là ông Nguyễn Hữu D), đại diện bên mua là ông Nghiêm Hữu C thể hiện hai bên giao dịch mua bán căn nhà diện tích 60m². Tại Bản vẽ số 10210/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 06/6/2022 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H thể hiện phần căn nhà ông Nghiêm Hữu C mua của ông Nguyễn Hữu D có diện tích thực tế là 61,5m². Như nhận xét nêu trên, có cơ sở xác định diện tích đất thực tế ông Nghiêm Hữu C đang sử dụng 61,5m² là đất ở. Nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, buộc ông Nghiêm Hữu C thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D giá trị diện tích đất ở 1,5m² tại thời điểm thi hành án. Đối với số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) ông Nghiêm Hữu C chưa thanh toán theo hợp đồng ngày 22/02/2004, xét thấy tại mục III của Hợp đồng thể hiện sau khi bên A (Bên ông Nguyễn Hữu D) có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất mới bắt đầu sang tên cho bên B (Bên ông Nghiêm Hữu C), bên B sẽ giao đủ số tiền còn lại”. Cho đến nay, mặc dù đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất nhưng ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L chưa thực hiện nghĩa vụ sang tên cho ông Nghiêm Hữu C là lỗi của ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L; Ông Nghiêm Hữu C không có lỗi, không vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông Nghiêm Hữu C chỉ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) còn lại của hợp đồng là có cơ sở. Do đó, cấp phúc thẩm sửa phần này của Bản án sơ thẩm.

II.4. Về phân chia giá trị tài sản chung giữa ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L: Mặc dù ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L không kháng cáo, tuy nhiên tại phiên tòa ông Nguyễn Hữu D đồng ý nhận tài sản chung và thanh toán lại giá trị cho bà Võ Thị Kim L; song song đó như nhận định nêu trên, cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm về hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 22/02/2004 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2010 nên sửa Bản án sơ thẩm về phân chia giá trị tài sản chung giữa ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L.

III. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu D, ông Nghiêm Hữu C, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D phải chịu theo quy định của pháp luật.

IV. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Ngọc T không phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm bị sửa nên ông Nguyễn Hữu D không phải chịu theo quy định của pháp luật.

V. Xét ý kiến phát biểu đề nghị về quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên tòa, như nhận định nêu trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 284, Điểm c Khoản 1 Điều 289, Điều 293, Khoản 2 Điều 308, Khoản 2 Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điểm b.3 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán – Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu D.

II. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T:

Sửa Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 3823/2022/HNGĐ-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H, cụ thể như sau:

II.1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nghiêm Hữu C:

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 22/02/2004.

- Công nhận diện tích đất ở 61,5m² thuộc một phần thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H và công trình xây dựng trên đất theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh theo hợp đồng số 10210/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 06/6/2022 và Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 10247/TTĐĐBĐ-VPQ2 (2/3) ngày 18/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 232138 vào sổ cấp GCN số CH 01613 ngày 18/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp; thuộc quyền sử dụng đất ở và sở hữu tài sản gắn liền trên đất của ông Nghiêm Hữu C.

- Buộc ông Nghiêm Hữu C thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) và giá trị 1,5m² đất ở tại thời điểm thi hành án. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nghiêm Hữu C thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L giá trị 1,5m² đất ở tại thời điểm thi hành án. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngay khi ông Nghiêm Hữu C thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L số tiền nêu trên; Ông Nghiêm Hữu C được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo bản vẽ hợp đồng số 10210/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 06/6/2022 và Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 10247/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 18/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu D về việc buộc ông Nghiêm Hữu C phải thanh toán 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) tương đương diện tích đất ở 4,8m², giá trị tính tại thời điểm thi hành án.

II.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2010.

- Công nhận diện tích đất trồng cây lâu năm 148,3m² thuộc một phần thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo bản vẽ hợp đồng số 10208/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 06/6/2022 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 232138 vào sổ cấp GCN số CH 01613 ngày 18/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp; thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D giá trị 87,63m² đất trồng cây lâu năm tại thời điểm thi hành án. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngay khi ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D số tiền nêu trên; Ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản vẽ hợp đồng số 10208/TTĐĐBĐ – VPQ2 (cs1) ngày 06/6/2022 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu D yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 22/5/2010 giữa ông Nguyễn Hữu D với ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D vô hiệu.

II.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Kim L:

II.3.1. Xác định tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn giữa ông Nguyễn Hữu D và bà Võ Thị Kim L gồm:

- Diện tích 134,7m² đất ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo bản đồ đồ hiện trạng vị trí áp ranh theo hợp đồng số 10209/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 06/6/2022 và Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 10247/TTĐĐBĐ-VPQ2 (1/3) ngày 18/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 232138 vào sổ cấp GCN số CH 01613 ngày 18/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp.

- Số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) và giá trị diện tích 1,5m² đất ở tại thời điểm thi hành án do ông Nghiêm Hữu C thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L.

- Giá trị diện tích 148,3m² đất trồng cây lâu năm tại thời điểm thi hành án do ông Nguyễn Hữu D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D ngày 22/5/2010.

II.3.2. Phân chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn:

- Ông Nguyễn Hữu D được hưởng 60% giá trị tài sản chung của vợ chồng, cụ thể:

+ 60% giá trị diện tích 134,7m² đất ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo bản đồ đồ hiện trạng vị trí áp ranh theo hợp đồng số 10209/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 06/6/2022 và Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 10247/TTĐĐBĐ-VPQ2 (1/3) ngày 18/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 232138 vào sổ cấp GCN số CH 01613 ngày 18/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp.

+ Số tiền 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) và 60% giá trị tại thời điểm thi hành án diện tích 1,5m² đất ở do ông Nghiêm Hữu C thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L tại phần II.1.

+ 60% giá trị diện tích 148,3m² đất trồng cây lâu năm là giá trị diện tích 88,98m² đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Hữu D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D ngày 22/5/2010. Ông Nguyễn Hữu D đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D tương đương 60,67m², giá trị diện tích đất còn lại là 28,31m² đất trồng cây lâu năm tại phần II.2.

- Bà Võ Thị Kim L được hưởng 40% giá trị tài sản chung của vợ chồng, cụ thể:

+ 40% giá trị diện tích 134,7m² đất ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162E, Khu phố 2, phường

AP, Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo bản đồ đồ hiện trạng vị trí áp ranh theo hợp đồng số 10209/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 06/6/2022 và Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 10247/TTĐĐBĐ-VPQ2 (1/3) ngày 18/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 232138 vào sổ cấp GCN số CH 01613 ngày 18/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp.

+ Số tiền 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng) và 40% giá trị tại thời điểm thi hành án diện tích 1,5m² đất ở do ông Nghiêm Hữu C thanh toán cho ông Nguyễn Hữu D, bà Võ Thị Kim L tại phần **II.1**.

+ 40% giá trị diện tích 148,3m² đất trồng cây lâu năm là giá trị diện tích 59,32m² đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Hữu D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D ngày 22/5/2010 tại phần **II.2**.

- Giao cho ông Nguyễn Hữu D diện tích 134,7m² đất ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo bản đồ đồ hiện trạng vị trí áp ranh theo hợp đồng số 10209/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 06/6/2022 và Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 10247/TTĐĐBĐ-VPQ2 (1/3) ngày 18/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 232138 vào sổ cấp GCN số CH 01613 ngày 18/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp.

- Buộc ông Nguyễn Hữu D hoàn trả cho bà Võ Thị Kim L 40% giá trị diện tích 134,7m² đất ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo bản đồ đồ hiện trạng vị trí áp ranh theo hợp đồng số 10209/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 06/6/2022 và Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 10247/TTĐĐBĐ-VPQ2 (1/3) ngày 18/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 232138 vào sổ cấp GCN số CH 01613 ngày 18/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp, giá trị tính tại thời điểm thi hành án. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngay khi ông Nguyễn Hữu D thanh toán **xong** cho bà Võ Thị Kim L 40% giá trị diện tích 134,7m² đất ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H, ông Nguyễn Hữu D được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để đăng ký xác lập quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại số 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Võ Thị Kim L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Hữu D chậm hoặc không thi hành **trả cho** bà Võ Thị Kim L 40% giá trị diện tích 134,7m² đất ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần

thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H, thì một hoặc cả hai bên bà Võ Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu D có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi diện tích 134,7m² đất ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 525 tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại địa chỉ 162E, Khu phố 2, phường AP, Quận Y (nay là thành phố TĐ), Thành phố H và chia giá trị nhà, đất tại thời điểm phát mãi theo tỷ lệ được phân chia ông Nguyễn Hữu D 60%, bà Võ Thị Kim L 40% sau khi trừ các chi phí, phí, lệ phí thi hành án, đấu giá phát mãi.

- Buộc ông Nguyễn Hữu D hoàn trả cho bà Võ Thị Kim L 40% giá trị tại thời điểm thi hành án diện tích 148,3m² đất trồng cây lâu năm là giá trị diện tích 59,32m² đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Hữu D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D ngày 22/5/2010 tại phần **II.2**. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

III. Buộc ông Nguyễn Hữu D giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 232138 vào sổ cấp GCN số CH 01613 ngày 18/3/2011 do Ủy ban nhân dân Quận Y (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp, giao cho cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục chính lý biến động phần diện tích nhà đất đã chuyển nhượng cho ông Nghiêm Hữu C tại phần **II.1**. và diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D tại phần **II.2**. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

IV. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Kim L phải chịu số tiền là 124.299.000đ (Một trăm hai mươi bốn triệu hai trăm chín mươi chín ngàn đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0028409 ngày 19/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố H, bà Võ Thị Kim L phải nộp thêm số tiền 103.299.000đ (Một trăm lẻ ba triệu hai trăm chín mươi chín ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Hữu D phải chịu số tiền là 132.448.500đ (Một trăm ba mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn năm trăm đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 41.000.000đ (Bốn mươi một triệu đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0025773 ngày 25/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố H, ông Nguyễn Hữu D phải nộp thêm số tiền 91.448.500đ (Chín mươi một triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn năm trăm đồng).

- Ông Nghiêm Hữu C phải chịu số tiền là 18.747.500đ (Mười tám triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng) theo biên lai tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số AA/2021/0024796 ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố H. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu C số tiền còn dư 2.252.500đ (Hai triệu hai trăm năm mươi hai ngàn năm trăm đồng).

- Ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D phải chịu số tiền là 115.799.300đ (Một trăm mười lăm triệu bảy trăm chín mươi chín ngàn ba trăm đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 44.105.540đ (Bốn mươi bốn triệu một trăm lẻ năm ngàn năm trăm bốn mươi đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0025153 ngày 29/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố H, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Thanh D phải nộp thêm số tiền 71.693.760đ (Bảy mươi một triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi đồng).

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

V. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Hữu D không phải chịu.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006154 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố H.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu D số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006112 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố H.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.H;
- VKSND Cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- TAND TP. TĐ, TP.H;
- Chi cục THADS TP.TĐ, TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Trịnh Minh Đức

