

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 03/2024/HNGĐ-PT

Ngày 26 - 01 - 2024

Về việc chia tài sản sau khi ly hôn,
tranh chấp về yêu cầu tuyên bố giao
dịch dân sự vô hiệu

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai Hạnh.

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Thu Lan

Bà Trần Thị Túc

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tấn Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11, 15 tháng 12 năm 2023 và ngày 22, 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2023/TLPT-HNGĐ ngày 12 tháng 7 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp về chia tài sản sau khi ly hôn, tranh chấp về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/HNGĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 10 năm 2023, Thông báo về việc chuyển thời gian xét xử vụ án số 727/TB – TA ngày 01/11/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phan Thị Diễm V, sinh năm 1995; địa chỉ: Số nhà N, lô B P, khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc Á, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số I đường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2023).

- *Bị đơn*: Anh Mai Hữu Phan H, sinh năm 1989; địa chỉ: Số nhà N, lô B P, khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Huỳnh Phan Thiên P, địa chỉ: Lầu I tòa nhà T, B N, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng; (Hợp đồng ủy quyền ngày 10 tháng 10 năm 2023).

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

1. Ông Mai Hữu A, sinh năm: 1965.

2. Bà Phan Thị T, sinh năm: 1965.

Cùng địa chỉ: Số nhà N, lô C P, khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T: Ông Hồ Minh K, sinh năm 1981, địa chỉ: Số A đường T, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 10 năm 2023).

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1; địa chỉ: Tổ F, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1: Ông Chung You S, sinh ngày 20/3/1977, địa chỉ: K Happy Vally P, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thới Mạnh C – sinh năm 1984; Hộ khẩu thường trú: Thôn D, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Giấy ủy quyền số 05/TBP/2023/UQ ngày 01/11/2023).

Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V, bị đơn ông Mai Hữu Phan H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu A, bà Phan Thị T.

Tại phiên tòa ngày 11, 15 tháng 12 năm 2023 ông Á, ông K, bà P, ông C có mặt; tại phiên tòa ngày 22 tháng 01 năm 2024 ông Á, ông K, bà P, ông A, bà T có mặt, ông C có đơn xin vắng mặt; tại phiên tòa ngày 26 tháng 01 năm 2024 ông C có mặt, ông Á vắng mặt, ông K, bà P có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo Đơn khởi kiện ngày 15/10/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Chị Phan Thị Diễm V và anh Mai Hữu Phan Hoàng n là vợ chồng, kết hôn vào ngày 24/4/2017, đã ly hôn nhau theo Bản án số 38/2020/HNGĐ-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Chị V được quyền nuôi con chung là cháu Mai Hữu Bảo Đ sinh ngày 14/01/2018.

Khi ly hôn chị V và anh H muốn tự thỏa thuận với nhau về việc chia tài sản chung nên không yêu cầu Tòa án giải quyết về chia tài sản khi ly hôn. Tuy nhiên, sau khi ly hôn thì chị V và anh H không thống nhất được với nhau về việc chia tài sản chung. Vì vậy, chị V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa chị và anh Mai Hữu Phan H, các tài sản chung gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) tại lô đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 100m². Giá trị theo kết quả thẩm định giá là: 2.648.737.311 đồng gồm: giá trị quyền sử dụng đất: 1.752.628.460 đồng, giá trị tài sản gắn liền với đất: 896.108.850 đồng;

- Đồ nội thất trong gia đình trị giá: 78.600.000 đồng (bao gồm: Bộ S1 phòng khách, tủ T, tủ giày, bộ bàn ăn, giường ngủ, bàn trang điểm, tủ bếp, bộ màn rèm).

- Đồ gia dụng trong nhà trị giá: 72.500.000 đồng (gồm: Tivi, tủ lạnh, bếp từ, máy giặt, nồi cơm điện, máy hút bụi, máy điều hòa).

Tổng giá trị tài sản chung là 2.799.837.311 đồng.

Nguồn gốc hình thành tài sản chung như sau: Ngày 16/3/2018 ông H là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TNHH B1. Tiền mua đất, xây nhà có một phần là của cha mẹ bà V cho bà V để đóng góp vào mua đất làm nhà là 800.000.000 đồng (theo giấy xác nhận của bà Võ Thị Thu C1), 49 chỉ vàng 9999 được bà con hai bên gia đình cho trong ngày cưới, 70.000.000 đồng do bạn bè đi đám cưới trong ngày cưới được cha mẹ hai bên cho lại, tiền lương tích cóp của hai vợ chồng gần 1 năm khoảng 50.000.000 đồng; số tiền còn lại là cha mẹ ông H cho. Thời gian làm nhà chị V đang ở cử sau sinh con nên mọi việc đều do ông H trực tiếp giao dịch. Tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân có công sức đóng góp của hai vợ chồng do anh H đứng tên nên là tài sản chung hợp pháp của chị V, ông H.

Chị V yêu cầu chia đôi toàn bộ số tài sản trên cho chị V và anh H mỗi người một nửa. Chị V yêu cầu được nhận toàn bộ tài sản bằng hiện vật (nhà, đất, đồ nội thất, vật dụng trong nhà) và sẽ thanh toán cho anh H một nửa giá trị tài sản bằng tiền là: 1.399.918.655 đồng.

Ngày 24/9/2021, nguyên đơn Phan Thị Diễm V có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu: Tuyên bố Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14/9/2020 giữa ông Mai Hữu Phan H với Công ty TNHH B1 vô hiệu; tuyên bố Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14/9/2020 giữa Công ty TNHH B1 với bà Phan Thị T vô hiệu.

**** Tại bản tự khai ngày 23/11/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Mai Hữu Phan H và người đại diện hợp pháp của anh H trình bày:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần đồ nội thất trong gia đình và đồ gia dụng trong nhà là tài sản chung của chị Phan Thị Diễm V,

anh Mai Hữu Phan H tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Bị đơn anh Mai Hữu Phan H tự nguyện giao toàn bộ tài sản là đồ nội thất trong gia đình và đồ gia dụng trong nhà bằng hiện vật cho nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết, không phân chia tài sản là đồ nội thất trong gia đình và đồ gia dụng trong nhà. Về phần tài sản là nhà và đất thì bị đơn xác định không phải là tài sản chung mà là tài sản của cha mẹ bị đơn là ông Mai Hữu A, bà Phan Thị T vì chính ông A, bà T là người chi tiền mua đất, đầu tư xây dựng nhà. Vì vậy, bị đơn không đồng ý và yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn, không chấp nhận tuyên bố các giao dịch vô hiệu.

**** Tại bản tự khai ngày 22/02/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu A, bà Phan Thị T và người đại diện hợp pháp của ông A, bà T trình bày:***

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) tại lô đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là sở hữu của ông A, bà T. Ngày 15/3/2018 ông bà và anh H đã lập Giấy thỏa thuận để anh H đại diện đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông A, bà T là người trả tiền mua đất, xây nhà với ý định để tặng cho riêng con trai nên để bị đơn là anh Mai Hữu Phan H đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng về sau thấy vợ chồng anh H, chị V xảy ra mâu thuẫn nên đổi ý, không cho bị đơn là anh H tiếp tục đứng tên. Vì vậy, anh Mai Hữu Phan H và Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 (sau đây gọi tắt là Công ty B1) đã thanh lý, chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; đồng thời, giữa Công ty B1 và bà Phan Thị T đã thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất đối với lô đất nói trên là phù hợp theo quy định của pháp luật. Nguồn tiền mua đất làm nhà: Tiền mặt vợ chồng ông bà có sẵn 400.000.000 đồng, tiền bán 01 lô đất khác ngày 19/3/2018, ông A là thành viên góp vốn của một công ty, bà T là trưởng phòng kinh doanh nên có thừa năng lực tài chính. Mức thu nhập anh H 6.000.000 đồng, chị V 4.000.000 đồng triệu đồng/tháng từ thời điểm kết hôn đến thời điểm mua đất gần 11 tháng không thể đủ tiền mua đất. Ông A là người trực tiếp ký hợp đồng xây dựng phần thô ngôi nhà, trả toàn bộ chi phí xây nhà. Vì vậy, ông A, bà T đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn, không chấp nhận tuyên bố các giao dịch vô hiệu.

**** Tại Văn bản số 23/2021/TBP ngày 13/5/2021, ngày 9/11/2023 của Công ty TNHH B1 và ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của Công ty trình bày:***

Công ty TNHH B1 (gọi tắt là Công ty B1) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2018 với anh Mai Hữu Phan H để chuyển nhượng nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 100m². Ngày 14/9/2020, Công ty B1 có ký Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp

đồng với anh Mai Hữu Phan H và Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất với bà Phan Thị T. Các thỏa thuận này là thực hiện theo yêu cầu của khách hàng là anh H nhằm mục đích chuyển người nhận chuyển nhượng đất từ anh H sang cho bà T chứ thực tế các bên không bàn giao đất, không nhận tiền, trả tiền. Tại thời điểm thanh lý hợp đồng và ký thỏa thuận giữ đất nền vào ngày 14/9/2020 Công ty B1 hoàn toàn không biết việc anh H đang làm thủ tục ly hôn tại Tòa án và không biết có tranh chấp chưa thống nhất về nhà đất trên. Công ty B1 không đồng ý với phần yêu cầu tuyên bố văn bản vô hiệu của nguyên đơn liên quan đến Công ty B1 nhưng Công ty B1 sẽ chấp hành theo sự phán quyết của Tòa án. Công ty đồng ý với kết quả giải quyết tại bản án số 05/2023/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm Công ty B1 có ý kiến và yêu cầu Tòa án giao nhà đất cho bên nào thì bên đó có nghĩa vụ thực hiện thanh toán 5% (tương ứng 34.702.103 đồng) giá trị quyền sử dụng đất còn lại cho Công ty theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là nghĩa vụ bên nhận chuyển nhượng phải tiếp tục thực hiện để Công ty hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, lô đất nền anh H đã thanh toán 95% giá trị theo quy định pháp luật thuộc tài sản bên nhận chuyển nhượng, Công ty không có bất cứ tranh chấp nào về tài sản.

** Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 05/2023/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V:

Tuyên bố Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 và Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 với bà Phan Thị T vô hiệu.

Xác định nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V và bị đơn anh Mai Hữu Phan H có tài sản chung gồm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà) tại nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và các tài sản là các trang thiết bị nội thất, đồ gia dụng trong gia đình.

Giao cho anh Mai Hữu Phan H có quyền quản lý, sử dụng, quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà) tại nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và các tài sản là các trang thiết bị nội thất, đồ gia dụng trong gia đình.

Buộc anh Mai Hữu Phan H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phan Thị Diễm V số tiền là 1.135.044.924 đồng (*một tỷ một trăm ba mươi lăm triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi bốn đồng*).

Anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V mỗi người có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 số tiền là 17.351.051 đồng (*mười bảy triệu ba trăm năm mươi một nghìn không trăm năm mươi một đồng*).

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

Ngày 20/02/2023 chị Phan Thị Diễm V kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu được nhận phần giá trị tài sản chung bằng nhau; yêu cầu được nhận nhà, đất và đồng ý thối lại giá trị tài sản cho anh Mai Hữu Phan Hoàng .

Ngày 22/02/2023, ngày 13/3/2023, anh Mai Hữu Phan H, ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi:***

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của chị V, anh H và ông A, bà T; sửa bản án sơ thẩm số 05/2023/HNGĐ – ST ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi về cách chia tài sản chung.

Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo phần giá trị tài sản được chia theo quy định của pháp luật. Án phí phúc thẩm đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của chị V, anh H, ông A và bà T làm trong thời hạn luật định, đảm bảo hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên hợp lệ.

[1.2] *Xét kháng cáo của anh H và ông A, bà T cho rằng phiên tòa sơ thẩm vi phạm về tố tụng, kéo dài thời hạn xét xử, thay đổi hội thẩm nhân dân không đúng, nghị án kéo dài, thấy rằng:* Phiên tòa ngày 01/11/2022, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) thông báo nghị án kéo dài và tuyên án vào ngày 08/11/2022, ngày 08/11/2022 HĐXX quay trở lại việc hỏi, tranh luận và Quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ theo Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự. Phiên tòa ngày 27/12/2022, HĐXX thông báo Quyết định thay đổi hội

thẩm nhân dân số 93/QĐ-TA ngày 26/12/2022 (bút lục 269), các đương sự đều thống nhất với thành phần những người tiến hành tố tụng (bút lục 403) căn cứ khoản 01 Điều 56 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa được tiến hành xét xử lại từ đầu theo thủ tục chung, HĐXX nghị án kéo dài và tuyên án vào 14 giờ ngày 04/01/2023. Vào lúc 10 giờ 30 phút ngày 04/01/2023 HĐXX đã nghị án xong. Tuy nhiên, 14 giờ ngày 04/01/2023 hội thẩm nhân dân ông Nguyễn Đình D do tình trạng sức khỏe không thể tiếp tục tiến hành phiên tòa nên HĐXX Quyết định tạm ngừng phiên tòa (bút lục 368), ấn định thời gian tiếp tục phiên tòa vào 14 giờ ngày 16/01/2023. Phiên tòa ngày 16/01/2023 HĐXX Quyết định tạm ngừng phiên tòa do tình trạng sức khỏe của hội thẩm nhân dân ông Nguyễn Đình D không thể tiếp tục tiến hành phiên tòa, ấn định thời gian tiếp tục phiên tòa vào 14 giờ ngày 10/02/2023. Ngày 08/02/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Mai Hữu Phan H, chị Huỳnh Phan Thiên P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, chị Nguyễn Kiều O là người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T đều có đơn xin tuyên án vắng mặt lúc 14 giờ ngày 10/02/2023. Vào 14 giờ ngày 10/02/2023, HĐXX tuyên án theo bản án đã được HĐXX thông qua tại phòng nghị án.

Xét, về thời hạn trình tự thủ tục xét xử, nghị án phiên tòa sơ thẩm HĐXX đã tiến hành là đảm bảo theo quy định pháp luật tố tụng dân sự nên nội dung kháng cáo của anh H, ông A và bà T cho rằng phiên tòa sơ thẩm vi phạm về tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14/9/2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty B1 vô hiệu và tuyên bố Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14/9/2020 giữa Công ty B1 với bà Phan Thị T vô hiệu:

Ngày 16/3/2018, Công ty B1 và anh Mai Hữu Phan Hoàng k Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/2018/HĐCNQSDĐ-TBP-PG đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Sau khi hợp đồng được ký kết thì bên nhận chuyển nhượng là anh Mai Hữu Phan H đã thanh toán 95% giá chuyển nhượng (659.339.955 đồng) và đã nhận bàn giao nền đất, tiến hành xây dựng nhà ở trên diện tích đất đã chuyển nhượng. Ngày 01/9/2020 anh Mai Hữu Phan H có đơn đề nghị thanh lý, chấm dứt hợp đồng với lý do Công ty B1 chậm tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 14/9/2020, Công ty B1 và anh Mai Hữu Phan H đã ký Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/2018/HĐCNQSDĐ-TBP-PG ngày 16/3/2018; cùng ngày 14/9/2020 Công ty B1 và bà Phan Thị T (mẹ ruột anh H) ký Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất đối với chính nền đất mà Công ty B1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh lý, chấm dứt với anh Mai Hữu Phan Hoàng. Xét, thời điểm thanh lý, chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất, thực tế trên đất có ngôi nhà đã được xây dựng, liên quan đến chị V và cháu Mai Hữu Bảo Đ đang sinh sống nhưng các bên không xác định giải quyết hậu quả của thanh lý, chấm dứt hợp đồng, không có ý kiến thoả thuận của chị V là trái quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án anh H, bà T, ông A và người đại diện hợp pháp của Công ty B1 đều thừa nhận việc thanh lý, chấm dứt hợp đồng giữa Công ty B1 và anh Mai Hữu Phan H và việc Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất giữa Công ty B1 với bà Phan Thị T chỉ mang tính hình thức nhằm mục đích thay đổi tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Mai Hữu Phan Hoàng s bà Phan Thị T, chứ trên thực tế các bên không thực hiện việc bàn giao đất, hoàn trả, thanh toán tiền cho nhau và cũng không liên quan gì đến lý do thanh lý, chấm dứt hợp đồng theo Đơn đề nghị thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 01/9/2020 của anh Mai Hữu Phan Hoàng . Thỏa thuận thanh lý và giữ chỗ được thực hiện trong khi chị V và anh H đang có khiếu kiện ly hôn tại Tòa án và chưa có Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật; chưa giải quyết việc chia tài sản chung. Vì vậy, có đủ căn cứ để xác định việc thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14/9/2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty B1 là mang tính chất giả tạo nhằm chuyển đổi người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Mai Hữu Phan Hoàng s cho bà Phan Thị T. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố *Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14/9/2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty B1 vô hiệu* là có căn cứ theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14/9/2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty B1 là vô hiệu. Do đó, Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14/9/2020 giữa Công ty B1 với bà Phan Thị T đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là mang tính giả tạo và không thể thực hiện được. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố *Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14/9/2020 giữa Công ty B1 với bà Phan Thị T vô hiệu* là có căn cứ theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không yêu cầu giải quyết về hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không giải quyết.

[2.2] *Về xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (ngôi nhà):*

[2.2.1] *Về quyền sử dụng đất:*

Ngày 16/3/2018, Công ty B1 và anh Mai Hữu Phan H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/2018/HĐCNQSDĐ-TBP-PG đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do anh Mai Hữu Phan Hoàng k với tư cách bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, Hợp đồng này được xác lập hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình thì quyền sử dụng đất

đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V.

[2.2.2] Về tài sản gắn liền với đất (nhà ở):

Tài sản gắn liền với đất (nhà ở) chưa được chứng nhận về quyền sở hữu. Tuy nhiên, căn cứ vào Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công của Công ty TNHH T2 do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giao nộp tại phiên tòa, được người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông A, bà T xác định là Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công nhà mà các bên đang tranh chấp. Về phần nội dung hồ sơ ngoài việc thể hiện bản vẽ thiết kế căn nhà phù hợp với hiện trạng nhà thực tế theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành vào ngày 18/01/2021 thì còn thể hiện nội dung “*Chủ đầu tư: Ông Mai Hữu Phan H*”.

Theo trình bày của đại diện theo uỷ quyền của Công ty B1 việc xây dựng nhà ở không cấp Giấy phép xây dựng cho từng hộ gia đình riêng, chủ hộ chỉ cung cấp bản vẽ thiết kế đúng mẫu theo quy định của Công ty thì được xây dựng. Về lô đất 25 khu N khu đô thị A đã được bên mua thanh toán 95% giá trị hợp đồng nhận nền đất và xây dựng nhà nên lô đất trên theo quy định đã thuộc quyền của bên nhận chuyển nhượng, công ty B1 không có tranh chấp. Hiện tại lô đất trên đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư là Công ty TNHH B1. Khi bản án của Tòa án về giải quyết tranh chấp nhà, đất có hiệu lực pháp luật Công ty sẽ lập thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, sau khi bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5% giá trị còn lại của hợp đồng.

Đồng thời, ngôi nhà được xây dựng trên chính diện tích đất mà anh Mai Hữu Phan H đã nhận chuyển nhượng từ Công ty B1 và sau khi xây dựng xong thì anh H và chị V trực tiếp ở, quản lý, sử dụng mà không có sự tranh chấp nào về quyền sở hữu. Do đó, theo quy định tại khoản 4 Điều 221 của Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình, xác định nhà (tài sản gắn liền với đất) là tài sản chung của anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V.

[2.2.3] Đối với kháng cáo của anh H, ông A, bà T và người đại diện hợp pháp của họ xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) không phải tài sản chung của anh H, chị V; chị V không có vai trò đóng góp và tham gia vào bất kỳ quá trình nào từ khi ký kết hợp đồng xây dựng nhà mà là tài sản của ông A, bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông A, bà T khai tiền nhận chuyển nhượng đất và xây dựng ngôi nhà toàn bộ của ông bà đưa cho anh H chi trả. Ông A trình bày là người ký hợp đồng xây dựng phần thô với bên thi công xây dựng nhà là ông Lê Văn T1 (bút lục 131-132). Chi phí xây dựng ngôi nhà khoảng hơn 1.157.604.000 đồng theo bản tự khai ngày 01/11/2023. Lời khai ông Lê B trình bày tên gọi khác của ông là Lê Văn T1, ông A có thuê ông làm nhà và trực tiếp thanh toán tiền công theo hợp đồng cho ông (bút lục 341,342).

Tuy nhiên, theo chứng từ Công ty B1 cung cấp, theo phiếu thu ngày 22/03/2018, nộp thu tiền ký Hợp đồng mua đất nền Phú Gia lô số 25 khu A, HĐ 20/2018/HĐCNQSDĐ_TBP_PG số tiền 659.339.955 đồng ghi người nộp tiền: Mai Hữu Phan H và Hoá đơn giá trị gia tăng người mua hàng nền đất là ông Mai Hữu Phan H, không có tài liệu nào chứng minh ông A, bà T đứng tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 193, 194).

Về chứng từ làm nhà anh H, ông A, bà T nộp: Các khoản có chứng từ (bút lục 123-133): Chứng từ do ông A trả tiền là 305.625.000 đồng; chứng từ anh H trả tiền là 240.129.970 đồng; khoản tiền còn lại thì khai do ông A thanh toán trực tiếp cho cửa hàng nhưng ghi chép lại và không yêu cầu cửa hàng xuất hoá đơn.

Quá trình giải quyết vụ án chị V thừa nhận nguồn tiền mua đất, xây nhà ngoài khoản tiền hai vợ chồng có được, còn được hai bên cha mẹ hỗ trợ cho tiền làm nhà nhưng nhà đất là tài sản của chị và anh H do anh H là người đứng tên hợp pháp trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngôi nhà được xây dựng trên nền đất anh H đứng tên không phải là tài sản riêng của ông A, bà T. Thời gian nhận chuyển nhượng đất và xây nhà chị V sinh con ở cử nên anh H thực hiện các giao dịch.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của ông A, bà T cung cấp *văn bản thỏa thuận* đề ngày 15/3/2018 được lập giữa ông A, bà T với anh H và khai nại rằng: Anh H là người đại diện cho ông A, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/2018/HĐCNQSDĐ-TBP-PG ngày 16/3/2018 với Công ty B1 đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, văn bản thỏa thuận này không có sự tham gia của chị Phan Thị Diễm V. Người đại diện hợp pháp của chị V xác định không biết và không thừa nhận tính hợp pháp, hậu quả pháp lý của Văn bản thỏa thuận đề ngày 15/3/2018, lý do văn bản thỏa thuận này có liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị V nhưng chị V không biết, không tham gia thỏa thuận. Người đại diện hợp pháp của anh H, ông A và bà T đều xác định thỏa thuận này không liên quan đến chị V nên các bên tự thực hiện mà không có sự tham gia, không thông báo cho chị V về thỏa thuận trên. Như vậy, văn bản thỏa thuận đề ngày 15/3/2018 là giao dịch do một bên xác lập, thực hiện không vì nhu cầu của gia đình (chị V, anh H) theo quy định tại khoản 3 Điều 45 của Luật hôn nhân và gia đình. Đồng thời, văn bản này lập trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 ngày là không phù hợp, tại thời điểm lập văn bản thỏa thuận thì quyền sử dụng đất nền đất lô số 25 chưa được xác lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là tài sản riêng đứng tên ông A, bà T nhưng lại cử anh H là người đại diện đứng tên là không đúng quy định pháp luật, văn bản thỏa thuận không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Mặt khác, trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/03/2018 ghi tên người nhận chuyển nhượng là anh Mai Hữu Phan H không có nội dung nào thể hiện anh H là người đại diện đứng tên hộ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến của ông A,

bà T cho rằng văn bản thoả thuận đề ngày 15/3/2018 chứng minh anh H đại diện cho ông A, bà T đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất.

Như vậy, anh H, ông A và bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có được từ nguồn tiền của ông A, bà T, là tài sản riêng của ông A, bà T. Do đó, ý kiến của anh H, ông A, bà T cho rằng nhà, đất nêu trên là tài sản của ông A, bà T, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ *văn bản thoả thuận đề ngày 15/3/2018* trong vụ án nhưng sau đó lại cho rằng không có đương sự nào yêu cầu giải quyết nên đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác là không đúng quy định pháp luật cần rút kinh nghiệm.

[2.3] *Về yêu cầu chia tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:*

[2.3.1] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) thuộc nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V. Vì vậy, nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V yêu cầu chia tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) như đã nêu trên là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình. Tuy nhiên, căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có căn cứ để xác định về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V là có phần nhiều từ việc ông A và bà T cho anh H *dưới hình thức chi tiền cho con trai là anh Mai Hữu Phan Hoàng m đất, làm nhà; việc cho này đã được nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận là ông A, bà T có hỗ trợ (cho) tiền để mua đất, làm nhà, được thực hiện trên thực tế bằng việc chi trả tiền mặt (tiền công xây nhà, tiền làm cầu thang...)*. Do đó, khi chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cần phải xét đến hoàn cảnh của gia đình và của vợ, chồng; công sức đóng góp của vợ, chồng vào việc tạo lập tài sản theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình, xác định phần công sức đóng góp của anh H vào hình thành khối tài sản chung nhà đất là cao hơn so với chị V.

Anh Mai Hữu Phan H được chia phần tài sản chung có tỷ lệ cao hơn so với chị Phan Thị Diễm V, cụ thể: Anh H được hưởng 60%, chị V được hưởng 40% giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như cấp sơ thẩm đã nhận định là phù hợp.

[2.3.2] *Về thẩm định giá trị tài sản:*

Đối với kháng cáo của bị đơn anh H và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục thẩm định giá tài sản, giá trị 5% còn lại theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán cho Công ty B1 nhưng nguyên đơn yêu cầu thẩm định 100% giá trị nhà đất là không

chính xác; giá trị thẩm định giá tài sản nhà, đất là quá cao, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Toà án sơ thẩm triệu tập đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn anh H, đại diện theo uỷ quyền của anh H, ông Mai Hữu A, bà Phan Thị T vào 08 giờ ngày 18/03/2022 có mặt tại phiên toà để Toà án làm việc về thoả thuận giá đối với tài sản đang tranh chấp hoặc lựa chọn tổ chức thẩm định giá để thực hiện việc thẩm định giá tài sản trong trường hợp không thoả thuận được về giá. Vào 08 giờ 30 ngày 18/03/2022 anh H, đại diện theo uỷ quyền của anh H, ông A, bà T vắng mặt nên Toà án lập biên bản không tiến hành làm việc được về thoả thuận giá (bút lục 230-235).

Cùng ngày 18/03/2022, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn nộp đơn yêu cầu thẩm định giá tài sản nhà, đất tranh chấp và lựa chọn Công ty TNHH T3 là tổ chức thẩm định giá (bút lục 55). Ngày 26/4/2022, nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V nộp chứng thư thẩm định giá tài sản của Công ty TNHH T3. Theo chứng thư thẩm định giá Công ty TNHH T3, chi nhánh Đ2 cung cấp: Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) được xác định là 2.648.737.311 đồng.

Ngày 29/6/2022, Tòa án ban hành Thông báo số 309/TB-TA về kết quả thẩm định giá tài sản cho tất cả các đương sự trong vụ án biết (bút lục 253a-254), nội dung: Căn cứ Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi thông báo cho các bên đương sự trong vụ án về kết quả thẩm định giá của Công ty T3, chi nhánh Đ2 (có bản phô tô tại chứng thư thẩm định giá số CTĐNQNG0180422 ngày 26/4/2022 kèm theo chứng thư thẩm định giá). Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, nếu người được thông báo không đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH T3 – Chi nhánh Đ2 tại chứng thư thẩm định giá số CTĐNQNG0180422 ngày 26/4/2022 thì phải có văn bản trình bày rõ lý do căn cứ và cung cấp kết quả thẩm định giá khác cho Toà án. Hết thời hạn trên mà người được thông báo không có văn bản trình bày ý kiến đối với kết quả thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn T3 – Chi nhánh Đ2 tại chứng thư thẩm định giá số CTĐNQNG0180422 ngày 26/4/2022 và không cung cấp kết quả thẩm định giá khác thì Toà án sẽ căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số CTĐNQNG0180422 ngày 26/4/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T3 – Chi nhánh Đ2 để làm cơ sở về giá khi giải quyết vụ án. Tuy nhiên, hết thời hạn theo thông báo các đương sự đều không ai có ý kiến phản đối về giá trị nhà, đất đã thẩm định. Tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ (bút lục 258) tài liệu nguyên đơn giao nộp trong đó có ghi chứng thư thẩm định giá và tại phiên toà sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của anh H, bà Huỳnh Phan Thiên P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H, ông A, bà T đều không có ý kiến phản đối gì về kết quả thẩm định giá (bút lục 351).

Tại phiên toà phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có ý kiến yêu cầu làm đơn thẩm định lại giá trị tài sản vì giá quá cao. Toà án cấp phúc thẩm

đã tạm ngừng phiên toà ra thông báo số 873/TA – DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 cho bị đơn anh H và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh kết quả thẩm định giá tài sản: Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (ngôi nhà) tại lô đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q theo chứng thư thẩm định giá Công ty TNHH T3 thực hiện số: CTĐNQNG0180422 ngày 26/4/2022 là cao và không chính xác như ý kiến trình bày. Nộp đơn yêu cầu thẩm định giá lại tài sản phải nêu rõ căn cứ yêu cầu thẩm định giá lại tài sản; đơn vị và địa chỉ cụ thể của tổ chức thẩm định giá bị đơn yêu cầu thực hiện để Toà án xem xét theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Nếu hết thời hạn được thông báo mà anh H, bà P không giao nộp các tài liệu nêu trên thì phải tự chịu hậu quả pháp lý về việc không thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, Toà án sẽ căn cứ vào kết quả thẩm định giá Công ty TNHH T3 thực hiện số: CTĐNQNG0180422 ngày 26/4/2022 để làm căn cứ xác định về giá trị tài sản khi giải quyết vụ án.

Tuy nhiên, hết thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận thông báo bị đơn anh H nộp văn bản trình bày đề ngày 21 tháng 12 năm 2023 cho rằng anh không có nghĩa vụ phải làm đơn yêu cầu định giá lại tài sản nhà, đất. Tại phiên toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản nhà, đất như tổ chức thẩm định giá đã thực hiện, nếu bị đơn cho rằng giá trị thẩm định tài sản quá cao thì nguyên đơn đồng ý nhận nhà, đất và thanh toán lại giá trị cho bị đơn nhưng đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không đồng ý việc giao nhà đất cho nguyên đơn. Anh H và người đại diện theo uỷ quyền cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh giá trị tài sản nhà, đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá là quá cao nên căn cứ khoản 5 Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không có căn cứ định giá lại tài sản. Như vậy, xét việc thẩm định giá tài sản cấp sơ thẩm không thông báo cho các đương sự về việc nguyên đơn lựa chọn tổ chức thẩm định giá là có thiếu sót. Tuy nhiên về kết quả thẩm định giá Toà án sơ thẩm đã thông báo đầy đủ cho các bên đương sự để thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình là đúng quy định pháp luật như đã nhận định trên. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia toàn bộ giá trị nhà đất nên việc thẩm định toàn bộ giá trị nhà đất của tổ chức thẩm định giá là đúng quy định pháp luật, hoàn toàn không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thứ 3 là Công ty B1 như bị đơn trình bày.

Từ các căn cứ trên, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả thẩm định giá Công ty TNHH T3 thực hiện số: CTĐNQNG0180422 ngày 26/4/2022 để làm căn cứ xác định về giá trị tài sản khi giải quyết vụ án là đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn và ý kiến đại diện theo uỷ quyền của anh H cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục thẩm định giá tài sản là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3.3] Đối với kháng cáo của anh H, ông A, bà T và ý kiến đại diện theo uỷ quyền cho rằng: Công ty B1 không khởi kiện yêu cầu độc lập nhưng Toà án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết buộc chị V, anh H thanh toán 5% (tương ứng 34.702.103 đồng) giá trị còn lại của Hợp đồng chuyển nhượng đất cho Công ty B1 là vượt quá

phạm vi yêu cầu khởi kiện. Hiện nay, bà T là người trực tiếp ký nợ 5% còn lại với công ty B1. Nếu ông A, bà T không thực hiện việc thanh toán 5% giá trị còn lại của lô đất số 25 thì chủ đầu tư có quyền không chuyển giao tài sản cho bên mua và tài sản quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay vẫn thuộc của Công ty B1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/2018/HĐCNQSĐĐ-TBP-PG ngày 16/3/2018 giữa Công ty B1 với anh Mai Hữu Phan H đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng, 05% giá trị còn lại của hợp đồng, cụ thể: $694.042.058 \text{ đồng} \times 05\% = 34.702.103 \text{ đồng}$ các bên đương sự và Công ty B1 đều công nhận là khoản tiền bên mua chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty B1. Theo mục 2 phụ lục 1 hợp đồng (bút lục 196) quy định trong vòng 7 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên A về việc tiến hành thủ tục chuyển nhượng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bên B bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán 5% còn lại (34.702.103 đồng) cho Công ty B1.

Ý kiến đại diện theo uỷ quyền của Công ty B1 trình bày tại phiên toà phúc thẩm: Lô đất nền số 25 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư là Công ty B1. Toà án giao cho bên nào được nhận quản lý nhà, đất thì phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5% (34.702.103 đồng) giá trị còn lại theo Hợp đồng cho Công ty B1 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên được giao tài sản, lô đất đã được thanh toán 95% giá trị theo quy định pháp luật tố tụng dân sự đã thuộc quyền của bên mua Công ty không có tranh chấp gì. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T trình bày bà là người ký nợ 5% (34.702.103 đồng) còn lại theo hợp đồng với Công ty B1 nhưng chưa thực hiện thanh toán số tiền trên. Nhận thấy, việc bà T ký nhận nợ khi vụ án tranh chấp chia tài sản chung, tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu giữa chị V, anh H với ông A, bà T đang được Tòa án giải quyết bản án, quyết định chưa có hiệu lực pháp luật nên việc bà T khai bà ký nợ 5% (34.702.103 đồng) giá trị còn lại của Hợp đồng nên bà có quyền về tài sản nhà, đất là không có căn cứ. Đồng thời, Công ty B1 có ý kiến kể từ khi Công ty nhận thông báo thụ lý về việc tranh chấp tài sản liên quan đến lô đất số 25 khu N (theo Thông báo thụ lý số 450/2020/TLST-HNGĐ ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi) Công ty B1 không ký kết văn bản nào với các bên tranh chấp liên quan đến lô đất số 25, lý do để chờ quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, theo quyết định của Tòa án bên nào được nhận quyền sử dụng đất lô số 25 thì Công ty sẽ lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bên đó, sau khi bên được nhận quyền sử dụng đất thanh toán 5% giá trị còn lại của hợp đồng. Xét, mặc dù Công ty B1 không khởi kiện yêu cầu độc lập nhưng việc nguyên đơn khởi kiện chia tài sản toàn bộ quyền sử dụng đất và ngôi nhà trên đất có liên quan trực tiếp đến quyền lợi của bên thứ 3 là Công ty B1 phải được giải quyết luôn trong cùng vụ án mới triệt để, đảm bảo được việc thi hành án sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên được giao nhà, đất. Vì vậy, giá trị

nhà, đất của anh H, chị V là tổng giá trị tài sản được khấu trừ 5% (34.702.103 đồng) giá trị còn lại của Hợp đồng chuyển nhượng đất cho Công ty B1, còn lại được chia cho anh H, chị V theo tỷ lệ 60/40, bên nào được nhận nhà, đất phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 34.702.103 đồng cho Công ty B1 là đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo nêu trên của anh H, ông A, bà T Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, có căn cứ xác định giá trị tài sản chung nhà, đất lô số 25 anh H, chị V được chia là **2.614.035.208 đồng**, cách tính (2.648.737.311 đồng - 34.702.103 đồng). Hội đồng xét xử xét anh Mai Hữu Phan H được chia 60%, tương ứng với số tiền: **2.614.035.208 đồng x 60% = 1.568.421.125 đồng**; chị Phan Thị Diễm V được chia 40%, tương ứng với số tiền: **2.614.035.208 đồng x 40% = 1.045.614.083 đồng**.

[2.3.4] *Đối với kháng cáo của anh H, ông A, bà T cho rằng nguyên đơn yêu cầu chia tài sản bằng hiện vật, cấp sơ thẩm chia bằng giá trị là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Về yêu cầu được nhận tài sản bằng hiện vật của chị Phan Thị Diễm V, xét thấy: Nhà, đất hiện tại do anh Mai Hữu Phan H đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Anh H là người được hưởng phần giá trị tài sản cao hơn so với chị V và hiện trạng nhà, đất đã được quy hoạch phân lô có diện tích theo quy định của dự án, không thể chia đôi bằng hiện vật. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của anh H không đồng ý giao nhà, đất cho chị V để thanh toán giá trị cho anh H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho anh Mai Hữu Phan H sử dụng, sở hữu là phù hợp không vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo nêu trên. Tổng giá trị nhà, đất theo thẩm định giá là 2.648.737.311 đồng, phần anh H được chia là **1.568.421.125 đồng**; anh H phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho chị Phan Thị Diễm V 40% giá trị nhà, đất với số tiền là **1.045.614.083 đồng** và có nghĩa vụ thanh toán số tiền **34.702.103 đồng** cho Công ty B1 để được sang tên thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Xét, Tòa án sơ thẩm chưa khấu trừ 5% giá trị còn lại của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/03/2018 trước khi chia tài sản chung mà chia tài sản chung theo tỷ lệ sau đó buộc mỗi bên phải thanh toán ½ giá trị của 5% của Hợp đồng cho Công ty B1 trong khi lại giao nhà, đất cho anh H là không phù hợp, khó khăn cho công tác thi hành án, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên (vì phải chịu án phí trên giá trị tài sản được chia). Do đó cấp phúc thẩm sửa lại cách chia tài sản cho phù hợp.

[2.4] Về yêu cầu chia tài sản là các trang thiết bị nội thất, gia dụng trong gia đình bao gồm: bộ S1 phòng khách, tủ tivi, tủ giày, bộ bàn ăn, giường ngủ 1m8, giường ngủ 1m6, bàn trang điểm, tủ bếp, bộ màn rèm, tivi, tủ lạnh, bếp từ, máy giặt, nồi cơm điện, máy hút bụi, máy điều hòa. Các bên đã thống nhất phân tài sản

này là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và có tổng giá trị là **151.100.000 đồng**. Anh H có ý kiến không tranh chấp và tự nguyện giao toàn bộ số tài sản nói trên bằng hiện vật cho chị V; chị V yêu cầu Tòa án chia đôi cho chị và anh H mỗi người một nửa. Tòa án sơ thẩm chia cho chị Phan Thị Diễm V và anh Mai Hữu Phan H mỗi người $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tương đương số tiền 151.100.000 đồng : 2 = **75.550.000 đồng**.

Các tài sản là trang thiết bị nội thất, gia dụng trong gia đình trên không phải bất động sản, cũng không phải vật phụ gắn liền với vật chính là nhà, đất. Tuy nhiên, nhà được giao cho anh H, tất cả là các trang thiết bị nội thất, gia dụng trong gia đình đã được mua sắm, thiết kế một cách phù hợp với nhà ở, việc tháo rời, vận chuyển đi nơi khác sẽ gây nhiều tổn kém và ảnh hưởng lớn đến giá trị tài sản. Do đó, Tòa án sơ thẩm giao tất cả các tài sản là các trang thiết bị nội thất, gia dụng trong gia đình cho anh H; anh H có nghĩa vụ phải hoàn trả cho chị V số tiền 75.550.000 đồng; các bên đương sự không kháng cáo về chia tài sản đồ nội thất, gia dụng trong gia đình nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[2.5] Tổng giá trị tài sản anh Mai Hữu Phan H được chia: **1.568.421.125 đồng** + 75.550.000 đồng = **1.643.971.125 đồng**; tổng giá trị tài sản chị Phan Thị Diễm V được chia: **1.045.614.083 đồng** + 75.550.000 đồng = **1.121.164.083 đồng**. Giao cho anh Mai Hữu Phan H có quyền quản lý, sử dụng, quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà) tại nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và các tài sản là các trang thiết bị nội thất, đồ gia dụng trong gia đình. Anh H phải thanh toán cho chị V số tiền: **1.121.164.083 đồng**. Anh Mai Hữu Phan H có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 số tiền là 34.702.103 đồng.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu được chia giá trị tài sản chung nhà, đất tỷ lệ bằng nhau, yêu cầu nhận nhà, đất và đồng ý thanh toán giá trị tài sản cho anh H; không chấp nhận kháng cáo của anh Mai Hữu Phan H, ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật; sửa bản án sơ thẩm về cách chia tài sản cho phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 6.000.000 đồng; chi phí thẩm định giá là 7.000.000 đồng; tổng cộng là 13.000.000 đồng. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 157, Điều 158; khoản 2 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự thì anh H, chị V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá theo tỷ lệ giá trị phần tài sản được chia. Cụ thể, anh Mai Hữu Phan H phải chịu 60% x 13.000.000 đồng = 7.800.000 đồng; chị Phan Thị Diễm V phải chịu 40% x 13.000.000 đồng = 5.200.000 đồng. Chị V đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên anh H có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho chị V số tiền 7.800.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 26; điểm b khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

Chị Phan Thị Diễm V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị tài sản được nhận là **1.121.164.083 đồng**. Cụ thể: $[36.000.000 \text{ đồng} + (1.121.164.083 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) \times 3\%] = 45.634.922 \text{ đồng}$ là án phí dân sự sơ thẩm chị V phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị V đã nộp là 11.111.000 đồng, trong đó: 10.511.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0005390 ngày 03/11/2020 và 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000177 ngày 29/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi. Chị V còn phải nộp 34.523.922 đồng (*ba mươi bốn triệu năm trăm hai mươi ba nghìn chín trăm hai mươi hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Mai Hữu Phan H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối phần giá trị tài sản được nhận là **1.643.971.125 đồng**. Cụ thể: $[36.000.000 \text{ đồng} + (1.643.971.125 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) \times 3\%] = 61.319.134 \text{ đồng}$ án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra anh H còn phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu tuyên bố văn bản vô hiệu theo mức án phí không có giá ngạch. Tổng cộng anh H phải chịu 61.919.134 đồng (*sáu mươi một triệu chín trăm mười chín nghìn một trăm ba mươi bốn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty B1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của chị V, anh H, ông A, bà T không được chấp nhận nhưng Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về cách chia tài sản chung nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326//2016/UBTVQH14 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.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho chị V, anh H, ông A, bà T.

[6] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 28, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 157, Điều 158; khoản 2 Điều 165, Điều 166; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 124, khoản 4 Điều 221 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 33, khoản 1, điểm a, b khoản 2 Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình; Điều 24, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 5 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của chị Phan Thị Diễm V; không chấp nhận kháng cáo của anh Mai Hữu Phan H; không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V:

1.1. Tuyên bố Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 và Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 với bà Phan Thị T vô hiệu.

1.2. Xác định nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V và bị đơn anh Mai Hữu Phan H có tài sản chung gồm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà) tại nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và các tài sản là các trang thiết bị nội thất, đồ gia dụng trong gia đình.

1.3. Giao cho anh Mai Hữu Phan H có quyền quản lý, sử dụng, quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà) tại nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và các tài sản là các trang thiết bị nội thất, đồ gia dụng trong gia đình.

1.4. Buộc anh Mai Hữu Phan H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phan Thị Diễm V số tiền là **1.121.164.083 đồng** (*một tỷ một trăm một trăm hai mươi một triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm tám mươi ba đồng*).

2. Anh Mai Hữu Phan H có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 số tiền là 34.702.103 đồng (*ba mươi bốn triệu bảy trăm lẻ hai nghìn một trăm lẻ ba đồng*).

Sau khi anh H thực hiện xong nghĩa vụ đối với chị V và Công ty TNHH B1, anh H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai đối với nhà đất theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Mai Hữu Phan H phải chịu 7.800.000 đồng (*bảy triệu tám trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá. Chị Phan Thị Diễm V phải chịu 5.200.000 đồng (*năm triệu hai trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá. Chị V đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên anh H có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho chị V số tiền 7.800.000 đồng (*bảy triệu tám trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Chị Phan Thị Diễm V phải chịu 45.634.922 đồng (*bốn mươi lăm triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm;

được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị V đã nộp là 11.111.000 đồng, trong đó: 10.511.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0005390 ngày 03/11/2020 và 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000177 ngày 29/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi. Chị V còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 34.523.922 đồng (*ba mươi bốn triệu năm trăm hai mươi ba nghìn chín trăm hai mươi hai đồng*).

4.2. Anh Mai Hữu Phan H phải chịu 61.919.134 đồng (*sáu mươi một triệu chín trăm mười chín nghìn một trăm ba mươi bốn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho chị Phan Thị Diễm V là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004533 ngày 27/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

Hoàn trả lại cho anh Mai Hữu Phan H là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004559 ngày 31/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

Hoàn trả lại cho ông Mai Hữu A là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004560 ngày 31/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

Hoàn trả lại cho bà Phan Thị T là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004561 ngày 31/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

6. 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- UBND xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Hoàng Thị Mai Hạnh

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 05/2023/HNGĐ-PT

Ngày 11 - 12 - 2023

“Về việc chia tài sản sau khi ly
hôn, tranh chấp về yêu cầu tuyên
bố giao dịch dân sự vô hiệu”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai H1.

Các Thẩm phán:

Ông Trần Mười

Ông Nguyễn Đức Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Tống Thanh H2 - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Nguyễn Thị Đ1 - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2023/TLPT-HNGĐ ngày 12 tháng 7 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp về chia tài sản sau khi ly hôn, tranh chấp về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/HNGĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 10 năm 2023, Thông báo về việc chuyển thời gian xét xử vụ án số 727/TB – TA ngày 01/11/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Phan Thị Diễm V, sinh năm 1995; địa chỉ: Số nhà N, lô B P, khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Huỳnh Ngọc Á, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số I đường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2023).

- *Bị đơn:* Anh Mai Hữu Phan H, sinh năm 1989; địa chỉ: Số nhà N, lô B P, khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Huỳnh Phan Thiên P, địa chỉ: Lầu I tòa nhà T, B N, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng; (Hợp đồng ủy quyền ngày 10 tháng 10 năm 2023).

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

1. Ông Mai Hữu A, sinh năm: 1965.

2. Bà Phan Thị T, sinh năm: 1965.

Cùng địa chỉ: Số nhà N, lô C P, khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T: Ông Hồ Minh K, sinh năm 1981, địa chỉ: Số A đường T, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 10 năm 2023).

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1; địa chỉ: Tô F, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1: Ông Chung You S, sinh ngày 20/3/1977, địa chỉ: K Happy Vally P, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thới Mạnh C – sinh năm 1984; Hộ khẩu thường trú: Thôn D, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Giấy ủy quyền số 05/TBP/2023/UQ ngày 01/11/2023).

*** Theo Đơn khởi kiện ngày 15/10/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Chị Phan Thị Diễm V và anh Mai Hữu Phan Hoàng n là vợ chồng, đã ly hôn nhau theo Bản án số 38/2020/HNGĐ-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Khi ly hôn chị V và anh H muốn tự thỏa thuận với nhau về việc chia tài sản chung nên không yêu cầu Tòa xem xét, giải quyết về chia tài sản khi ly hôn. Tuy nhiên, sau khi ly hôn thì chị V và anh H không thống nhất được với nhau về việc chia tài sản chung. Vì vậy, chị V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa chị và anh Mai Hữu Phan H, các tài sản chung gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) tại lô đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 100m². Giá trị theo kết quả thẩm định giá là: 2.648.737.311 đồng gồm: giá trị quyền sử dụng đất: 1.752.628.460 đồng, giá trị tài sản gắn liền với đất: 896.108.850 đồng;

- Đồ nội thất trong gia đình trị giá: 78.600.000 đồng (bao gồm: Bộ S1 phòng khách, tủ T, tủ giày, bộ bàn ăn, giường ngủ, bàn trang điểm, tủ bếp, bộ màn rèm).

- Đồ gia dụng trong nhà trị giá: 72.500.000 đồng (gồm: Tivi, tủ lạnh, bếp từ, máy giặt, nồi cơm điện, máy hút bụi, máy điều hòa).

Tổng giá trị tài sản chung là 2.799.837.311 đồng.

Nguồn gốc hình thành tài sản chung như sau: Ngày 16/3/2018 ông H là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TNHH B1. Tiền mua đất, xây nhà có một phần là của cha mẹ bà V cho bà V để đóng góp vào mua đất làm nhà là 800.000.000 đồng, 49 chỉ vàng 9999 được bà con hai bên cho gia đình trong ngày cưới, 70.000.000 đồng do bạn bè đi đám cưới trong ngày cưới được cha mẹ hai bên cho lại, tiền lương tích góp của hai vợ chồng gần 1 năm khoảng 50.000.000 đồng; số tiền còn lại là cha mẹ ông H cho. Thời gian làm nhà bà V đang ở cử sau sinh con nên mọi việc đều do ông H trực tiếp giao dịch. Tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân có công sức đóng góp của hai vợ chồng nên là tài sản chung hợp pháp của chị V, ông H.

Chị V yêu cầu chia đôi toàn bộ số tài sản trên cho chị V và anh H mỗi người một nửa. Chị V yêu cầu được nhận toàn bộ tài sản bằng hiện vật (nhà, đất, đồ nội thất, vật dụng trong nhà) và sẽ thanh toán cho anh H một nửa giá trị tài sản bằng tiền là: 1.399.918.655 đồng.

Ngày 24/9/2021, nguyên đơn Phan Thị Diễm V có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu: Tuyên bố Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14/9/2020 giữa ông Mai Hữu Phan H với Công ty B1 vô hiệu; tuyên bố Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14/9/2020 giữa Công ty B1 với bà Phan Thị T vô hiệu.

*** Tại bản tự khai ngày 23/11/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Mai Hữu Phan H và người đại diện hợp pháp của anh H trình bày:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần đồ nội thất trong gia đình và đồ gia dụng trong nhà là tài sản chung của chị Phan Thị Diễm V, anh Mai Hữu Phan H tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Bị đơn Mai Hữu Phan H tự nguyện giao toàn bộ tài sản là đồ nội thất trong gia đình và đồ gia dụng trong nhà bằng hiện vật cho nguyên đơn Phan Thị Diễm V, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết, không phân chia tài sản là đồ nội thất trong gia đình và đồ gia dụng trong nhà. Về phân tài sản là nhà và đất thì bị đơn xác định không phải là tài sản chung mà là tài sản của cha mẹ bị đơn là ông Mai Hữu A, bà Phan Thị T vì chính ông A, bà T là người chi tiền mua đất, đầu tư xây dựng nhà. Vì vậy, bị đơn không đồng ý

và yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn, không chấp nhận tuyên bố các giao dịch vô hiệu.

**** Tại bản tự khai ngày 22/02/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu A, bà Phan Thị T và người đại diện hợp pháp của ông A, bà T trình bày:***

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) tại lô đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là sở hữu của ông A, bà T. Ngày 15/3/2018 ông bà và anh H đã lập Giấy thỏa thuận để anh H đại diện đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông A, bà T là người trả tiền mua đất, xây nhà với ý định để tặng cho riêng con trai nên để bị đơn là anh Mai Hữu Phan H đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng về sau thấy vợ chồng anh H, chị V xảy ra mâu thuẫn nên đổi ý, không cho bị đơn là anh H tiếp tục đứng tên. Vì vậy, anh Mai Hữu Phan H và Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 (sau đây gọi tắt là Công ty B1) đã thanh lý, chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; đồng thời, giữa Công ty B1 và bà Phan Thị T đã thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất đối với lô đất nói trên là phù hợp theo quy định của pháp luật. Nguồn tiền mua đất làm nhà: Tiền mặt vợ chồng ông bà có sẵn 400.000.000 đồng, tiền bán 01 lô đất khác ngày 19/3/2018, ông A là thành viên góp vốn của một công ty, bà T là trưởng phòng kinh doanh nên có thừa năng lực tài chính. Mức thu nhập anh H 6 triệu đồng, chị V 4 triệu đồng/tháng từ thời điểm kết hôn đến thời điểm mua đất gần 11 tháng không thể đủ tiền mua đất. Ông A là người trực tiếp ký hợp đồng xây dựng phần thô ngôi nhà, trả toàn bộ chi phí xây nhà. Vì vậy, ông A, bà T đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn, không chấp nhận tuyên bố các giao dịch vô hiệu.

**** Tại Văn bản số 23/2021/TBP ngày 13/5/2021 của giám đốc Công ty B1 và ý kiến của người đại diện hợp pháp của Công ty B1 xác định:***

Công ty B1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2018 với anh Mai Hữu Phan H để chuyển nhượng nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 100m². Ngày 14/9/2020, Công ty B1 có ký Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng với anh Mai Hữu Phan H và Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất với bà Phan Thị T. Các thỏa thuận này là thực hiện theo yêu cầu của khách hàng là anh H nhằm mục đích chuyển người nhận chuyển nhượng đất từ anh H sang cho bà T chứ thực tế các bên không bàn giao đất, không nhận tiền, trả tiền. Tại thời điểm thanh lý hợp đồng và ký thỏa thuận giữ đất nền vào ngày 14/9/2020 thì Công ty B1 hoàn toàn không biết việc anh H đang làm thủ tục ly hôn tại Tòa án và không biết có tranh chấp chưa thống nhất về nhà đất nói trên. Công ty B1 không đồng ý với phần yêu cầu tuyên bố văn

bản vô hiệu của nguyên đơn liên quan đến Công ty B1 nhưng Công ty B1 sẽ chấp hành theo sự phán quyết của Tòa án.

** Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 05/2023/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 2 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Thị Diễm V:

Tuyên bố Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 và Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 với bà Phan Thị T vô hiệu.

Xác định nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V và bị đơn anh Mai Hữu Phan H có tài sản chung gồm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà) tại nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và các tài sản là các trang thiết bị nội thất, đồ gia dụng trong gia đình.

Giao cho anh Mai Hữu Phan H có quyền quản lý, sử dụng, quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà) tại nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và các tài sản là các trang thiết bị nội thất, đồ gia dụng trong gia đình.

Buộc anh Mai Hữu Phan H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phan Thị Diễm V số tiền là 1.135.044.924 đồng (*một tỷ một trăm ba mươi lăm triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi bốn đồng*).

Anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V mỗi người có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 số tiền là 17.351.051 đồng (*mười bảy triệu ba trăm năm mươi một nghìn không trăm năm mươi một đồng*).

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

Ngày 20/02/2023 chị Phan Thị Diễm V kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu được nhận phần giá trị tài sản chung bằng nhau; yêu cầu được nhận nhà, đất và đồng ý thôi lại giá trị tài sản cho anh Mai Hữu Phan Hoàng .

Ngày 22/2/2023, ngày 13/3/2023, anh Mai Hữu Phan H, ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi:***

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của chị V, anh H và ông A, bà T; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2023/HNGĐ – ST ngày 10-02-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

Các đương sự chị V, anh H và ông A, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo phần giá trị tài sản được chia theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của chị V, anh H, ông A và bà T làm trong thời hạn luật định, đảm bảo hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên hợp lệ.

[1.2] *Xét kháng cáo của anh H và ông A, bà T cho rằng phiên tòa sơ thẩm vi phạm về tố tụng, thấy rằng:* Phiên tòa ngày 01/11/2022, Hội đồng xét xử viết tắt là HĐXX) thông báo nghị án kéo dài và tuyên án vào ngày 8/11/2022, ngày 08/11/2022 HĐXX quay trở lại việc hỏi, tranh luận và Quyết định tạm ngừng phiên tòa xác minh, thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ theo Điều 259 của BLTTDS. Phiên tòa ngày 27/12/2022, HĐXX thông báo Quyết định thay đổi hội thẩm nhân dân số 93/QĐ-TA ngày 26/12/2022, các đương sự đều thống nhất với thành phần những người tiến hành tố tụng (bút lục 403) căn cứ khoản 1 Điều 56 BLTTDS, phiên tòa được tiến hành xét xử lại từ đầu theo thủ tục chung, HĐXX nghị án kéo dài và tuyên án vào 14 giờ ngày 04/01/2023. Vào lúc 10 giờ 30 phút ngày 04/01/2023 HĐXX đã nghị án xong. Tuy nhiên, 14h ngày 04.01.2023 hội thẩm nhân dân ông Nguyễn Đình D do tình trạng sức khỏe không thể tiếp tục tiến hành phiên tòa nên HĐXX không đủ thành phần để tuyên án và Quyết định tạm ngừng phiên tòa (bút lục 368), ấn định thời gian tiếp tục phiên tòa vào 14 giờ ngày 16/01/2023. Phiên tòa ngày 16.01.2023 HĐXX Quyết định tạm ngừng phiên tòa do tình trạng sức khỏe của hội thẩm nhân dân ông Nguyễn Đình D không thể tiếp tục tiến hành phiên tòa, ấn định thời gian tiếp tục phiên tòa vào 14 giờ ngày 10/02/2023. Ngày 8/02/2023, chị Đặng Thị Thu L là người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Mai Hữu Phan H, ông Huỳnh Thiên P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, chị Nguyễn Kiều O là người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T đều có đơn xin tuyên án vắng mặt lúc 14 giờ ngày 10/02/2023. Vào 14 giờ ngày 10/02/2023, HĐXX tuyên án theo bản án gốc đã được HĐXX thông qua tại phòng nghị án.

Xét, về thời hạn trình tự thủ tục, nội dung phiên tòa sơ thẩm HĐXX đã tiến hành là đảm bảo theo quy định pháp luật tố tụng dân sự nên nội dung kháng cáo của anh H, ông A và bà T cho rằng phiên tòa sơ thẩm vi phạm về tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14/9/2020 giữa ông Mai Hữu Phan H với Công ty B1 vô hiệu và tuyên bố Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14/9/2020 giữa Công ty B1 với bà Phan Thị T vô hiệu:

Ngày 16/3/2018, Công ty B1 và anh Mai Hữu Phan Hoàng k Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/2018/HĐCNQSDĐ-TBP-PG đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Sau khi hợp đồng được ký kết thì bên nhận chuyển nhượng là anh Mai Hữu Phan H đã thanh toán 95% giá chuyển nhượng (659.339.955 đồng) và đã nhận bàn giao đất, tiến hành xây dựng nhà ở trên diện tích đất đã chuyển nhượng. Ngày 01/9/2020 anh Mai Hữu Phan H có đơn đề nghị thanh lý, chấm dứt hợp đồng với lý do Công ty B1 chậm tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 14/9/2020, Công ty B1 và anh Mai Hữu Phan H đã ký Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/2018/HĐCNQSDĐ-TBP-PG ngày 16/3/2018; cùng ngày 14/9/2020 Công ty B1 và bà Phan Thị T (mẹ ruột anh H) ký Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất đối với chính nền đất mà Công ty B1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh lý, chấm dứt với anh Mai Hữu Phan Hoàng . Xét, thời điểm thanh lý, chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế trên đất có ngôi nhà đã được xây dựng, liên quan đến chị V và cháu Mai Hữu Bảo Đ đang sinh sống tại ngôi nhà nhưng các bên không xác định giải quyết hậu quả của thanh lý, chấm dứt hợp đồng, không có ý kiến thoả thuận của chị V là trái với quy định tại khoản 5 điều 428 của BLDS 2015 quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án anh H, bà T, ông A và người đại diện hợp pháp của Công ty B1 đều thừa nhận việc thanh lý, chấm dứt hợp đồng giữa Công ty B1 và anh Mai Hữu Phan H và việc Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất giữa Công ty B1 với bà Phan Thị T chỉ mang tính hình thức nhằm mục đích thay đổi tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Mai Hữu Phan Hoàng s bà Phan Thị T, chứ trên thực tế các bên không thực hiện việc bàn giao đất, hoàn trả, thanh toán tiền cho nhau và cũng không liên quan gì đến lý do thanh lý, chấm dứt hợp đồng theo Đơn đề nghị thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 01/9/2020 của anh Mai Hữu Phan Hoàng . Thỏa thuận thanh lý và giữ chỗ được thực hiện ngay khi chị V và anh H đang có khiếu kiện ly hôn tại Tòa án và chưa có Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật; chưa giải quyết việc chia tài sản chung do các bên tự thoả thuận không yêu cầu Toà án giải quyết. Vì vậy, có đủ căn cứ để xác định việc thanh lý, chấm dứt

hợp đồng ngày 14/9/2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty B1 là mang tính chất giả tạo nhằm chuyển đổi người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Mai Hữu Phan Hoàng s cho bà Phan Thị T. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố *Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14/9/2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty B1 vô hiệu* là có căn cứ theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14/9/2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty B1 là vô hiệu. Do đó, Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14/9/2020 giữa Công ty B1 với bà Phan Thị T đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là mang tính giả tạo và không thể thực hiện được. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố *Thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14/9/2020 giữa Công ty B1 với bà Phan Thị T vô hiệu* là có căn cứ theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của anh H, bà T và Công ty B1 thừa nhận việc thanh lý, chấm dứt hợp đồng và thỏa thuận đảm bảo giữ nền đất chỉ mang tính hình thức nhằm mục đích thay đổi người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Mai Hữu Phan Hoàng s cho bà Phan Thị T chứ trên thực tế các bên không thực hiện việc bàn giao đất, hoàn trả, thanh toán tiền cho nhau. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không yêu cầu giải quyết về hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[2.2] *Về xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (ngôi nhà):*

[2.2.1] *Về quyền sử dụng đất:*

Ngày 16/3/2018, Công ty B1 và anh Mai Hữu Phan H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/2018/HĐCNQSDĐ-TBP-PG đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do anh Mai Hữu Phan Hoàng k với tư cách bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, Hợp đồng này được xác lập hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình thì quyền sử dụng đất đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V.

[2.2.2] *Về tài sản gắn liền với đất (nhà ở):*

Tài sản gắn liền với đất (nhà ở) chưa được chứng nhận về quyền sở hữu. Tuy nhiên, căn cứ vào Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công của Công ty TNHH T2 do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giao nộp tại phiên tòa, được người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông A, bà T xác định là Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công nhà mà các bên đang tranh chấp. Về phần nội dung hồ sơ ngoài việc thể hiện bản vẽ thiết kế căn nhà phù hợp với hiện trạng nhà thực tế theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ

do Tòa án tiến hành vào ngày 18/01/2021 thì còn thể hiện nội dung “*Chủ đầu tư: Ông Mai Hữu Phan H*”.

Theo trình bày của đại diện theo uỷ quyền của Công ty B1 việc xây dựng nhà ở không cấp Giấy phép xây dựng cho từng hộ gia đình riêng, chủ hộ chỉ cung cấp bản vẽ thiết kế đúng mẫu theo quy định của Công ty thì được xây dựng. Về lô đất 25 khu N khu đô thị A đã được bên mua thanh toán 95% giá trị hợp đồng và xây dựng nhà trên đất nên lô đất trên đã thuộc quyền của bên nhận chuyển nhượng, công ty B1 không có tranh chấp. Hiện tại lô đất trên đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư là Công ty TNHH B1. Khi bản án của Tòa án về giải quyết tranh chấp nhà, đất có hiệu lực pháp luật sẽ lập thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, sau khi bên nhận chuyển nhượng thanh toán 5% giá trị còn lại của hợp đồng.

Đồng thời, ngôi nhà được xây dựng trên chính diện tích đất mà anh Mai Hữu Phan H đã nhận chuyển nhượng từ Công ty B1 và sau khi xây dựng xong thì anh H và chị V trực tiếp ở, quản lý, sử dụng mà không có sự tranh chấp nào về quyền sở hữu. Do đó, theo quy định tại khoản 4 Điều 221 của Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình, xác định nhà (tài sản gắn liền với đất) là tài sản chung của anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V.

[2.2.3] Đối với ý kiến của anh H, ông A, bà T và người đại diện hợp pháp của họ xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) không phải tài sản chung của anh H, chị V mà là tài sản của ông A, bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông A, bà T khai tiền nhận chuyển nhượng đất và xây dựng ngôi nhà toàn bộ của ông bà đưa cho anh H chi trả. Ông A trình bày là người ký hợp đồng xây dựng phần thô với bên thi công xây dựng nhà là ông Lê Văn T1 (bút lục 131-132). Chi phí xây dựng ngôi nhà khoảng hơn 1.157.604.000 đồng theo bản tự khai ngày 01/11/2023. Lời khai ông Lê B trình bày tên gọi khác của ông là Lê Văn T1, ông A có thuê ông làm nhà và trực tiếp thanh toán tiền công theo hợp đồng cho ông (bút lục 341,342).

Tuy nhiên, theo chứng từ Công ty B1 cung cấp, theo phiếu thu ngày 22/03/2018, nộp thu tiền ký Hợp đồng mua đất nền Phú Gia lô số 25 khu A, HĐ 20/2018/HĐCNQSDĐ_TBP_PG số tiền 659.339.955 đồng ghi người nộp tiền: Mai Hữu Phan H và Hoá đơn giá trị gia tăng người mua hàng nền đất là ông Mai Hữu Phan H, không có tài liệu nào chứng minh ông A, bà T đứng tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 193, 194).

Về chứng từ làm nhà anh H, ông A, bà T nộp: Các khoản có chứng từ (bút lục 123-133): Chứng từ do ông A trả tiền là 305.625.000 đồng; chứng từ anh H trả tiền là 240.129.970 đồng; khoản tiền còn lại thì khai do ông A thanh toán trực tiếp cho cửa hàng nhưng ghi chép lại và không yêu cầu cửa hàng xuất hoá đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của ông A, bà T cung cấp *văn bản thỏa thuận* đề ngày 15/3/2018 được lập giữa ông A, bà T với anh H và khai nại rằng: Anh H là người đại diện cho ông A, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/2018/HĐCNQSDĐ-TBP-PG ngày 16/3/2018 với Công ty B1 đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Xét, văn bản thỏa thuận này không có sự tham gia của chị Phan Thị Diễm V. Người đại diện hợp pháp của chị V xác định không biết và không thừa nhận tính hợp pháp, hậu quả pháp lý của Văn bản thỏa thuận đề ngày 15/3/2018, lý do văn bản thỏa thuận này có liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị V nhưng chị V không biết, không tham gia thỏa thuận; Người đại diện hợp pháp của anh H, ông A và bà T đều xác định thỏa thuận này không liên quan đến chị V nên các bên tự thực hiện mà không có sự tham gia, không thông báo cho chị V về thỏa thuận nói trên. Như vậy, văn bản thỏa thuận đề ngày 15/3/2018 là giao dịch do một bên xác lập, thực hiện không vì nhu cầu của gia đình (chị V, anh H) theo quy định tại khoản 3 Điều 45 của Luật hôn nhân và gia đình nên không phải là tài liệu chứng minh nhà, đất lô số 25, khu N1.2 thuộc khu A là tài sản của ông A, bà T.

Như vậy, anh H, ông A và bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có được từ nguồn tiền của ông A, bà T. Do đó, ý kiến của anh H, ông A, bà T cho rằng nhà, đất nêu trên là tài sản của ông A, bà T, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] *Về yêu cầu chia tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:*

[2.3.1] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) thuộc nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V. Vì vậy, nguyên đơn Phan Thị Diễm V yêu cầu chia tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) như đã nêu trên là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình. Tuy nhiên, căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có căn cứ để xác định về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh Mai Hữu Phan H và chị Phan Thị Diễm V là có phần nhiều từ việc ông A và bà T cho anh H *dưới hình thức chi tiền cho con trai là anh Mai Hữu Phan Hoàng m đất, làm nhà; việc cho này đã được nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận là ông A, bà T có hỗ trợ (cho) tiền để mua đất, làm nhà*, được thực hiện trên thực tế bằng việc chi trả tiền mặt (tiền công xây nhà, tiền làm cầu thang...). Do đó, khi chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cần phải xét đến hoàn cảnh của gia đình và của vợ, chồng; công sức đóng góp của vợ, chồng vào việc tạo lập tài sản theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình, xác định phần công sức đóng góp của anh H vào hình thành khối tài sản chung nhà đất là cao hơn so với chị V.

Vì vậy, anh Mai Hữu Phan H được chia phần tài sản chung có tỷ lệ cao hơn so với chị Phan Thị Diễm V, cụ thể: Anh H được hưởng 60%, chị V được hưởng 40% giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Theo chứng thư thẩm định giá Công ty TNHH T3, chi nhánh Đ2 cung cấp: Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) được xác định là 2.648.737.311 đồng. Hội đồng xét xử xét anh Mai Hữu Phan H được chia 60%, tương ứng số tiền: $2.648.737.311 \text{ đồng} \times 60\% = 1.589.242.387 \text{ đồng}$; chị Phan Thị Diễm V được chia 40%, tương ứng số tiền: $2.648.737.311 \text{ đồng} \times 40\% = 1.059.494.924 \text{ đồng}$.

[2.3.2] Về yêu cầu được nhận tài sản bằng hiện vật của chị Phan Thị Diễm V, xét thấy: Nhà, đất hiện tại do anh Mai Hữu Phan H đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Anh H là người được hưởng phần giá trị tài sản cao hơn so với chị V và hiện trạng nhà, đất đã được quy hoạch phân lô có diện tích theo quy định của dự án, không thể chia đôi bằng hiện vật. Do đó, cần giao toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho anh Mai Hữu Phan H sử dụng, sở hữu; anh H phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho chị Phan Thị Diễm V 40% giá trị nhà, đất với số tiền là **1.059.494.924 đồng**.

[2.3.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/2018/HĐCNQSDĐ-TBP-PG ngày 16/3/2018 giữa Công ty B1 với anh Mai Hữu Phan H đối với nền đất lô số 25, khu N thuộc khu A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng; Anh H và chị V có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán 05% giá trị còn lại của hợp đồng, cụ thể: $694.042.058 \text{ đồng} \times 05\% = 34.702.103$ được chia tương ứng giá trị tài sản nhà, đất được chia. Ghi nhận sự tự nguyện của chị V đồng ý thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền trên là 17.351.051 đồng. Tuy nhiên, do nhà, đất được giao cho anh H nên anh H có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty B1 số tiền đồng 34.702.103 đồng. Sau khi khấu trừ

17.351.051 đồng anh H trả thay cho chị V đối với Công ty B1, anh H có trách nhiệm thanh toán lại cho chị V giá trị nhà, đất là **1.042.143.873 đồng**, ($1.059.494.924 \text{ đồng} - 17.351.051 \text{ đồng}$).

[2.3] Về yêu cầu chia tài sản là các trang thiết bị nội thất, gia dụng trong gia đình bao gồm: bộ S1 phòng khách, tủ tivi, tủ giày, bộ bàn ăn, giường ngủ 1m8, giường ngủ 1m6, bàn trang điểm, tủ bếp, bộ màn rèm, tivi, tủ lạnh, bếp từ, máy giặt, nồi cơm điện, máy hút bụi, máy điều hòa. Các bên đã thống nhất phần tài sản này là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và có tổng giá trị là **151.100.000 đồng**. Anh có ý kiến không tranh chấp và tự nguyện giao toàn bộ số tài sản nói trên bằng hiện vật cho chị V; chị V yêu cầu Tòa án chia đôi cho chị và anh H mỗi người một nửa. Hội đồng xét xử xét thấy cần chia cho chị Phan Thị Diễm V và anh Mai Hữu Phan H mỗi người $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tương đương số tiền $151.100.000 \text{ đồng} : 2 = 75.550.000 \text{ đồng}$.

Các tài sản là trang thiết bị nội thất, gia dụng trong gia đình trên không phải bất động sản, cũng không phải vật phụ gắn liền với vật chính là nhà, đất. Tuy nhiên, nhà được giao cho anh H. tất cả là các trang thiết bị nội thất, gia dụng trong gia đình đã được mua sắm, thiết kế một cách phù hợp với nhà ở, việc tháo rời, vận chuyển đi nơi khác sẽ gây nhiều tổn kém và ảnh hưởng lớn đến giá trị tài sản. Do đó, cần giao tất cả các tài sản là các trang thiết bị nội thất, gia dụng trong gia đình nói trên cho anh H; anh H có nghĩa vụ phải hoàn trả cho chị V số tiền 75.550.000 đồng.

[2.4] Tổng giá trị tài sản anh Mai Hữu Phan H được chia: 1.589.242.387 đồng + 75.550.000 đồng = 1.664.792.387 đồng; tổng giá trị tài sản chị Phan Thị Diễm V được chia: {1.059.494.924 đồng - 17.351.051 đồng (số tiền anh H trả thay cho chị V đối với Công ty B1)} + 75.550.000 đồng = 1.135.044.924 đồng. Anh H phải thanh toán cho chị V số tiền: 1.135.044.924 đồng - 17.351.051 đồng = **1.117.693.873 đồng.**

Từ các nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giao tài sản chung nhà đất, số B khu N khu A và toàn bộ trang thiết bị nội thất, gia dụng trong ngôi nhà cho anh H quản lý, sở hữu và anh H có nghĩa vụ thanh toán cho chị V 40 % giá trị tài sản chung là có cơ sở phù hợp theo quy định pháp luật, không vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu được chia giá trị tài sản chung nhà, đất bằng nhau, yêu cầu nhận nhà, đất và đồng ý thanh toán giá trị tài sản cho anh H; không chấp nhận kháng cáo của anh Mai Hữu Phan H, ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 6.000.000 đồng; chi phí thẩm định giá là 7.000.000 đồng; tổng cộng là 13.000.000 đồng. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 157, Điều 158; khoản 2 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự thì anh H, chị V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá theo tỷ lệ giá trị phần tài sản được chia. Cụ thể, anh Mai Hữu Phan H phải chịu 60% x 13.000.000 đồng = 7.800.000 đồng; chị Phan Thị Diễm V phải chịu 40% x 13.000.000 đồng = 5.200.000 đồng. Chị V đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên anh H có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho chị V số tiền 7.800.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 26; điểm b khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì:

Chị Phan Thị Diễm V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị tài sản được nhận là 1.135.044.924 đồng. Cụ thể: [36.000.000 đồng + (1.135.044.924 đồng – 800.000.000 đồng) x 3%] = 46.051.348 đồng là án phí dân sự sơ thẩm chị V

phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị V đã nộp là 11.111.000 đồng, trong đó: 10.511.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0005390 ngày 03/11/2020 và 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000177 ngày 29/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi. Chị V còn phải 34.940.348 đồng (*ba mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi nghìn ba trăm bốn mươi tám đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Mai Hữu Phan H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối phần giá trị tài sản được nhận là 1.664.792.387 đồng. Cụ thể: $[36.000.000 \text{ đồng} + (1.664.792.387 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) \times 3\%] = 61.943.772 \text{ đồng}$ án phí dân sự sơ thẩm anh H phải chịu. Ngoài ra, anh H còn phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu tuyên bố văn bản vô hiệu theo mức án phí không có giá ngạch. Tổng cộng anh H phải chịu 62.543.772 đồng (*sáu mươi hai triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty B1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Chị V, anh H, ông A, bà T phải chịu án phí phúc thẩm mỗi người phải chịu là 300.000.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 5; Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 157, Điều 158; khoản 2 Điều 165, Điều 166; các điều 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 124, khoản 4 Điều 221 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 33, khoản 1, điểm a, b khoản 2 Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình; Điều 24, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của chị Phan Thị Diễm V; không chấp nhận kháng cáo của anh Mai Hữu Phan H; không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Hữu A và bà Phan Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V:

1.1. Tuyên bố Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa anh Mai Hữu Phan H với Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 và Thỏa

thuận đảm bảo giữ nền đất ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 với bà Phan Thị T vô hiệu.

1.2. Xác định nguyên đơn chị Phan Thị Diễm V và bị đơn anh Mai Hữu Phan H có tài sản chung gồm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà) tại nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và các tài sản là các trang thiết bị nội thất, đồ gia dụng trong gia đình.

1.3. Giao cho anh Mai Hữu Phan H có quyền quản lý, sử dụng, quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà) tại nền đất số 25 khu N thuộc khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và các tài sản là các trang thiết bị nội thất, đồ gia dụng trong gia đình.

1.4. Buộc anh Mai Hữu Phan H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phan Thị Diễm V số tiền là **1.117.693.873 đồng** (*một tỷ một trăm mười bảy triệu, sáu trăm chín mươi ba ngàn, tám trăm bảy ba đồng*).

2. Anh Mai Hữu Phan H có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn B1 số tiền là 34.702.103 đồng (.....đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Anh Mai Hữu Phan H phải chịu 7.800.000 đồng (*bảy triệu tám trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá. Chị Phan Thị Diễm V phải chịu 5.200.000 đồng (*năm triệu hai trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá. Chị V đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên anh H có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho chị V số tiền 7.800.000 đồng (*bảy triệu tám trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Chị Phan Thị Diễm V phải chịu 46.051.348 đồng (*bốn mươi sáu triệu không trăm năm mươi một nghìn ba trăm bốn mươi tám đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị V đã nộp là 11.111.000 đồng, trong đó: 10.511.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0005390 ngày 03/11/2020 và 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000177 ngày 29/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi. Chị V còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 34.940.348 đồng (*ba mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi nghìn ba trăm bốn mươi tám đồng*).

4.2. Anh Mai Hữu Phan H phải chịu 62.543.772 đồng (*sáu mươi hai triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Phan Thị Diễm V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004533 ngày 27/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

Anh Mai Hữu Phan H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004559 ngày 31/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

Ông Mai Hữu A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004560 ngày 31/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

Bà Phan Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004561 ngày 31/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

6. 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- UBND xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Hoàng Thị Mai Hạnh