TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 168/2023/DS-PT
Ngày: 20-12-2023
V/v *Tranh chấp tài sản chung và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

-*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Lê Phương

-*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Quản

Ông Lê Minh Tuấn

**** Thư ký phiên tòa:*** Bà Vi Thị Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2023, về việc: "*Tranh chấp về tài sản chung và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023 và thông báo thay đổi thời gian xét xử số 110/2023/TB-TA ngày 27/11/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Đỗ Quốc T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: ông Trịnh Minh T1, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Minh T1: ông Trịnh T3 - sinh năm 1961. (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2022)

Địa chỉ: khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Trí V , sinh năm 1958. Địa chỉ: khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

+ Ông Trần Đình B, sinh năm 1972.

+ Bà Lê Thị H, sinh năm 1971.

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1970.

Địa chỉ: thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Nguyên đơn ông Đỗ Quốc T trình bày:** Ông Đỗ Quốc T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 9.467m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 718730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2019 cho ông Trần Đình B và bà Lê Thị H, đã đăng ký biến động sang tên ông Trịnh Minh T1 vào ngày 05/7/2019 là tài sản chung của Vợ chồng ông và vợ chồng ông T1, bà T2; yêu cầu Tòa án chia tài sản chung và chia cho vợ chồng ông được quyền sử dụng diện tích 3.339m^2 đất là một phần trong tổng diện tích 9.467m^2 đất đang tranh chấp, trường hợp không chia được bằng hiện vật, thì ông yêu cầu được chia tài sản chung bằng tiền. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Minh T1, bà Nguyễn Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

Nguồn gốc của tài sản đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Trần Đình B và bà Lê Thị H. Vào năm 2019 ông được ông B, bà H thuê ủi đất, quá trình làm đất thì ông B, bà H hỏi ông có mua diện tích 9.467m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận với giá 520.000.000 đồng không thì ông đồng ý; sau đó, ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà H với số tiền 150.000.00 đồng (trong đó có 22.000.000 đồng quy đổi từ công làm đất, còn lại ông giao tiền mặt). Tuy nhiên, do không đủ tiền để nhận chuyển nhượng đất nên ông T có rủ vợ chồng ông Trịnh Minh T1, bà Nguyễn Thị T2 cùng nhận chuyển nhượng thửa đất này, theo đó ông T1 và bà T2 đồng ý góp 370.000.000 đồng; khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì giữa ông T và ông T1, bà T2 thỏa thuận để ông T1 thay mặt ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trên chứng thư về quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T1 có thỏa thuận ông sẽ sử dụng máy móc thuộc sở hữu của vợ chồng ông và công lao động của ông để tôn tạo đất nhằm nâng cao giá trị tài sản chung như: đào ao, làm đường, san ủi đất, trồng cây điều... với tổng tiền công là 57.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào tài sản chung có người trả giá cao thì chuyển nhượng lại để kiếm tiền chênh lệch rồi chia theo tỷ lệ vốn góp. Do đó, ngoài số tiền 150.000.000 đồng vợ chồng ông đã đặt cọc thì vợ chồng ông còn góp 57.000.000 đồng tiền công để tôn tạo tài sản chung nên tổng vốn góp của vợ chồng ông là 207.000.000 đồng.

Vào ngày 15/02/2022 ông T1 và bà T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản chung là diện tích 9.467m^2 đất cho bà Nguyễn Thị M nhưng không thông báo cho vợ chồng ông biết, mà tự ý định đoạt tài sản chung và đang chiếm hữu

toàn bộ số tiền chuyển nhượng tài sản chung từ đó đến nay. Nay ông T1 và bà T2 khai tài sản này bán được 820.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì ông không được tham gia thỏa thuận giá chuyển nhượng và việc thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1, bà T2 với bà M là vi phạm pháp luật.

* **Bị đơn ông Trịnh Minh T1, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:** Ông T1, bà T2 xác định vào giữa năm 2019, ông, bà có nhận chuyển nhượng diện tích 9.467m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận của ông Trần Đình B và bà Lê Thị H với giá chuyển nhương 520.000.000 đồng. Ông T trả trước số tiền 150.000.000 đồng, ông, bà trực tiếp giao cho vợ chồng ông B, bà H số tiền 370.000.000 đồng và chi thêm 10.000.000 đồng để làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai; diện tích 9.467m^2 đất đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 718730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2019 cho ông Trần Đình B và bà Lê Thị H và đăng ký biến động sang tên ông Trịnh Minh T1 vào ngày 05/7/2019; ông, bà xác định không có việc vợ chồng ông T góp tiền cùng với ông, bà để nhận chuyển nhượng đất này. Ông, bà thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng đất có thuê ông T cải tạo đất như: làm đường, đào ao trên diện tích 9.467m^2 đất với tiền công 50.000.000 đồng và đã thanh toán khoản tiền công này cho ông T, không thuê ông T trồng cây điều trên đất. Số tiền 150.000.000 đồng mà ông T cho rằng góp tiền để cùng ông, bà nhận chuyển nhượng diện tích 9.467m^2 đất là tiền ông, bà còn nợ ông T do ông T trả trước cho ông B, bà H; trước đây ông, bà có hứa sau khi chuyển nhượng đất sẽ trả số tiền này cho ông T và cho ông T thêm một khoản tiền nữa.

Vào ngày 15/02/2022, ông, bà đã chuyển nhượng đất này cho bà Nguyễn Thị M với số tiền 820.000.000 đồng, ông, bà đã nhận đủ 800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, còn lại 20.000.000 đồng ông, bà và bà M thỏa thuận để bà M giữ làm thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất; ông, bà đã giao đất cho bà M quản lý, sử dụng. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà M, vào ngày 16/12/2022 ông, bà có gọi điện thoại cho vợ chồng ông T đến nhà của ông, bà để trả số tiền 150.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý. Ông, bà xác định, việc chuyển nhượng diện tích 9.467m^2 đất cho bà Nguyễn Thị M là công khai, đúng pháp luật nên yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông, bà với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M có hiệu lực pháp luật. Do đó, ông, bà yêu cầu Tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

-**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình B và bà Lê Thị H trình bày**:

Đầu năm 2019, ông, bà có thuê ông Đỗ Quốc T san ủi đất tại thôn P. xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; quá trình san ủi đất thì ông, bà hỏi ông T có mua diện tích 9.467 m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận với giá 520.000.000 đồng không thì ông T đồng ý. Theo đó, ông T có đặt cọc trước cho ông, bà 150.000.000 triệu đồng (trong đó, 128.000.000 đồng tiền mặt và 22.000.000 đồng quy đổi từ công ông T san ủi đất), ông, bà và ông T có lập hợp

đồng đặt cọc do ông T giữ giấy tờ này. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T nói việc nhận chuyển nhượng đất này do ông T và ông T1, bà T2 góp tiền mua chung nên thỏa thuận để cho ông Trung đại d ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trên giấy tờ đất, thấy không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của mình nên ông, bà đồng ý. Số tiền 150.000.000 đồng ông, bà nhận trực tiếp từ ông T tại nhà riêng của ông B, bà H. Ông B, bà H xác định có nhận số tiền 370.000.000 đồng từ ông T1, bà T2 tại nhà riêng của ông T1, bà T2 sau khi ký kết hợp đồng tại phòng công chứng; tổng số tiền chuyển nhượng đất ông, bà đã nhận từ ông T, ông T1 và bà T2 là 520.000.000 đồng. Quá trình chuyển nhượng ông, bà chỉ gặp và trao đổi với ông T, chỉ đến khi ký kết hợp đồng mới gặp ông T1, bà T2; sau khi chuyển nhượng đất thì ông, bà thấy ông T đào ao, trồng cây điều, ủi đất làm đường... trên đất họ nhận chuyển nhượng của ông, bà. Nay ông, bà không tranh chấp gì đối với diện tích đất trên và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ông, bà không yêu cầu độc lập.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà H1 xác định bà và ông T là vợ chồng, nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T và phần trình bày của ông T, bà không có yêu cầu độc lập tại cấp sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà M ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2022 với ông T1, bà T2 để nhận chuyển nhượng diện tích 9.467m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận với giá 820.000.000 đồng. Bà M đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T1, bà T2 với số tiền 800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận bà giữ lại số tiền 20.000.000 đồng để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất; ông T1 và bà T2 đã giao đất cho bà quản lý; việc nhận chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông T1, bà T2 là tự nguyện, công khai, bà đã gửi hồ sơ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định. Khi nhận chuyển nhượng đất, bà trực tiếp giao dịch với ông T1, bà T2, không biết việc có hay không thỏa thuận góp tiền để tạo lập tài sản chung giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông T1 đối với đất bà đã nhận chuyển nhượng. Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và không có yêu cầu độc lập tại cấp sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã quyết định:

Căn cứ:

Khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 117, Điều 119, Điều 133, Điều 207, Điều 208, Điều 209, Điều 218, Điều 219, Điều 288, Điều 500 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

Điểm a khoản 3 và điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quốc T về việc tranh chấp tài sản chung.

1.1. Công nhận diện tích 9.467m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 718730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2019 cho ông Trần Đình B và bà Lê Thị H, đã đăng ký biến động sang tên ông Trịnh Minh T1 vào ngày 05/7/2019 là tài sản chung của vợ chồng ông Đỗ Quốc T, bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông Trịnh Minh T1, bà Nguyễn Thị Tuyết .

1.2. Chia tài sản chung nêu tại mục 1.1 của quyết định như sau: ông Đỗ Quốc T và bà Nguyễn Thị H1 được chia phần tài sản tương ứng với số tiền 379.386.300 đồng; ông Trịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2 được chia phần tài sản tương ứng với số tiền 696.581.700 đồng.

1.3. Buộc ôngTrịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ liên đới hoàn lại phần giá trị tài sản chung với số tiền 379.386.300 (ba trăm bảy mươi chín triệu ba trăm tám mươi sáu ngàn ba trăm) đồng cho ông Đỗ Quốc T và bà Nguyễn Thị H1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quốc T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M có hiệu lực pháp luật.

2.2 Bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích 9.467m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 718730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2019 cho ông Trần Đình B và bà Lê Thị H, đã đăng ký biến động sang tên ông Trịnh Minh T1 vào ngày 05/7/2019.

Bà Nguyễn Thị M có quyền, nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: ông Đỗ Quốc T và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới chịu 3.092.800 đồng chi phí tố tụng và đã thực hiện xong; ông Trịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2 phải liên đới chịu 5.678.600 (năm triệu sáu trăm bảy mươi tám ngàn sáu trăm) đồng chi phí tố tụng để trả lại số tiền này cho ông Đỗ Quốc T do ông Đỗ Quốc T đã tạm ứng chi trả trước đó.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/6/2023 ông Trịnh Minh T1, bà Nguyễn Thị T2 nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày

12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn kháng cáo đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình B, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị M đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam.

- Kiểm sát viên phát biểu về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung kháng cáo của bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất 9.467m^2 là tài sản chung của vợ chồng ông Đỗ Quốc T, bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông Trịnh Minh T1, bà Nguyễn Thị T2 là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá trị tài sản chung tại thời điểm xét xử theo Chứng thư thẩm định giá ngày 29/3/2023 với số tiền 1.075.968.000 đồng là không có cơ sở. Cần phải lấy giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000 đồng để chia tài sản chung tương ứng với phần vốn góp của mỗi bên. Vì vậy kháng cáo của ông Trịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2 có căn cứ để chấp nhận một phần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tạiphiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (HĐXX) cấp phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tranh chấp giữa các bên đương sự là về quyền sở hữu tài sản đối với diện tích 9.467m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 718730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2019 cho ông Trần Đình B và bà Lê Thị H, đã đăng ký biến động sang tên ông Trịnh Minh T1 vào ngày 05/7/2019. Mặc dù giữa các đương sự không có lập biên bản thỏa thuận về tài sản chung nhưng chứng cứ xác định tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn là sự thừa nhận của ông Trần Đình B, bà Lê Thị H và bản ghi âm đoạn hội thoại giữa ông T1 và ông T cũng như quá trình đối chất giữa các đương sự ở cấp sơ thẩm. Các chứng cứ này được cấp sơ thẩm thu thập hợp pháp, thể hiện rõ các giao dịch giữa các đương sự nên việc cấp sơ thẩm xác định thửa đất diện tích 9.467m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T là có căn cứ.

[2] Về số tiền đóng góp giữa các bên, cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông T1 góp tiền 380.000.000 đồng, trong đó có 10 triệu đồng chi phí đăng kí biến động, vợ chồng ông T góp 207.000.000 đồng, trong đó có 57.000.000 đồng công sức tạo lập tài sản trên đất là phù hợp, thể hiện đúng bản chất của sự việc là tài sản thuộc sở hữu chung của các bên đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T1,

bà T2 không cung cấp chứng cứ gì mới nên HĐXX cấp phúc thẩm không có cơ sở để xác định tài riêng của ông T1, bà T2.

[3] Qua xem xét nội dung cuộc nói chuyện giữa nguyên đơn và bị đơn đã được Thừa phát lại lập vi bằng thành biên bản, cũng như sự thừa nhận của các đương sự, HĐXX cấp phúc thẩm thấy rằng giữa ông T1 và ông T đều xác định việc góp tiền mua đất là để bán lại kiếm lời, bên nào tìm được người mua cao giá hơn thì có quyền bán. Tại phiên tòa phúc thẩm, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm trước đây, ông T trình bày đã nhiều lần tìm người mua nhưng chưa được giá, khi tìm người mua được với giá 800.000.000 đồng thì ông T1 đã chuyển nhượng cho bà M. Như vậy ở thời điểm ông T1 bán đất, mức giá đất mà bà M mua của ông T1 là giá cao nhất, phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Sau khi ông T1 bán đất cho bà M thì cuộc nói chuyện qua điện thoại thể hiện ông T1 đã nói rõ với ông T về việc đã bán thửa đất và thỏa thuận việc đến nhà chia tiền. Như vậy ông T1, bà T2 không có lỗi trong việc chuyển nhượng thửa đất cho bà M. Đồng thời, bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông T1 là giao dịch ngay tình nên cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa các bên là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[4] Về việc chia tài sản chung: giá trị của thửa đất bán cho bà M là 820.000.000 đồng là giá trị thật. Giao dịch của ông T1 với bà M là giao dịch có thật, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ hay lừa dối đối với ông T, bà T2. Do đó HĐXX cấp phúc thẩm phải xem xét chia tài sản chung theo giá trị 820.000.000 đồng mới phù hợp với thực tế chuyển nhượng. Ông T góp vào 207.000.000 đồng tương đương với tỷ lệ 35,26%, còn ông T1 góp vào 370.000.000 đồng tương đương với tỷ lệ 64,74%. Với giá bán 820.000.000 đồng thì phần vợ chồng ông T là 289.132.000 đồng, phần vợ chồng ông T1 là 530.868.000 đồng. Vợ chồng ông T1, bà T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông T, bà H1 289.132.000 đồng.

[5] Về số tiền 20.000.000 đồng bà Nguyễn Thị M chưa trả cho vợ chồng ông Trịnh Minh T1, bà Nguyễn Thị T2 đều được các bên đương sự thừa nhận, không có đương sự nào yêu cầu giải quyết và cấp sơ thẩm không giải quyết nên HĐXX cấp phúc thẩm không xét. Nếu phát sinh tranh chấp về số tiền này thì các bên đương sự có quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[6] Từ nhận định trên, xét thấy, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên HĐXX chấp nhận sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do bản án bị sửa nên người kháng cáo không phải nộp án dân sự phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Phần án phí dân sự sơ thẩm được tính lại

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ *:* Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam .

2.Căn cứ:

- Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 119, Điều 133, Điều 207, Điều 208, Điều 210, Điều 218, Điều 219, Điều 288, Điều 500 và Điều 502 Bộ luật dân sự ;

- Điều 166, Điều167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai;

- Điểm a khoản 3 và điểm a khoản 7 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

3.Tuyên xử:

3.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quốc T về việc tranh chấp tài sản chung.

- Công nhận diện tích 9.467m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 718730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2019 cho ông Trần Đình B và bà Lê Thị H, đã đăng ký biến động sang tên ông Trịnh Minh T1 vào ngày 05/7/2019 là tài sản chung của vợ chồng ông Đỗ Quốc T, bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông Trịnh Minh T1, bà Nguyễn Thị Tuyết .

- Chia thửa đất số 49, diện tích 9.467m^2 nêu trên của vợ chồng ông Đỗ Quốc T, bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông Trịnh Minh T1, bà Nguyễn Thị T2 (có giá trị 820.000.000 đồng) bằng tiền như sau: ông Đỗ Quốc T và bà Nguyễn Thị H1 được nhận phần tài sản tương ứng với số tiền 289.132.000 đồng; ông Trịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2 được nhận phần tài sản tương ứng với số tiền 530.868.000 đồng.

- Buộc ông Trịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ hoàn lại phần giá trị tài sản chung với số tiền 289.132.000 đồng (hai trăm tám mươi chín triệu một trăm ba mươi hai ngàn đồng) cho ông Đỗ Quốc T và bà Nguyễn Thị H1.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoán tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quốc T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 15/02/2022, số 000186, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M có hiệu lực pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích 9.467m^2 đất, thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 718730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày

17/5/2019 cho ông Trần Đình B và bà Lê Thị H, đã đăng ký biến động sang tên ông Trịnh Minh T1 vào ngày 05/7/2019.

Bà Nguyễn Thị M có quyền, nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật. Các đương sự trong vụ án phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản và giấy tờ về đất khi thi hành án và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng khác: ông Đỗ Quốc T, bà Nguyễn Thị H1 tự chịu 3.092.800 đồng chi phí tố tụng và đã thực hiện xong. Ông Trịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2 trả lại 5.678.600 đồng (năm triệu sáu trăm bảy mươi tám ngàn sáu trăm đồng) chi phí tố tụng cho ông Đỗ Quốc T, bà Nguyễn Thị H1.

4.Về án phí:Ông Đỗ Quốc T bà Nguyễn Thị H1 chịu 14.456.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm về phần tài sản được chia và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận nhưng được khấu trừ vào tổng số tiền 8.100.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006570 ngày 23/9/2022 và Biên lai thu tiền số 0000718 ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

ÔngTrịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 21.134.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông T1, bà T2 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0013480 ngày 15/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0019259 ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

5. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/12/2023).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7, 7A,7B và 9 Luật thi hành án dân sự thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BT;
- TAND huyện HTN
- VKSND huyện HTN;
- Chi cục THADS huyện HTN;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT TANDTC
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TòaDS;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
đã ký
Nguyễn Lê Phương