

Bản án số 115/2023/DS-PT

Ngày 31 – 8 – 2023

V/v “*Tranh chấp chia tài sản chung,
yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán:

Bà Mai Vương Thảo

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 31-8-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2022/DS-PT ngày 21-11-2022 về việc nguyên đơn “*Chia tài sản chung*”; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 134A/2022/DS-ST ngày 26-8-2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2023/QĐ-PT ngày 19-01-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2023/QĐ-PT ngày 17-02-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2023/QĐ-PT ngày 14-3-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2023/QĐ-PT ngày 11-4-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2023/QĐ-PT ngày 10-5-2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 61/2023/QĐ-PT ngày 07-6-2022; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 08A/2023/QĐ-PT ngày 07-7-2023; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 08/2023/QĐST-DS ngày 28-7-2023; Thông báo số 121/2023/TB-TA ngày 28-7-2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 179/2023/QĐ-PT ngày 14-8-2023; giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

1. Ông **Nguyễn Xuân T**, sinh năm 1958; có mặt;

2. Bà **Phan Thị K**, sinh năm 1963; có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 0x đường A, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng.

** Bị đơn:*

1. Ông **Đặng Trường T1**, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 1x đường 3xx, phường D, quận x, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đặng Trường T1: Ông Lê Võ Thanh H, sinh năm 1976, địa chỉ: tổ 2x phường Đ, quận E, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền lập ngày 24-8-2022 tại Văn phòng công chứng H1, thành phố Đà Nẵng; có mặt khi xét xử nhưng vắng mặt phần tuyên án.

2. Bà **Đinh Thị Hồng L**, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 1x đường 3xx, phường D, quận x, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

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

1. Ông Phạm G; sinh năm 1958; có mặt.

2. Bà Châu Thị Kim T2; sinh năm 1965; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng.

3. Ông Phan Quốc N, sinh năm 1963; vắng mặt.

4. Bà Trương Thị H2; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu khổ x, phường I, thành phố K, tỉnh Hà Tĩnh.

5. Ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1960; vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị L1; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 0x, phường L, quận H, thành phố Đà Nẵng.

** Người kháng cáo:* Bị đơn - ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - ông Nguyễn Xuân T và bà Phan Thị K trình bày tại Đơn khởi kiện, các bản trình bày, biên bản hoà giải và tại phiên tòa:*

Vào năm 2002, Vợ chồng ông bà cùng với vợ chồng ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L có chung tiền mua một thửa đất của ông Nguyễn Đình S tại địa chỉ xóm x, M, N, Đà Nẵng nay thuộc tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Phan Quốc N và bà Trương Thị H2 nhưng sau này ông N bà H2 bán lại cho ông Nguyễn Đình S với giá 3.000.000đ. Sau đó, ông S bán lại cho vợ chồng tôi với vợ chồng ông T1 với số

tiền 35.000.000đ, mỗi bên trả $\frac{1}{2}$, sau đó ông S có lại quả cho mỗi cặp vợ chồng số tiền 1.000.000đ. Thời điểm đó, do tin tưởng chỗ anh em làm chung xí nghiệp, ông T1 là đồng hương của bà K và chỗ thân tình nên vợ chồng tôi thống nhất để cho ông Đặng Trường T1 đứng tên toàn bộ trong giấy tờ do ông Phan Quốc N ký để làm thủ tục giấy tờ sau này. Một thời gian sau, giá nhà đất tiếp tục lên cao nên ông T1 nổi lòng tham hồng chiếm đoạt toàn bộ tài sản mà vợ chồng tôi chung mua. Sau nhiều lần yêu cầu ông T1 chia tài sản chung nhưng ông T1 không đồng ý, vợ chồng tôi đã đến nhà ông T1 để buộc ông T1 phải viết giấy cam kết cho vợ chồng tôi buộc trả cho vợ chồng tôi số tiền 350.000.000đ, ông T1 có cam kết với vợ chồng tôi là trả cho vợ chồng tôi số tiền này từ ngày 15 đến ngày 30/11/2013 nhưng ông T1 vẫn không trả. Việc ông T1 đồng ý trả số tiền 350.000.000đ cho vợ chồng tôi là do tại thời điểm năm 2013 thì giá trị nhà và đất là 700.000.000đ nên ông T1 mới viết giấy cam kết đồng ý trả cho tôi 350.000.000đ. Đến năm 2019, ông T1 đã bán nhà đất này cho vợ chồng ông Phạm G. Nay vợ chồng tôi khởi kiện buộc Tòa án chia tài sản chung là nhà và đất tại địa chỉ tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng và chia bằng hiện vật, vợ chồng tôi nhận $\frac{1}{2}$ đất bằng hiện vật. Đối với việc mua bán giữa ông G và ông T1 không liên quan đến vợ chồng tôi nên vợ chồng tôi không đồng ý. Vợ chồng tôi thống nhất chỉ chia giá trị đất và xác định tài sản gắn liền trên đất là do ông T1 xây dựng.

** Bị đơn - ông Đặng Trường T1 trình bày tại các bản trình bày, biên bản hoà giải và tại phiên tòa:*

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về mặt pháp lý, các giấy tờ mà nguyên đơn đưa ra để cho rằng nhà đất nêu trên là tài sản chung giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông T là không có căn cứ. Toàn bộ giấy tờ mà vợ chồng ông T cung cấp là viết sau thời điểm khởi kiện, mới viết chứ không phải viết lúc mua bán. Riêng cá nhân tôi mua lại của ông Phan Quốc N thửa đất tranh chấp này với số tiền 7.300.000đ vào năm 2002, tôi có giấy tờ nhận chuyển nhượng từ ông Phan Quốc N và giấy tờ ông Phan Quốc N ủy quyền cho tôi để tôi được thực hiện các thủ tục giấy tờ liên quan đến thửa đất, tôi không biết ông Nguyễn Đình S mà vợ chồng ông T nói là ai. Tuy nhiên, trước đây do quan hệ làm ăn, anh em trong xí nghiệp, bản thân ông T có giúp đỡ vợ chồng tôi trong việc làm ăn, nên giữa anh em có mượn qua mượn lại một số tiền. Chính vì vậy, tôi xác nhận giấy cam kết mà vợ chồng ông T cung cấp cho Tòa án là do tôi viết, tuy nhiên, thời điểm đó vợ chồng ông T thuê xã hội đen đến ép tôi phải ký. Mặc dù như thế, nhưng tôi khẳng định, tôi đã hứa sẽ trả cho vợ chồng ông T số tiền 350.000.000đ như giấy cam kết tôi đã viết do có quan hệ giúp đỡ lẫn nhau chứ

không phải do tôi trả giá trị $\frac{1}{2}$ ngôi nhà và đất như ông T bà K đã trình bày. Tuy nhiên, khi trả tiền phải có sự chứng kiến của cơ quan có thẩm quyền và ông T phải hứa không khởi kiện tôi thì tôi mới đồng ý trả. Ngoài ra, tôi đề nghị Tòa án liên quan với Công an phường Hoà Thọ Tây để làm rõ những hành vi mà bà K thuê người đến đập phá nhà của tôi. Đối với yêu cầu của ông Phạm G, vợ chồng tôi đề nghị Tòa án công nhận cho vợ chồng ông Phạm G.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Võ Thanh H đề nghị được nhận nhà đất và thối trả cho ông T, bà K số tiền 800.000.000đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm G trình bày tại đơn yêu cầu độc lập, biên bản hoà giải và tại phiên tòa:*

Vào năm 2019, vợ chồng tôi mua nhà và đất của ông Đặng Trường T1 tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng và ở từ đó đến nay. Vợ chồng tôi không liên quan gì đến việc khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Xuân T với ông Đặng Trường T1. Tôi cũng không biết gì về việc chung vốn góp giữa hai cặp vợ chồng này. Tôi chỉ biết tôi và vợ tôi là Châu Thị Kim T2 mua nhà đất là hợp pháp, tôi cũng đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng giữa vợ chồng tôi và ông T1, công nhận nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng tôi.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố tài sản chung, chia tài sản chung theo giá trị tại thời điểm hai bên thỏa thuận giá trị nhà đất là 700.000.000đ, nhà đất hiện đã bán cho ông G nên đề nghị ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L phải thối trả cho ông T, bà K số tiền 350.000.000đ, cùng với đó là yêu cầu ông T1, bà L trả cho ông T bà K số tiền lãi suất tính từ thời điểm thỏa thuận giữa hai bên. Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý trả số tiền 800.000.000đ nên ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn. Đối với yêu cầu độc lập của ông G đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông G, bà T2 với ông T1, bà L.

** Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134A/2022/DS-ST ngày 26-8-2022 như sau:*

Căn cứ: Các điều 117; 219 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K với ông Đặng Trường T1, bà Phan Thị Hồng L.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Phạm G.

1. Công nhận thừa đất số 2x, tờ bản đồ số 3x, diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng (trước là nhà đất tại thôn M 3, xã N (cũ), huyện O, tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng) là tài sản chung của vợ chồng ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, Phan Thị K.

2. Giao ngôi nhà và thửa đất số 2x, tờ bản đồ số 3x, diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng (trước là nhà đất tại thôn M 3, xã N (cũ), huyện O, tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng) cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K được sở hữu, sử dụng.

Nhà và đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông; Phía Tây giáp nhà bà M; Phía Nam giáp nhà ông Lương Văn T3; Phía Bắc giáp nhà bà L2.

(Có sơ đồ nhà đất kèm theo)

Ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Về nghĩa vụ bồi trả: Buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K phải bồi trả cho ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L số tiền 1.896.161.392đ.

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

4. Buộc ông Phạm G và Châu Thị Kim T2 phải bàn giao nhà và đất tại thửa đất số 2x, tờ bản đồ số 3x, diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng (trước là nhà đất tại thôn M 3, xã N (cũ), huyện O, tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng) cho ông Nguyễn Xuân T và bà Phan Thị K.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Xuân T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Bà Phan Thị K phải chịu 30.683.999đ án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Miễn án phí cho ông Phạm G, ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L do thuộc diện người cao tuổi.

5.4. Hoàn cho ông Phạm G 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001920 ngày 01-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Đà Nẵng.

6. Về các chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản và chi phí đo đạc 17.877.680đ. Ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K và ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L mỗi bên chịu 1/2 chi phí. Do ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K đã nộp và chi xong nên ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L phải trả lại cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K số tiền 8.938.840đ.

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

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 09-9-2022, ông Đặng Trường T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án để bảo vệ quyền lợi cho ông.

Cùng ngày, bà Đinh Thị Hồng L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm tuyên ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K thôi trả phần giá trị nhà cho ông Phạm G là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Vì ngôi nhà này là tài sản chung của vợ chồng bà, nên bà đề nghị Tòa án tuyên thôi trả phần giá trị nhà cho vợ chồng bà để vợ chồng bà tự giải quyết với ông Phạm G trong một vụ án khác. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại nội dung trên của bản án sơ thẩm.

Ngày 13-9-2022, ông Phạm G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì vợ chồng ông mua đất ông Đặng Trường T1 là hợp pháp, vợ chồng ông đã ở ổn định tại đây từ năm 2017, thời điểm mua đất không biết đây là tài sản chung của ông T1 và ông T vì lúc mua ông T1 cung cấp giấy tờ hợp pháp. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm c Khoản 1 Điều 289, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đơn kháng cáo của Bị đơn - ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L; không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm G và giữ nguyên bản án sơ thẩm do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng

đất giữa ông Đặng Trường T1 và ông Phạm G thực hiện không đúng về hình thức, chưa được ông chứng chứng thực và không đúng về nội dung, đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. tuy nhiên, ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông T1 về việc thôi trả cho ông Phạm G số tiền 1.400.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

[1.1] Bị đơn bà Đinh Thị Hồng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Quốc N, bà Trương Thị H2, ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị L1 đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nêu tên ở trên.

[1.2] Ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L có đơn kháng cáo nhưng trong giai đoạn giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, ngày 17-4-2023, ông T1, bà L có đơn rút đơn kháng cáo, được người đại diện hợp pháp của ông T1 xác nhận tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T1, bà L.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01-6-2023 và ngày 31-8-2023, người đại diện hợp pháp của ông Đặng Trường T1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm và ông T1 đồng ý trả cho ông Phạm G số tiền 1.400.000.000đ nhưng ông G không đồng ý và đề nghị ông T1 trả trực tiếp cho ông Nguyễn Xuân T để ông G được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nhằm có nơi cư trú tuổi già nhưng ông T không đồng ý. Do đó, các bên đương sự không thống nhất được về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm G cho rằng vợ chồng ông mua đất ông Đặng Trường T1 là hợp pháp, đã ở ổn định tại đây từ năm 2018, thời điểm mua đất không biết đây là tài sản chung của ông Nguyễn Xuân T, ông Đặng Trường T1 vì lúc mua ông T1 cung cấp giấy tờ hợp pháp, đầy đủ, được chính quyền xác nhận. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] **Thửa đất số 2x**, tờ bản đồ số 3x, diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng (trước là nhà đất tại thôn M 3, xã N (cũ), huyện O, tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng) các bên đang có tranh chấp được Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134A/2022/DS-ST ngày 26-8-2022, có sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo thể hiện là **thửa đất số 1xx**.

Sơ đồ vị trí thửa đất này do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng phát hành ngày 01-02-2021, theo Quyết định trưng cầu giám định đo đạc của Toà án nhân dân quận Cẩm Lệ. Còn Thửa đất số 2x là ghi theo Bảng tính giá trị đền bù ngày 11-8-2011 của Ban quản lý các dự án tái định cư cho hộ ông Đặng Trường T1, được sử dụng trong công tác giải toả đền bù.

Ngày 21-7-2023, Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng có Công văn số 568/TTKTTNMT-XLSL xác định:

“Theo Sơ đồ vị trí thửa đất tại địa điểm tờ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng được Trung tâm xác nhận ngày 01-02-2021, thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x tương ứng với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x của bản đồ VN2xxx.”

Do đó, Toà án cấp phúc thẩm xác định lại thửa đất đang có tranh chấp là Thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x - tương ứng với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x của bản đồ VN2xxx, có diện tích 2xxm² tọa lạc tại tờ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27-3-2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng xác định hạn mức cấp đất ở tại quận H thì có cơ sở xác định thửa đất có diện tích đất ở là 2xxm², còn lại là đất trồng cây hằng năm 4xm².

[2.2] Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên xử Công nhận thửa đất số 108, tờ bản đồ số 3x, diện tích 2xxm² tọa lạc tại tờ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng là tài sản chung của vợ chồng ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K.

Tuy nhiên, tại Giấy cam kết không có ngày tháng do ông Đặng Trường T1 tự viết và ký có nội dung:

“Trước đây tôi và ông Nguyễn Xuân T có mua chung một lô đất – Hiện tại tôi đã làm nhà – Anh em tự thống nhất –

T1 sở hữu lô đất anh em mua chung nay ông T1 đã làm nhà và cho cháu Thìn ở và T1 trả lại số tiền 350 triệu đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

Sau khi giao đủ tiền vợ chồng ông Nguyễn Xuân T viết giấy tờ cam đoan không khiếu nại gì nữa. Ngày giao tiền từ ngày 15 đến 30-11-2013”.

Giấy cam kết này là do bà Phan Thị K cung cấp bản gốc cho Toà án và tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Xuân T xác nhận Giấy cam kết này là do ông yêu cầu ông Đặng Trường T1 viết cam đoan.

Như vậy, tính từ thời điểm này, hai bên đã thống nhất giải quyết với nhau về nhà và đất tại thửa đất số 1xx nói trên: Giao tài sản chung cho vợ chồng ông Đặng Trường T1 và vợ chồng ông T1 có nghĩa vụ phải thối trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân T 350.000.000đ. Sau đó, vợ chồng ông T1 bà L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận nên giữa hai bên có xảy ra tranh chấp và ngày 05-01-2019, ông Nguyễn Xuân T có viết giấy với nội dung:

“Đã thống nhất với anh T1 tôi mua lại nhà 2 anh em tôi mua chung. Bây giờ là ngày 05-01-2019. Tôi đang ngồi với anh L3 em bác T1. Sau khi thống nhất với giá là 800.000.000đ.

Tôi là T.... Thanh toán lại cho anh T1 là 400.000.000đ. Thủ tục giấy tờ tôi trả lại.”

Tuy nhiên, ông L3 mà văn bản này nhắc tới là người được ông T1 uỷ quyền để giải quyết tranh chấp chứ không phải uỷ quyền để quyết định quyền sở hữu nhà đất này, nên văn bản này không có giá trị.

Đồng thời, tại Đơn khởi kiện ngày 25-11-2019 của ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K: *“Để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng chúng tôi. Chúng tôi yêu cầu Toà án Quận cẩm Lệ giải quyết chia tài sản chung lô đất diện tích 2xxm2 tại tổ 3x Phường G, Quận H, TP Đà Nẵng cho vợ chồng tôi và vợ chồng ông Đặng Trường T1 bà Đinh Thị Hồng L mỗi người được nhận 1/2 giá trị lô đất. Lô đất ước tính khoảng 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).”* Như vậy, bản thân ông T, bà K cho đến thời điểm khởi kiện chỉ xác định đòi lại ½ giá trị lô đất.

Do đó, có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định từ ngày 30-11-2013, giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1 đã thoả thuận về việc chia tài sản chung là thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x, diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng, giao tài sản chung cho vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T phải thanh toán 350.000.000đ cho vợ chồng ông T. Giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1 chỉ còn lại nghĩa vụ thanh toán và vợ chồng ông T1 có mọi quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng.

Toà án cấp sơ thẩm Công nhận thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x, diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng là tài sản chung của vợ chồng ông Đặng Trường T1 và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T là chưa phù hợp với sự thật khách quan của vụ án.

[2.3] Xét “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29-12-2018 và “Hợp đồng bán nhà, đất” ngày 22-3-2019 giữa vợ chồng ông Đặng Trường T1 với ông Phạm G:

Đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x, diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng; giá trị hợp đồng là 795.000.000đ; hợp đồng có cả hai vợ chồng ông Đặng Trường T1 bà Đinh Thị Hồng L ký tên chuyển nhượng.

Về hình thức, hợp đồng chưa được công chứng chứng thực theo quy định. Về nội dung, nhà và đất chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa tuân thủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai.

Tuy nhiên, thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x, diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc do ông Phan Quốc N và bà Trương Thị H2 có Đơn xin đất làm nhà vào năm 1992, có xác nhận của

Ủy ban nhân dân xã N vào ngày 01-10-1993; qua hội đồng xét duyệt ngày 29-7-1993.

Quá trình sau đó, ông Phan Quốc N chuyển nhượng cho ông Đặng Trường T1 theo Giấy chuyển nhượng đề ngày 15-11-2002, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, thị xã K. Tiếp đó, đến ngày 07-6-2004, ông Phan Quốc N đã ủy quyền cho ông Đặng Trường T1 để thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại thôn M 3, xã N, huyện O, tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng (cũ). (Trước đó, ông N, bà H2 đã bán cho ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị L1 rồi ông S, bà L1 mới chuyển nhượng lại cho ông T1)

Đồng thời, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xác minh tại Ủy ban nhân dân phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng được cung cấp thông tin: *Thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x, diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng đối chiếu Sổ mục kê ruộng đất 2xx là thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số x; đối chiếu Sổ mục kê 6x/CP là vị trí thuộc thửa đất 2xx, tờ bản đồ số 2x; đối chiếu bản đồ VN2xxx0 là thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x.* Do đó, thửa đất số 1xx có những giấy tờ phù hợp với quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Kết quả xác minh cũng cho thấy, trong năm 2018-2019 là khoảng thời gian giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 1xx giữa ông Đặng Trường T1 với ông Phạm G thì Ủy ban nhân dân phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng không tiếp nhận đơn thờ gì của ông Đặng Trường T1 và ông Nguyễn Xuân T liên quan đến thửa đất trên.

Ông Phạm G sau khi nhận chuyển nhượng đã đầu tư xây dựng, sửa chữa lại ngôi nhà và sinh sống tại nhà đất này từ đầu năm 2019 cho đến nay, thể hiện tại “Biên bản bàn giao nhà” vào ngày 20-3-2019 có ba người làm chứng, trong đó có bà Bùi Thị H3 là Tổ trưởng Tổ dân phố số 3x. Về việc thanh toán thì ông G đã thanh toán được 745.000.000đ cho ông T1, chỉ còn nợ 50.000.000đ sẽ giao khi nào các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng – thể hiện tại “Bản cam kết” giữa ông T1 và ông G, được ông T1 xác nhận tại đơn trình bày gửi cho Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông Phạm G không biết việc tranh chấp về tài sản chung giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1, đúng như vợ chồng ông T và ông G xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm là không hề quen biết nhau cho đến khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án.

Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07-9-2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14-10-2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L với ông Phạm G. Đồng thời, công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của Thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x, có diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng cho ông Phạm G và bà Châu Thị Kim T2 do đây là

tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân và ông G cũng yêu cầu Toà án công nhận cho vợ chồng ông tại đơn yêu cầu độc lập.

[2.4] Ông Phạm G còn nợ vợ chồng ông Đặng Trường T1 số tiền 50.000.000đ trong 795.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tại văn bản trình bày của ông Đặng Trường T1 nộp cho Toà án cấp phúc thẩm ngày 31-5-2023 ghi “Cho đến nay ông Phạm G còn nợ tiền mua nhà là 50 triệu đồng. Tôi đòi mãi mà ông G không chịu trả”. Do vậy, Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông G phải trả cho ông T1 số tiền còn nợ và lãi suất chậm trả từ năm 2019 đến khi xét xử sơ thẩm (làm tròn gần 03 năm) là phù hợp: $50.000.000đ \times 10\% \times 3 \text{ năm} = 15.000.000đ$. Tổng số tiền vợ chồng ông G phải trả cho vợ chồng ông T1 là 65.000.000đ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của ông Phạm G, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Phạm G.

[3] Do sửa bản án sơ thẩm nên cần xem xét các vấn đề khác liên quan của vụ án, cụ thể là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K: “Nay vợ chồng tôi khởi kiện buộc Tòa án chia tài sản chung là nhà và đất tại địa chỉ tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng và chia bằng hiện vật, vợ chồng tôi nhận $\frac{1}{2}$ đất bằng hiện vật.”

Như đã phân tích trên, từ ngày 30-11-2013, giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1 đã thoả thuận về việc chia tài sản chung là thửa đất số 1xx, tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng, giao tài sản chung cho vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T1 phải thanh toán 350.000.000đ cho vợ chồng ông T. Do vậy, cần buộc vợ chồng ông T1 phải trả cho vợ chồng ông T số tiền hai bên đã xác nhận và tiền lãi chậm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm (làm tròn gần 09 năm): $350.000.000đ \times 10\% \times 09 \text{ năm} = 315.000.000đ$. Tổng số tiền vợ chồng ông T1 phải trả là 665.000.000đ.

[4] Án phí dân sự:

[4.1] Án phí sơ thẩm được tính lại theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có nghĩa vụ thanh toán phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải thanh toán. Cụ thể:

Ông T1, bà L phải chịu án phí đối với số tiền 665.000.000đ

Ông G, bà T2 phải chịu án phí đối với số tiền 65.000.000đ.

Trong đó, ông T1, bà L, ông G thuộc trường hợp người cao tuổi nên được Hội đồng xét xử xét miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 6 Điều 15 của Nghị quyết 326/2016 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà T2 phải chịu án phí đối với số tiền là $65.000.000đ \times \frac{1}{2} = 32.500.000đ$, tính ra án phí là 1.625.000đ.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L phải chịu nhưng được miễn án phí.

Ông Phạm G không phải chịu do được chấp nhận đơn kháng cáo.

[5] Các chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000đ, chi phí thẩm định giá tài sản 13.000.000đ và chi phí đo đạc 2.877.680đ. Tổng cộng chi phí tố tụng là 17.877.680đ vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1 mỗi người chịu $\frac{1}{2}$. Do ông T bà K đã nộp và chi xong nên ông T1, bà L phải trả lại cho ông T, bà K $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng khác là 8.938.840đ.

[6] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 289, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Các Điều 117, 129, 219, 275, 280 Bộ luật Dân sự; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07-9-2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14-10-2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết 326/2016 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Trường T1 và bà Đinh Thị Hồng L.

II. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm G.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 134A/2022/DS-ST ngày 26-8-2022 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “*Chia tài sản chung*” của ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K.

Buộc ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L phải trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K số tiền là 665.000.000đ (sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 các

khoản tiền phải trả cho người 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 lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất*” của ông Phạm G.

2.1. Công nhận giao dịch về chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của Thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x - tương ứng với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x của bản đồ VN2xx, có diện tích 2xxm² (trong đó có 2xxm² đất ở, 4xm² đất trồng cây hằng năm) tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng giữa ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L với ông Phạm G, bà Châu Thị Kim T2 là có hiệu lực pháp luật.

2.2. Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của Thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x - tương ứng với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x của bản đồ VN2xxx, có diện tích 2xxm² (trong đó có 2xxm² đất ở, 4xm² đất trồng cây hằng năm) tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng (trước là nhà đất tại thôn M 3, xã N (cũ), huyện O, tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng) cho ông Phạm G và bà Châu Thị Kim T2.

Nhà và đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông; Phía Tây giáp nhà bà M; Phía Nam giáp nhà ông Lương Văn T3; Phía Bắc giáp nhà bà L2;

(Có sơ đồ nhà đất kèm theo).

2.3. Ông Phạm G và bà Châu Thị Kim T2 phải trả cho ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L số tiền 65.000.000đ (sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 các khoản tiền phải trả cho người 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 lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.4. Ông Phạm G và bà Châu Thị Kim T2 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Sau khi ông bà đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L và các nghĩa vụ về tài chính cho nhà nước nếu có đối với thửa đất nói trên.

2.5. Ông Nguyễn Xuân T, Phan Thị K, ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L không còn bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với Thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 3x - tương ứng với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 3x của bản đồ VN2xxx, có diện tích 2xxm² tọa lạc tại tổ 3x, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K không phải chịu án phí.
- Ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L, ông Phạm G phải chịu nhưng được miễn án phí.
- Hoàn trả cho ông Phạm G số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001920 ngày 01-6-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.
- Bà Châu Thị Kim T2 phải chịu là 1.625.000đ (một triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

4. Các chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Chi phí thẩm định giá tài sản; Chi phí đo đạc là 17.877.680đ. Ông Nguyễn Xuân T, bà Phan Thị K và ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L mỗi bên chịu 1/2 chi phí. Do ông T, bà K đã nộp và chi xong nên ông T1, bà L phải trả lại cho ông T, bà K số tiền là 8.938.840đ (tám triệu, chín trăm ba mươi tám nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).

III. Án phí dân sự phúc thẩm:

1. Ông Đặng Trường T1, bà Đinh Thị Hồng L phải chịu nhưng được miễn án phí.
2. Ông Phạm G không phải chịu.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q.Cẩm Lệ, TPĐN;
- Chi cục THADS Q.Cẩm Lệ, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai