

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 40/2021/DS-PT

Ngày 21-01-2021

V/v “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu chia tài sản chung của Hộ gia đình trong thời kỳ hôn nhân; Kiện đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tô Ngọc

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 192/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2020 về việc: “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu chia tài sản thuộc quyền sở hữu chung của Hộ gia đình trong thời kỳ hôn nhân; Kiện đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3961/2020/QĐPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng M, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 23 đường Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: Ông Phan Thanh T, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Số 23 đường Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

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

1/ Anh Phan Minh Tr, sinh năm 1982 (vắng mặt);

2/ Chị Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm: 1983 (vắng mặt);

- Người đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2019 của chị Nguyễn Thị Kim Th: Anh Phan Minh Tr, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Số 23 đường Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

3/ Chị Phan Thị Phương Ch, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 23 đường Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Chỗ ở hiện nay: 2706 Western Drive Garland, TX 75042, USA.

- Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2018 của chị Phan Thị Phương Ch: Bà Lê Thị Hồng M, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 23 đường Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

4/ Chị Phan Triệu Ph, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 23 đường Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

5/ Chị Lê Thị Minh P, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 40 đường Hải Thượng Lãn Ông, phường Tân Tài, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

6/ Ông Hà Văn L, sinh năm 1961 (có mặt);

7/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 504 A, đường 21 tháng 8, Khu phố 6, phường Bảo An, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

8/ Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền;

Địa chỉ: Thôn Gò Sạn, xã Bắc Phong, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh H – Trưởng Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

9/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận;

Địa chỉ: Đường Nguyễn Đức Cảnh, phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Anh T – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận: Ông Phan Tấn D – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

10/ Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Trụ sở: Số 06 A đường 21/8, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

- Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Văn Ph1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm: Bà Nguyễn Thị Song Th – Chuyên viên Phòng Tài nguyên – Môi trường thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M, bị đơn ông Phan Thanh T thống nhất về quan hệ hôn nhân, con chung. Cụ thể:

Bà Lê Thị Hồng M và ông Phan Thanh T kết hôn với nhau vào ngày 10/4/1982, theo Giấy công nhận kết hôn số 10, quyển số 01 tại Ủy ban nhân dân phường Đạo Long, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Thuận Hải.

Vợ chồng bà Minh ông T có 03 người con chung tên là Phan Minh Tr, sinh năm 1982; Phan Thị Phương Ch, sinh năm 1984; Phan Triệu Ph, sinh năm 1991.

Bà Lê Thị Hồng M và ông Phan Thanh T có tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung vợ chồng.

Theo bà Lê Thị Hồng M:

Hộ gia đình vợ chồng bà Minh ông T sở hữu tài sản chung gồm:

1/ Khu đất diện tích 570 m² đất thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 11, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

2/ Căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số 23 đường Lê Hồng Phong, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm thuộc Thửa đất số 45, Tờ bản đồ số 8, phường Mỹ Hương.

Nguồn gốc và quá trình sử dụng các tài sản nói trên như sau:

Ngày 10/9/1983, vợ chồng ông Lê Hưng Đ bà Đặng Thị Đ1 là cha mẹ của bà làm giấy cho nhà, có xác nhận của chính quyền địa phương, tặng cho vợ chồng bà và các con 01 căn nhà gắn liền với 460 m² đất, tọa lạc tại số 461 A đường Thống Nhất, phường Kinh Dinh, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Thuận Hải.

Năm 1985, thị xã Phan Rang - Tháp Chàm thu hồi căn nhà và đất làm Bến xe Cà Ná, theo Công văn số 70/CV/UB-TX ngày 06/5/1993 và Tờ trình số 329/TTr - STN và MT ngày 01/3/2004.

Ngày 06/9/2001, ông T đại diện hộ gia đình làm đơn xin tách thửa 460 m² đất này để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 05/3/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận do ông Trương Xuân Thìn - Phó Chủ tịch ký ban hành Quyết định số 989/QĐ thu hồi 460 m² đất tọa lạc tại số 461A đường Thống Nhất, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm giao cho Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng thị xã Phan Rang – Tháp Chàm để xây dựng công viên cây xanh Bến xe Nam thị xã Phan Rang – Tháp Chàm.

Ngày 31/8/2005, ông T đại diện gia đình đồng ý nhận 2 lô đất mặt tiền đường 16/4 thành phố Phan Rang – Tháp Chàm được hoán đổi từ 460 m² đất đường Thống Nhất đã bị thu hồi.

Ngày 26/6/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Văn bản số 2320/UBND-NC đồng ý hoán đổi Thửa số 54 a, Tờ bản đồ địa chính số 8, phường Tân Tài, diện tích 460 m² đất bằng 570 m² đất tọa lạc tại đường 16/4, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Ngày 22/01/2009, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 154695 cho hộ ông Phan Thanh T được quyền sử dụng 570 m² đất thuộc Thửa đất số 297 – Tờ bản đồ số 11 – phường Mỹ Bình nói trên. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông T có 05 người gồm: Ông T – Chủ hộ, bà và các con là Phan Minh Tr, Phan Thị Phương Ch, Phan Triệu Ph.

Ngày 09/02/2009, Hộ gia đình bà cùng ký tên thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 154695 ngày 22/01/2009 để vay vốn tại Ngân hàng đầu tư và phát triển - Chi nhánh tỉnh Ninh Thuận.

Năm 2011, Ngân hàng đầu tư và phát triển - Chi nhánh tỉnh Ninh Thuận đã khởi kiện gia đình bà tại Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm để đòi nợ.

Năm 2012, sau khi bán một số tài sản của Công ty TNHH Minh Khiết gồm máy móc, xe cộ, thiết bị thi công,... ông T đại diện hộ gia đình đã trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 46/2011/QĐST-DS ngày 25/3/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/01/2014, ông T giả chữ ký của bà để tách hộ khẩu của ông T từ phường Mỹ Hương chuyển về phường Mỹ Bình, làm hộ khẩu mới có 02 thành viên là: Ông Phan Thanh T - Chủ hộ và Phan Bá Phúc là con riêng của ông T.

Ngày 20/01/2014, ông T làm thủ tục thay đổi địa chỉ thường trú của người sử dụng 570 m² đất, thuộc Thửa đất số 297 – Tờ bản đồ số 11 – phường Mỹ Bình từ phường Mỹ Hương về phường Mỹ Bình.

Ngày 30/10/2014, ông T làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 247988 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới) được quyền sử dụng 570 m² đất thuộc Thửa đất số 297, Tờ bản đồ số 11, phường Mỹ Bình.

Ngày 07/6/2018, ông T làm thủ tục tách Thửa đất số 297, Tờ bản đồ số 11, phường Mỹ Bình thành 06 Thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548126 Thửa đất số 15, Tờ bản đồ số 71, phường Mỹ Bình, diện tích 90 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548127 Thửa đất số 16, Tờ bản đồ số 71, phường Mỹ Bình, diện tích 90 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548128, Thửa đất số 17, Tờ bản đồ số 71, phường Mỹ Bình, diện tích 90 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548129, Thửa đất số 18, Tờ bản đồ số 71, phường Mỹ Bình, diện tích 100 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548130, Thửa đất số 19, Tờ bản đồ số 71, phường Mỹ Bình, diện tích 100 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548131, Thửa đất số 20, Tờ bản đồ số 71, phường Mỹ Bình, diện tích 100 m²).

Ngày 25/6/2018, ông T và bà Lê Thị Minh P là mẹ của cháu Phan Bá Phúc ký kết 06 Hợp đồng chuyển nhượng 06 Thửa đất số 15, 16, 17, 18, 19, 20 Tờ bản đồ số 71, phường Mỹ Bình nói trên cho ông Hà Văn L. 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền.

Sau khi phát hiện sự việc, bà đã làm đơn tố cáo gửi các Cơ quan chức năng.

Ngày 17/8/2018, Sở tư pháp tỉnh Ninh Thuận đã ban hành Kết luận số 1696/KL-STP đã kết luận: Việc Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền công chứng 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là không đúng.

Ngày 01/11/2018, Công an thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ban hành công văn số 386/CATP-QLHC trả lời nội dung đơn khiếu nại của bà. Nội dung công văn: Ông Phan Thanh T có hành vi khai man, giả mạo hồ sơ, giấy tờ để được đăng ký thường trú, tạm trú, cấp sổ hộ khẩu, sổ tạm trú.

- Theo ông Phan Thanh T:

Ông T chấp hành hình phạt tù từ tháng 4/2006 đến tháng 4/2008. Tháng 1/2006, vợ chồng ông tiến hành sửa căn nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, đến trước ngày ông phải chấp hành chấp hành hình phạt tù, căn nhà đã được sửa chữa, xây dựng xong phần thô, bắt đầu đi vào giai đoạn hoàn thiện. Tiền sửa nhà là của vợ chồng ông bỏ ra, không phải vay mượn ai.

Diện tích 570 m² đất thuộc Thửa đất số 297, Tờ bản đồ số 11 phường Mỹ Bình là của vợ chồng ông bỏ tiền ra mua của Nhà nước, khi đó 03 người con chung của ông và bà Minh còn đi học phổ thông và học đại học nên không đóng góp gì. Năm 2009, vợ chồng ông có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển chi nhánh tỉnh Ninh Thuận (BIDV). Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 46/2011/QĐST-DS ngày 25/3/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, vợ chồng ông phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh tỉnh Ninh Thuận 1.206.000.000 đồng (trong đó: Nợ gốc là 572.000.000 đồng; Nợ lãi 634.000.000 đồng) và tiếp tục duy trì thế chấp 570 m² đất thuộc Thửa đất số 297, Tờ bản đồ số 11, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 154695 ngày 22/01/2009 do chủ hộ là ông đứng tên để đảm bảo thi hành án.

Ngày 07/3/2011, bà Minh làm đơn xin ly hôn ông, gửi cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm. Từ đó, ông chuyển đi nơi khác ở và không sống chung với bà Minh. Sau đó bà Minh rút đơn xin ly hôn.

Năm 2012, Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ban hành Quyết định cưỡng chế và phát mãi 570 m² đất nói trên để thi hành trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển chi nhánh tỉnh Ninh Thuận. Bà Minh cũng đồng ý phát mãi 570 m² đất để trả nợ. Vì vậy, ông tự đi vay, mượn tiền, làm việc với cơ quan Thi hành án, trả nợ cho Ngân hàng để giữ lại 570 m² đất, nên đây tài sản riêng của ông.

Năm 2012, ông tách sổ hộ khẩu riêng.

Năm 2014, ông đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với 570 m² đất thuộc Thửa đất số 297, Tờ bản đồ số 11, phường Mỹ Bình đứng tên hộ ông về phường Mỹ Bình theo sổ hộ khẩu mới.

Năm 2018, ông làm thủ tục tách 570 m² đất thành 06 Thửa mới và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số như bà Minh đã trình bày.

Ngày 25/6/2018, ông ký 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: số 1100; số 1101; số 1102; số 1103; số 1104; số 1105 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền, chuyển nhượng 06 Thửa đất nói trên cho ông Hà Văn L, với giá 8.450.000 000 đồng. Ông đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông Hà Văn L.

Ông không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Minh.

Nay ông có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân đối với căn nhà và đất tọa lạc tại số 23 đường Lê Hồng Phong, Phan Rang; Chia tài sản chung của vợ chồng đối với căn hộ chung cư tại số 67 đường Huỳnh Thiện Lộc, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/5/2019, ông làm đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc chia tài sản chung của vợ chồng đối với căn hộ chung cư tại số 67 đường Huỳnh Thiện Lộc, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh, vì lý do ông chưa có đầy đủ thông tin và chứng cứ xác định căn hộ chung cư này là tài sản chung của ông và bà Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Minh Tr trình bày:

Anh là con đẻ của vợ chồng bà Lê Thị Hồng M ông Phan Thanh T.

Anh đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Minh.

Đối với yêu cầu chia tài sản chung của Hộ gia đình gồm 05 thành viên là 570 m² đất thuộc Thửa đất số 27, Tờ bản đồ số 11 phường Mỹ Bình, phần anh được nhận, anh xin nhận bằng hiện vật đất.

Anh yêu cầu trước khi chia tài sản chung của vợ chồng bà Minh ông T là căn nhà số 23 đường Lê Hồng Phong nói trên, phải trả lại cho vợ chồng anh 400.000.000 đồng sửa chữa nhà. Vì năm 2011, anh kết hôn với chị Nguyễn Thị Kim Th. Sau khi kết hôn, vợ chồng anh đã bỏ ra khoảng 400.000.000 đồng sửa chữa và bảo quản căn nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm để ở cùng bà Minh và kinh doanh buôn bán quán cà phê.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim Th trình bày:

Chị là vợ của anh Phan Minh Tr.

Chị đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu của anh Triết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Phương Ch ủy quyền cho bà Lê Thị Hồng M tham gia tố tụng trình bày:

Chị Chi là con đẻ của vợ chồng ông Phan Thanh T bà Lê Thị Hồng M.

Hiện nay, chị đang học ở 2706 WESTERN DRIVE GARLAND TX 75042, USA, nên không thể trực tiếp tham gia tố tụng trong vụ án. Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt chị.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Triệu Ph trình bày:

Chị là con đẻ của vợ chồng ông Phan Thanh T bà Lê Thị Hồng M.

Chị đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh P trình bày:

Bà và ông Phan Thanh T không đăng ký kết hôn, nhưng có 01 con chung tên Phan Bá Phúc, sinh năm 2009.

Bà không có tên trong hộ khẩu của ông T; hộ khẩu của bà nằm trong hộ khẩu của ông Lê Thanh Sơn là cha đẻ của bà.

Thực tế, ông T và bà Minh không sống chung với nhau từ năm 2008.

Ông T có 06 Thửa đất tại phường Mỹ Bình. Ngày 07/6/2018, ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 06 Thửa đất nói trên cho Hộ ông Phan Thanh T theo sổ hộ khẩu số 44005826, do ông T làm chủ hộ và con là Phan Bá Phúc.

Ngày 25/6/2018, ông T chuyển nhượng 06 Thửa đất nói trên cho ông Hà Văn L. Tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng là hộ ông T, bà ký tên bên chuyển nhượng đất trong các hợp đồng chuyển nhượng đất là vì cháu Phúc, sinh năm 2009 chưa đủ 15 tuổi, nên Văn phòng công chứng giải thích con dưới 18 tuổi phải có người giám hộ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế 06 Thửa đất này là tài sản riêng của ông T, bà và con Phan Bá Phúc không có công sức tạo lập 06 Thửa đất này.

Ông T đã chuyển nhượng 06 Thửa đất cho ông Hà Văn L với giá 8.450.000.000 đồng. Ông T đã nhận đủ số tiền và đã giao đất, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lực. Khi ông Lực làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì bà Minh tranh chấp.

Bà không có quyền lợi gì trong việc chuyển nhượng 06 Thửa đất. Việc nhận tiền và giao đất là do ông T thực hiện.

Do bản công việc nên bà yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hà Văn L bà Nguyễn Thị L; Ông Lực ủy quyền cho bà Lan tham gia tố tụng trình bày:

Trước năm 2018, vợ chồng ông bà hoàn toàn không biết ông Phan Thanh T bà Lê Thị Hồng M.

Đầu năm 2018, qua giới thiệu của một số người, vợ chồng ông bà biết ông T có nhu cầu chuyển nhượng 06 Thửa đất ở đường 16/4, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, nên vợ chồng ông bà liên lạc với ông T.

Ngày 23/5/2018, ông T điện thoại cho ông Lực đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 06 Thửa đất nói trên, với giá 8.450.000.000 đồng, nên vợ chồng ông đồng ý.

Cũng trong ngày 23/5/2018, ông T tự tay viết giấy đặt cọc chuyển nhượng cho vợ ông bà Thửa đất số 297, diện tích 570 m², hiện ông T đang làm thủ tục tách sổ gồm các Thửa số 15, 16, 17, 18, 19, 20 cùng Tờ bản đồ số 71 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận với giá 8.500.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã đặt cọc cho ông T 1.000.000.000 đồng thông qua việc chuyển khoản tại Ngân hàng Vietcombank;

Vợ chồng ông bà có hỏi ông T khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T nói đang chờ tách sổ, khoảng 02 tuần nữa sẽ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Ông T cũng khẳng định đất chuyển nhượng không tranh chấp.

Ngày 18/6/2018, vợ chồng ông bà đã trả cho ông T 7.500.000.000 đồng còn lại, bằng chuyển khoản bằng 02 chứng từ tại Ngân hàng Vietcombank. Tổng cộng là 03 chứng từ, chuyển vào tài khoản Phan Thanh T, số tài khoản 058100609668, tổng cộng là 8.450.000.000 đồng. Ông T có giao cho vợ chồng ông 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 01 Quyền sở hộ khẩu số 44005826, họ và tên chủ hộ: Phan Thanh T, sinh năm 1958, quan hệ chủ hộ: con là Phan Bá Phúc, sinh năm 2009; 01 Tờ bản sao giấy khai sinh: Phan Bá Phúc; 01 Chứng minh nhân dân số 264277132 mang tên Phan Thanh T; 01 Quyền sở hộ khẩu số 4400602293, họ và tên chủ hộ Lê Thanh Sơn, sinh năm 1954, quan hệ với chủ hộ - con: Lê Thị Minh

P, sinh năm 1982; 01 Chứng minh dân số 264250265 mang tên Lê Thị Minh P; 01 Đơn xin xác nhận tình trạng đất để chuyển nhượng hoặc tặng cho ngày 21/6/2018, có xác nhận tình trạng đất không có tranh chấp của Ủy ban nhân dân phường Mỹ Bình.

Ngày 25/6/2018, tại Phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền hai bên ký kết 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực ngày 25/6/2018 của Phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền như ông T đã trình bày.

Việc ký kết 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn tự nguyện, bên chuyển nhượng ông Phan Thanh T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với quy định pháp luật.

Vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Minh, có nội dung yêu cầu hủy 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì lý do: Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng đất, trả đủ tiền và nhận đất chuyển nhượng, bà Minh có đơn ngăn chặn thì vợ chồng ông bà mới biết ông T và bà Minh là vợ chồng. Ông T có cung cấp thêm cho vợ chồng ông bà các tài liệu, chứng cứ chứng minh vợ chồng ông T bà Minh có nợ tiền của Ngân hàng đầu tư và Phát triển Ninh Thuận. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 46/2011/QĐST-DS ngày 25/3/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã công nhận sự thỏa thuận của đương sự, theo đó vợ chồng ông T bà Minh có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Ninh Thuận BIDV cả nợ gốc và lãi suất là 1.206.000.000 đồng và tiếp tục duy trì thế chấp diện tích 570 m² đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận số A0 154695 ngày 22/01/2009 đứng tên hộ ông Phan Thanh T để đảm bảo thi hành án. Năm 2012, Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ra Quyết định cưỡng chế thi hành diện tích đất trên, bà Minh khước từ không trả nợ Ngân hàng, khước từ tài sản thế chấp, một mình ông T phải tự đi vay mượn tiền để trả nợ Ngân hàng, giữ lại đất thế chấp. Năm 2014, ông T chuyển đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông T làm thủ tục tách 570 m² đất nói trên thành 06 Thửa đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ngày 25/6/2018 ông T chuyển nhượng 06 Thửa đất này cho vợ chồng ông bà. Việc bà Minh yêu cầu chia 570 m² đất cho hộ gia đình là gây khó khăn cho vợ chồng ông bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền do bà Nguyễn Thị Thanh Hiền – Trưởng Văn phòng trình bày:

Bà là Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền.

Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: số 1100 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1101 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1102

HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1103 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1104 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1105 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH giữa ông Phan Thanh T, bà Lê Thị Minh P với ông Hà Văn L được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền công chứng ngày 25/6/2018. Bà có ý kiến như sau:

Các hợp đồng chuyển nhượng 06 Thửa đất nói trên đã được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền, nhưng sau khi có đơn ngăn chặn, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền đã có Văn bản số 67/VPCC-NTTH ngày 06 tháng 7 năm 2018 về việc: Dừng việc đăng ký sang tên từ hộ ông Phan Thanh T sang tên ông Hà Văn L đối với 06 Thửa đất tọa lạc tại phường Mỹ Bình.

Sau đó, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền đã trực tiếp làm việc với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Hà Văn L bà Nguyễn Thị L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với 06 Thửa đất trên, nhưng vợ chồng ông Lực bà Lan không đồng ý và yêu cầu chờ việc giải quyết phân chia tài sản chung của vợ chồng ông T và bà Minh tại Tòa án.

Do bận công việc, bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận do ông Phan Tấn Dũng là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vụ án vắng mặt ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm do bà Nguyễn Thị Song Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/01/2009, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Thanh T Thửa đất số 297, Tờ bản đồ số 11, diện tích 570 m² đất ở phường Mỹ Bình.

Hộ ông T có đơn đăng ký biến động thay đổi địa chỉ thường trú là khu phố 6, phường Mỹ Bình đã được Văn phòng đăng ký đất đai Phan Rang – Tháp Chàm chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận ngày 20/01/2014.

Ngày 15/10/2014, ông T có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 29/10/2014, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Rang – Tháp Chàm tham mưu Tờ trình số 2392/TTr-VPĐK, trình cho Ủy ban nhân dân thành phố cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T.

Ngày 30/10/2014, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T thửa đất số 297, Tờ bản đồ số 11, diện tích 570 m² đất ở thuộc phường Mỹ Bình.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T Thừa đất số 297, Tờ bản đồ số 11, diện tích 570 m² đất ở thuộc phường Mỹ Bình ngày 30/10/2014 là đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của vụ án, kể cả phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

“ Căn cứ: Các Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165, Điều 200, Điều 201, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 33, 82 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; Điều khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

+ Đình chỉ một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc: Yêu cầu ông Phan Thanh T phải hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng M 770.000.000 đồng gồm các khoản: Trả nợ 40.000.000 đồng cho ông Trần Đình Tú, nộp 430.000.000 đồng cho Phòng cảnh sát điều tra tội phạm Công an tỉnh Ninh Thuận, thuê Luật sư bào chữa cho ông Phan Thanh T 300.000.000 đồng.

+ Đình chỉ một phần nội dung yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Phan Thanh T về việc chia tài sản chung của vợ chồng đối với căn hộ chung cư, tọa lạc tại số 67 đường Huỳnh Thiện Lộc, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Hồng M, ông Phan Thanh T được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố đã rút này trong vụ án dân sự khác.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 247988 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp ngày 30/10/2014 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548126 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548128 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548129 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548130 do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới);

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc yêu cầu hủy 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: số 1100 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1101 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1102 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1103 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1104 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1105 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH giữa ông Phan Thanh T, bà Lê Thị Minh P với ông Hà Văn L được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền công chứng ngày 25/6/2018;

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc buộc ông Phan Thanh T phải hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng M 1.100.000.000 đồng chi phí xây dựng, sửa chữa căn nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc buộc ông Phan Thanh T phải hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng M 137.200 USD và 3.682.000.000 đồng chi phí nuôi 02 con chung Phan Thị Phương Ch và Phan Triệu Ph.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân là 570 m² đất thuộc Thửa số 297, Tờ bản đồ số 11 (nay là các Thửa số 15, 16, 17, 18, 19, 20 Tờ bản đồ số 71) phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

+ Chấp nhận nội dung yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Phan Thanh T về việc chia tài sản chung của vợ chồng là căn nhà và đất gắn liền nhà, tọa lạc tại số 23 đường Lê Hồng Phong, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (thuộc Thửa đất số 45, Tờ bản đồ số 8, phường Mỹ Hương).

+ Bà Lê Thị Hồng M được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp IIIA, móng khung chịu lực, bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái ngói, trần trang trí mỹ thuật bằng thạch cao và sơn đặc biệt, tường bên trong sơn ma tít đặc biệt và ốp gạch (đá) trang trí, cửa kính khung gỗ và cửa gỗ, khung gỗ trang trí, nền lát gạch ceramic cao cấp và được quyền sử dụng 182,4 m² đất gắn liền nhà, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 21/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, thuộc Thửa đất số 45, Tờ

bản đồ số 8, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (hiện do bà Lê Thị Hồng M đang quản lý, sử dụng);

+ Bà Lê Thị Hồng M được quyền sở hữu 1.730.329.600 đồng (Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu ba trăm hai mươi chín ngàn sáu trăm đồng) chênh lệch khi chia tài sản chung của vợ chồng (do ông T có trách nhiệm hoàn lại).

+ Ông Phan Thanh T được quyền sở hữu 8.450.000.000 đồng là trị giá của 570 m² đất thuộc Thửa số 297, Tờ bản đồ số 11 (nay là các Thửa số 15, 16, 17, 18, 19, 20 Tờ bản đồ số 71) phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (hiện ông T đang quản lý 8.450.000.000 đồng này).

- Ông Phan Thanh T phải hoàn lại cho bà Lê Thị Hồng M 1.730.329.600 đồng (Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu ba trăm hai mươi chín ngàn sáu trăm đồng) chênh lệch khi chia tài sản chung của vợ chồng.

- Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Minh Tr về việc: Yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị Hồng M ông Phan Thanh T phải hoàn trả cho vợ chồng anh Phan Minh Tr chị Nguyễn Thị Kim Th chi phí xây dựng, sửa chữa căn nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện, đúng pháp luật tại phiên tòa giữa bà Lê Thị Hồng M và vợ chồng anh Phan Minh Tr chị Nguyễn Thị Kim Th về việc: Bà Lê Thị Hồng M đồng ý hoàn trả cho vợ chồng anh Phan Minh Tr chị Nguyễn Thị Kim Th 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn) chi phí sửa chữa nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Buộc ông Phan Thanh T phải hoàn trả lại cho vợ chồng anh Phan Minh Tr chị Nguyễn Thị Kim Th 89.001.413 đồng (Bằng chữ: Tám mươi chín triệu không trăm lẻ một ngàn bốn trăm mười ba đồng) chi phí sửa chữa nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

- Vợ chồng ông Hà Văn L bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng 570 m² đất thuộc Thửa số 297, Tờ bản đồ số 11 (nay là các Thửa số 15, 16, 17, 18, 19, 20 Tờ bản đồ số 71) phường Mỹ Bình, theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 14/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, đã được ký kết bằng 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: số 1100 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH; số 1101 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH; số 1102 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH; số 1103 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH; số 1104 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH; số 1105 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH giữa ông Phan Thanh T và ông Hà Văn L được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền công chứng ngày 25/6/2018 (hiện vợ chồng ông Hà Văn L bà Nguyễn Thị L đang quản lý).

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phan Thanh T và vợ chồng ông Hà Văn L bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 570 m² đất thuộc Thửa số 297, Tờ bản đồ số 11 (nay là các Thửa số 15, 16, 17, 18, 19, 20 Tờ bản đồ số 71) phường Mỹ Bình, theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 14/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo luật định, án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 11/12/2019, bị đơn là ông Phan Thanh T có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn trình bày: Việc tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét định giá tài sản đối với căn nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, khu phố 2, phường Mỹ Hương thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận không khách quan, không đúng với giá trị thực tế. Ông không được tham gia định giá, không ký biên bản định giá.

Việc phân chia tài sản chung chưa hợp lý, thỏa đáng. Cấp sơ thẩm chưa xem xét các khoản nợ chung giữa hai vợ chồng. Cụ thể:

Mượn của em gái cùng mẹ khác cha của ông T, tên thường gọi là Ty, tên giấy tờ ông không nhớ rõ. Khoản nợ là 50.000 USD, khoản nợ này do con ông là Phan Minh Tr đứng tên vay.

Mượn của bà Phan Thị Diệu Minh (em cùng cha khác mẹ của ông T) 460.000.000 đồng để khắc phục hậu quả trong vụ án hình sự mà ông T là bị cáo.

Mượn của Phan Thị Mỹ H (em cùng cha khác mẹ của ông T) 51.000 USD.

Việc công chứng 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Hà Văn L có nhiều sai sót như kết luận số 1696/KL-STP ngày 17/8/2019 của Sở tư pháp tỉnh Ninh Thuận.

Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hủy sáu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: số 1100 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH; số 1101 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH; số 1102 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH; số 1103 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH; số 1104 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH; số 1105 HĐCNQSĐĐ/VPCC-NTTH giữa ông Phan Thanh T và ông Hà Văn L được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền công chứng ngày 25/6/2018; phân chia lại nhà và đất giữa ông Phan Thanh T và bà Lê Thị Hồng M theo quy định pháp luật.

Ông Hà Văn L và bà Nguyễn Thị L: Ông Hà Văn L và bà Nguyễn Thị L có ký sáu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Thanh T, hợp

đồng đã được công chứng, chứng thực hợp pháp, khi chuyển nhượng, ông Phan Thanh T cam kết đây là tài sản riêng của ông T, ông Lực, bà Lan đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông T và đã nhận, quản lý đất. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T khẳng định trước tòa là vẫn tiếp tục thực các hợp đồng chuyển nhượng, nay ông T lại kháng cáo yêu cầu hủy các hợp đồng trong khi đã nhận đủ tiền và giao đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: đơn kháng cáo của ông Phan Thanh T làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Về nội dung: Về việc định giá: cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực, ông Lực bà Lan đã trả đủ tiền và đã nhận đất. Về các khoản nợ chung, ông T chỉ nêu các khoản nợ mà không cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho việc vay nợ. Tại cấp phúc thẩm, ông T không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Bà Lê Thị Hồng M, ông Phan Minh Tr, bà Nguyễn Thị Kim Th, bà Phan Thị Phương Ch, bà Phan Triệu Ph, bà Lê Thị Minh P, đã được triệu tập tham dự phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Ninh Thuận, UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự

[2]. Về hình thức: đơn kháng cáo của ông Phan Thanh T làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3]. Về nội dung: xét kháng cáo của ông Phan Thanh T Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

[3.1]. Về việc định giá và chia tài sản chung: Theo hồ sơ vụ án, tài sản chung của ông Phan Thanh T và bà Lê Thị Hồng M được phân chia gồm: 570 m² đất thuộc thửa 297 tờ bản đồ số 11 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp

Chàm (được tách thành các thửa 15, 16, 17, 18, 19, 20 tờ bản đồ số 71 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm) căn nhà và đất gắn liền nhà, tọa lạc tại số 23 đường Lê Hồng Phong, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (thuộc Thửa đất số 45, Tờ bản đồ số 8, phường Mỹ Hương). Đối với : 570 m² đất thuộc thửa 297, cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá ngày 15/12/2018, đối với nhà và đất tọa lạc tại số 23 đường Lê Hồng Phong, cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá ngày 26/8/2019, việc định giá được tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại Biên bản định giá định giá ngày 26/8/2019 ông Phan Thanh T có ký tên vào biên bản định giá và ghi “tôi không đồng ý” nhưng không đưa được giá trị tài sản, sau đó không có ý kiến khiếu nại việc định giá. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phan Thanh T cũng nêu ý kiến không đồng ý với giá đã định nhưng không yêu cầu định giá lại. Tại cấp phúc thẩm ông T cũng không yêu cầu định giá, không xác định được giá trị tài sản đang tranh chấp, không chứng minh được giá trị tài sản có thay đổi. Mặt khác việc định giá tài sản giao cho ông T được tiến hành trước khi định giá tài sản giao cho bà Minh, nếu có biến động giá thì việc định giá lại cũng không có lợi cho ông T. Cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu của ông Phan Thanh T, giao 570 m² đất thuộc thửa 297 tờ bản đồ số 11 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (được tách thành các thửa 15, 16, 17, 18, 19, 20 tờ bản đồ số 71 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm) cho ông T để ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Lực, bà Lan; căn cứ nhu cầu chỗ ở, nhu cầu và thực tế đang quản lý, sử dụng giao số 23 đường Lê Hồng Phong cho bà Minh và buộc ông T trả cho bà Minh ½ chênh lệch trị giá giữa 2 tài sản là có căn cứ, đúng pháp luật và công bằng. Ông Phan Thanh T không đồng ý với giá trị tài sản giao cho bà Minh nhưng lại đồng ý giá trị tài sản giao cho mình là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại cấp sơ thẩm, bà Lê Thị Hồng M yêu cầu tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Phan Thanh T không đồng ý với yêu cầu của bà Minh vì ông đã chuyển nhượng cho ông Lực, bà Lan, đã nhận đủ tiền và bàn giao đất. Cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của bà Minh là chấp nhận ý kiến của ông T và chỉ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà Minh nhưng bà Minh không kháng cáo bản án sơ thẩm. Mặt khác việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà Minh nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự.

[3.2]. Về các khoản nợ chung ông Phan Thanh T nêu tại cấp phúc thẩm: Ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh các khoản nợ, không cung cấp được chính xác tên, địa chỉ người cho vay. Mặt khác, việc xem xét các khoản nợ chung này chỉ tăng thêm nghĩa vụ cho ông T, không có lợi cho ông T. Vì vậy cấp phúc thẩm không xem xét.

Như vậy, các kháng cáo của ông Phan Thanh T đều không có cơ sở để chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Bác yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Tuyên xử:

+ Đình chỉ một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc: Yêu cầu ông Phan Thanh T phải hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng M 770.000.000 đồng gồm các khoản: Trả nợ 40.000.000 đồng cho ông Trần Đình Tú, nộp 430.000.000 đồng cho Phòng cảnh sát điều tra tội phạm Công an tỉnh Ninh Thuận, thuê Luật sư bào chữa cho ông Phan Thanh T 300.000.000 đồng.

+ Đình chỉ một phần nội dung yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Phan Thanh T về việc chia tài sản chung của vợ chồng đối với căn hộ chung cư, tọa lạc tại số 67 đường Huỳnh Thiệu Lộc, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Hồng M, ông Phan Thanh T được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố đã rút trong vụ án dân sự khác.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 247988 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp ngày 30/10/2014 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548126 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548128 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548129 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 548131 do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho hộ ông Phan Thanh T (hộ mới);

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc yêu cầu hủy 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: số 1100 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1101 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1102 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1103 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1104 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1105 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH giữa ông Phan Thanh T, bà Lê Thị Minh P với ông Hà Văn L được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền công chứng ngày 25/6/2018;

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc buộc ông Phan Thanh T phải hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng M 1.100.000.000 đồng chi phí xây dựng, sửa chữa căn nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc buộc ông Phan Thanh T phải hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng M 137.200 USD và 3.682.000.000 đồng chi phí nuôi 02 con chung Phan Thị Phương Ch và Phan Triệu Ph.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng M về việc yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân là 570 m² đất thuộc Thửa số 297, Tờ bản đồ số 11 (nay là các Thửa số 15, 16, 17, 18, 19, 20 Tờ bản đồ số 71) phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

+ Chấp nhận nội dung yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Phan Thanh T về việc chia tài sản chung của vợ chồng là căn nhà và đất gắn liền nhà, tọa lạc tại số 23 đường Lê Hồng Phong, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (thuộc Thửa đất số 45, Tờ bản đồ số 8, phường Mỹ Hương).

+ Bà Lê Thị Hồng M được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp IIIA, móng khung chịu lực, bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái ngói, trần trang trí mỹ thuật bằng thạch cao và sơn đặc biệt, tường bên trong sơn ma tít đặc biệt và ốp gạch (đá) trang trí, cửa kính khung gỗ và cửa gỗ, khung gỗ trang trí, nền lát gạch ceramic cao cấp và được quyền sử dụng 182,4 m² đất gắn liền nhà, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 21/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, thuộc Thửa đất số 45, Tờ bản đồ số 8, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (hiện do bà Lê Thị Hồng M đang quản lý, sử dụng);

+ Bà Lê Thị Hồng M được quyền sở hữu 1.730.329.600 đồng (Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu ba trăm hai mươi chín ngàn sáu trăm đồng) chênh lệch khi chia tài sản chung của vợ chồng (do ông T có trách nhiệm hoàn lại).

+ Ông Phan Thanh T được quyền sở hữu 8.450.000.000 đồng là trị giá của 570 m² đất thuộc Thửa số 297, Tờ bản đồ số 11 (nay là các Thửa số 15, 16, 17, 18, 19, 20 Tờ bản đồ số 71) phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (hiện ông T đang quản lý 8.450.000.000 đồng này).

- Ông Phan Thanh T phải hoàn lại cho bà Lê Thị Hồng M 1.730.329.600 đồng (Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu ba trăm hai mươi chín ngàn sáu trăm đồng) chênh lệch khi chia tài sản chung của vợ chồng.

- Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Minh Tr về việc: Yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị Hồng M ông Phan Thanh T phải hoàn trả cho vợ chồng anh Phan Minh Tr chị Nguyễn Thị Kim Th chi phí xây dựng, sửa chữa căn nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện, đúng pháp luật tại phiên tòa giữa bà Lê Thị Hồng M và vợ chồng anh Phan Minh Tr chị Nguyễn Thị Kim Th về việc: Bà Lê Thị Hồng M đồng ý hoàn trả cho vợ chồng anh Phan Minh Tr chị Nguyễn Thị Kim Th 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn) chi phí sửa chữa nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Buộc ông Phan Thanh T phải hoàn trả lại cho vợ chồng anh Phan Minh Tr chị Nguyễn Thị Kim Th 89.001.413 đồng (Bằng chữ: Tám mươi chín triệu không trăm lẻ một ngàn bốn trăm mười ba đồng) chi phí sửa chữa nhà số 23 đường Lê Hồng Phong, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

- Vợ chồng ông Hà Văn L bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng 570 m² đất thuộc Thửa số 297, Tờ bản đồ số 11 (nay là các Thửa số 15, 16, 17, 18, 19, 20 Tờ bản đồ số 71) phường Mỹ Bình, theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 14/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, đã được ký kết bằng 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: số 1100 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1101 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1102 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1103 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1104 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH; số 1105 HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH giữa ông Phan Thanh T và ông Hà Văn L được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Hiền công chứng ngày 25/6/2018 (hiện vợ chồng ông Hà Văn L bà Nguyễn Thị L đang quản lý).

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phan Thanh T và vợ chồng ông Hà Văn L bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền để làm thủ tục xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 570 m² đất thuộc Thửa số 297, Tờ bản đồ số 11 (nay là các Thửa số 15, 16, 17, 18, 19, 20 Tờ bản đồ số 71) phường Mỹ Bình, theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 14/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Về chi phí tố tụng khác:

Bà Lê Thị Hồng M phải chịu 2.134.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Lê Thị Hồng M đã nộp đủ 2.134.000 đồng này.

Ông Phan Thanh T phải chịu 2.408.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L 2.408.000 đồng này.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị Hồng M, ông Phan Thanh T.

Hoàn lại cho bà Lê Thị Hồng M 9.200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0013887 ngày 14/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Vợ chồng anh Phan Minh Tr chị Nguyễn Thị Kim Th phải chịu 5.549.929 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 10.000.000 đồng tạm ứng án phí (do bà Lê Thị Hồng M nộp thay), theo Biên lai thu tiền số 0018918 ngày 06/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho vợ chồng anh Phan Minh Tr chị Nguyễn Thị Kim Th 4.450.070 đồng tạm ứng án phí (do bà Lê Thị Hồng M nộp thay), theo Biên lai thu tiền số 0018918 ngày 06/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận. (Kèm theo bản án là Trích lục Bản đồ địa chính ngày 14/12/2018 và Trích lục Bản đồ địa chính ngày 21/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận.)”

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh T được miễn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận;

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

- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Sở tư pháp tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự (6);
- Lưu (VP 07, HS 01) (DTTP 20)

Phan Tô Ngọc