

Bản án số 92/2020/DS-PT

Ngày 21/5/2020

Về “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản,
chia tài sản chung*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm, ông Nguyễn Thanh Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Liên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 5 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 210/TBTL-TA ngày 31/9/2019 về “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, chia tài sản chung*” do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 660/2020/QĐ-PT ngày 04/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa;

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết N (Nguyen Nicole N), sinh năm 1969; địa chỉ tại Hoa Kỳ: Westminster 92683, Hoa Kỳ;

Địa chỉ tại Việt Nam 195/26/5 đường B, Phường Y, Quận Y1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N là Luật sư Lê Văn T, thuộc Văn phòng Luật sư Văn T, Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa; Luật sư T có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1976, vắng mặt;

Tạm trú tại tổ 10, thôn P, xã V, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa hoặc 140 đường V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Ông Nguyễn Minh H (Nguyen Howard), sinh ngày 08/9/1960; Quốc tịch Hoa Kỳ, số hộ chiếu 465611749 cấp tại Hoa Kỳ; Quốc tịch Việt Nam, số hộ chiếu B5758005 do Cục quản lý Xuất nhập cảnh cấp ngày 12/09/2011.

Địa chỉ tạm trú: Tổ 15, thôn Ng, xã V, thành phố N1 hoặc 140 đường V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo giấy ủy quyền lập ngày 18/12/2018 tại UBND phường Ngọc Hiệp, thành phố N1 của ông H là ông Huỳnh Công Th; địa chỉ: 112 đường Ng1, phường T1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa, ông Thoại có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Minh H là Luật sư Bùi Huy T1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: B20 khu đô thị mới Đ, phường Đ, quận H1, thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Ông Võ Đức Th1, sinh năm 1964, vắng mặt;

3.2. Bà Lê Thị Xuân S, sinh năm 1968, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: nhà số 286 đường 2/4, phường V, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

3.3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố N1, vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

3.6. Ông Bùi Văn L, sinh năm 196, vắng mặt;

3.7. Bà Nguyễn Thị Bích Th2, sinh năm 1967, vắng mặt;

Ông L, bà Th2 trú cùng địa chỉ: 691 đường Q, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

3.8. Bà Nguyễn Thị Minh Ng2; địa chỉ: 4189 Lobue Way, San Jose, CA-95111 USA.

Người đại diện cho bà Ng2 theo Văn bản ủy quyền lập ngày 26/02/2019, được Lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco Hoa Kỳ xác nhận là ông Huỳnh Đức H4 (địa chỉ: 01 đường Đ2, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa), có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Minh H - bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 05/4/2010 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Năm 1997 và năm 1998, bà N cùng chồng là ông Nguyễn Minh H từ Hoa Kỳ về thăm quê tại thành phố N1 đã quyết định đầu tư xây dựng khách sạn. Ngày 15/12/1997, bà N, ông H mua nhà đất của ông Nguyễn Quang S và bà Vũ Thị Th3 tại số 75 đường V1, thành phố N1, diện tích đất 199,13m² với giá 825.000.000 đồng và ngày 25/6/1998 mua nhà đất của bà Nguyễn Thị H3 tại số 140 đường V1, thành phố N1 (đối diện nhà số 75 đường V1) diện tích đất 233,87m² với giá 240.000.000 đồng. Sau khi mua nhà đất bà N, ông H đã phá bỏ hoàn toàn 2 nhà cũ, đầu tư xây dựng khách sạn PN1 (tại 75 đường V1) và khách sạn PN2 (tại 140 đường V) với số tiền 117.450 USD. Khách sạn PN2 được bà N, ông H đầu tư xây dựng mới hoàn toàn như hiện nay; còn khách sạn PN1 bà N, ông H chỉ xây dựng 01 trệt và 02 lầu, các tầng còn lại là do vợ chồng ông Võ Đức Th1, bà Lê Thị Xuân S xây thêm sau này. Thời điểm năm 1997, 1998 bà N, ông H là Việt kiều không có quyền sở hữu nhà đất tại Việt Nam nên đã nhờ bà Nguyễn Thị X là con riêng của ông H đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất, đứng tên pháp lý và quản lý mọi hoạt động kinh doanh của 02 khách sạn; bà X đã ký *Giấy cam kết* xác định tất cả tài sản nhà đất và giá trị đầu tư 02 khách sạn PN là tài sản của vợ chồng bà N, ông H. Từ năm 1997, ông H ở lại Việt Nam cùng bà X quản lý, kinh doanh 02 khách sạn PN cho đến nay. Năm 2002, lợi dụng lúc bà N không có mặt ở Việt Nam, ông H đã chung sống như vợ chồng với người phụ nữ khác và câu kết với bà

X bán 02 khách sạn PN mà không có sự đồng ý của bà N. Bà N và ông H đã ly hôn tại Hoa Kỳ có Án lệnh ly hôn của Tòa thượng thẩm bang California, quận Cam xác định chấm dứt hôn nhân ngày 16/10/2006 nhưng chưa giải quyết tài sản chung của vợ chồng đối với 02 khách sạn PN.

Bà X chỉ là người đứng tên giữ 02 khách sạn PN cho bà N, ông H nên nay bà N khởi kiện yêu cầu ông H trả lại 1/2 tài sản chung vợ chồng đối với 02 khách sạn PN bằng hiện vật; yêu cầu hủy các giấy chứng nhận nhà đất đã cấp cho bà X và vợ chồng ông Th1, bà S tại 02 khách sạn PN.

- *Bị đơn là ông Nguyễn Minh H trình bày:*

Nhà đất số 75 và số 140 đường V1, thành phố N1 là tài sản chung của ông và bà N nhưng nhờ con riêng của ông H là bà Nguyễn Thị X đứng tên giữ. Bà X ký hợp đồng bán nhà đất tại 75 đường V1 cho vợ chồng ông Võ Đức Th1, bà Lê Thị Xuân S (khi bán là nhà 03 tầng, hiện nay nhà 07 tầng là do ông Th1, bà S xây dựng thêm) với giá 1.200.000.000 đồng, số tiền này ông H nhận và đã dùng trả nợ Ngân hàng, nợ ngoài và cho hai con của ông H, bà N bên Hoa Kỳ 20.000 USD và cho bà X nên ông H không đồng ý trả 1/2 giá trị nhà đất 75 đường V1 cho bà N. Đối với nhà đất tại 140 đường V1 thì bà X đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/5/2009 cho ông Th1, bà S với giá 1.000.000.000 đồng nhưng đây là hợp đồng giả cách vì thực tế ông H và bà S đã ký *Văn bản xác nhận và cam kết* ngày 30/5/2009 xác nhận bà S chỉ đứng tên giữ, nhà đất 140 đường V1 vẫn là tài sản của ông H, bà N.

Ông thừa nhận *Văn bản xác nhận và cam kết* lập đúng ý chí và lập cùng ngày ông H, bà S ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2009, nhưng ghi lùi là ngày 30/5/2009. Việc bà S đứng tên trên sổ nhà đất tại 140 đường V1 là đúng thỏa thuận giữa ông H với bà S nhưng việc bà S thế chấp nhà đất này vay Ngân hàng là không đúng thỏa thuận giữa ông H và bà S. Nay ông H đồng ý trả lại 1/2 giá trị nhà đất tại 140 đường V1 cho bà N theo giá mà Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã tiến hành định giá.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị X trình bày:* Bà chỉ là người đứng tên giữ nhà trên giấy tờ sở hữu và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 75 và số 140 đường V1, N1 cho ông H, bà N; mọi việc mua bán, xây sửa, cam kết giữa ông H với vợ chồng ông Th1, bà S liên quan đến nhà đất tại số 75 và số 140 đường V1 đều do ông H quyết định và thực hiện, Bà không liên quan nên nay bà X không đòi hỏi quyền lợi đối với hai khối nhà đất này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Võ Đức Th1, bà Lê Thị Xuân S do bà S đại diện trình bày:* Ông Bà được biết bà X là người đứng tên giữ cho ông H nhà đất 75 đường V1, Ông Bà đã ký Hợp đồng có công chứng nhận chuyển nhượng nhà đất này ngày 06/9/2006 và đã được Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở* số H20975 ngày 17/12/2007 công nhận Ông Bà là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất 75 đường V1. Khi mua nhà đất tại 75 đường V1 có 01 trệt và 02 lầu, sau đó Ông Bà đã đầu tư xây dựng, cải tạo nhiều hạng mục như hiện nay và đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Đối với nhà đất tại 140 đường V1 thì bà X cũng là người đứng tên giữ cho ông H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo *Hợp đồng chuyển nhượng*

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/5/2009, bà X bán cho Bà nhà đất 140 đường V1 với giá 1.000.000.000đ nhưng thực chất không có việc mua bán, không có việc giao nhận tiền nên Bà và ông H còn lập *Văn bản xác nhận và cam kết* đề ngày 30/5/2009 ghi rõ Bà chỉ là người đứng tên giùm ông H. Bà và ông H thỏa thuận và lập *Văn bản xác nhận và cam kết* cùng ngày bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 140 đường V1 cho Bà (ngày 26/5/2009) nhưng ghi lùi là ngày 30/5/2009. Bà đã thế chấp nhà đất 140 đường V1 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Hòa, thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền, hiện nay đã giải chấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND thành phố N1 trình bày:*

Nhà đất tại địa chỉ 75 đường V1, thành phố N1 được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận số 296/97 ngày 31/5/1997 cho vợ chồng ông Nguyễn Quang S, bà Vũ Thị Th3. Ngày 17/01/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị X do bà X nhận chuyển nhượng. Năm 2006, bà X chuyển nhượng toàn bộ nhà đất 75 đường V1 cho vợ chồng ông Th1, bà S theo *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* được Phòng Công chứng số 01 tỉnh Khánh Hòa chứng thực ngày 06/9/2006 và ngày 07/9/2006 ông Th1, bà S được Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý sang tên chủ sở hữu, sử dụng nhà đất. Năm 2007 vợ chồng ông Th1, bà S được Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp Giấy chứng nhận số H20975 ngày 17/12/2007 đối với nhà đất 75 đường V1.

Nhà đất tại địa chỉ 140 đường V1 được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận số 1706/2002 ngày 27/8/2002 cho bà Nguyễn Thị X. Ngày 26/5/2009, tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Khánh Hòa bà X chuyển nhượng nhà đất cho bà Lê Thị Xuân S và ngày 28/5/2009 bà S được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất N1 chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận. Ủy ban nhân dân thành phố N1 cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận, chỉnh lý biến động sang tên quyền sở hữu, sử dụng nhà đất 75, 140 đường V1, thành phố N1 là đúng thủ tục, trình tự theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị Bích Th2 trình bày:* Ngày 09/11/2018, tại Văn phòng Công chứng HL, Ông Bà ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất 75 đường V1 của vợ chồng ông Th1, bà S theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CH01239/22369 ngày 09/7/2013 do UBND thành phố N1 cấp cho ông Th1, bà S và ngày 14/11/2018 Ông Bà được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa chỉnh lý sang tên quyền sở hữu, sử dụng nhà đất. Theo Ông Bà thì việc mua bán nhà đất 75 đường V1 là hợp pháp, trường hợp Tòa án xác định hợp đồng mua bán vô hiệu thì Ông Bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà tự giải quyết với ông Th1, bà S.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ Điều 170, Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 34, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N về việc buộc bà Nguyễn Thị X trả lại 1/2 nhà đất số 75 và số 140 đường V1, thành phố N1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định nhà đất số 75 đường V1, phường T1, thành phố N1 có giá trị 16.057.109.630đ và nhà đất số 140 đường V1, phường T1, thành phố N1 có giá trị 17.726.535.208đ là tài sản chung vợ chồng của bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Nguyễn Minh H.

3. Tài sản chung vợ chồng được chia như sau:

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết N được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 140 đường V1, phường T1, thành phố N1 theo bản vẽ hiện trạng nhà và trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án.

3.2. Ông Nguyễn Minh H phải giao nhà đất số 140 đường V1, phường T1, thành phố N1 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N.

3.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải thanh toán cho ông Nguyễn Minh H chênh lệch giá trị tài sản bà được nhận bằng hiện vật với phần tài sản bà được hưởng trong khối tài sản chung vợ chồng với ông H là 834.712.800đ.

3.4. Ông Nguyễn Minh H được nhận nhà đất tại số 75 đường V1, phường T1, thành phố N1. Ông H đã chuyển nhượng nhà đất này cho vợ chồng ông Võ Đức Th1 và bà Lê Thị Xuân S, vợ chồng ông Th1 và bà S đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị Bích Th2 nên ông H không còn quyền gì đối với nhà đất này.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Tuyết N thanh toán cho bà Nguyễn Thị X 1.000.000.000đ là công sức bà X đứng tên hộ trên giấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và công sức trông coi tài sản cho bà N.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở số 1706/2002 ngày 27/8/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị X và hủy việc điều chỉnh sang tên bà Lê Thị Xuân S vào ngày 28/5/2009 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1706/2002 đứng tên bà X nêu trên.

6. Án phí: Bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Nguyễn Minh H, mỗi người phải chịu 124.891.800đ án phí dân sự sơ thẩm. Tiền án phí bà N phải chịu được trừ vào 57.925.000đ tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007763 ngày 19/4/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N1; như vậy, bà N chỉ còn phải nộp 66.966.800đ án phí. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 03/12/2018 bị đơn là ông H và người đại diện theo ủy quyền của ông H kháng cáo cho rằng: (i) Ông H, bà N chỉ đem về Việt Nam 117.450 USD để mua nhà và trong quá trình xây dựng, khai thác phải vay tiền Ngân hàng nên sau đó ông H đã bán nhà 75 đường V1 trả nợ nên nhà đất 75 đường V1 không còn là tài sản chung vợ chồng; (ii) Từ năm 2000 đến nay, bà N không có đóng góp công sức vào các khối tài sản chung tại Việt Nam, tất cả đều do ông H quản lý nhưng Tòa án không tính công sức cho ông H và bà Ng2 (bà Ng2 sống chung với ông H năm 2006, kết hôn năm 2010) là không đúng; (iii) Bà N hiện định cư ở nước ngoài, ông H đã giao cho bà N nhà tại Hoa Kỳ, còn ông H về Việt Nam sống từ năm 1997 đến nay không còn căn nhà nào khác, nhưng Tòa án không giao hiện vật cho ông H là không đúng.

- Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được *Đơn khiếu nại* đề ngày 05/6/2019 của ông Huỳnh Đức H4 (ông H4 đại diện theo Giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị Minh Ng2 đang định cư tại Hoa Kỳ, được Lãnh sự quán Việt Nam tại Hoa Kỳ chứng nhận) nội dung ông Huy trình bày: (i) Ngày 01/10/2010, bà Ng2 đăng ký kết hôn với ông H được Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp Giấy chứng nhận kết hôn số 336 quyền số III/2010 nhưng từ năm 2006 bà Ng2 đã sống chung như vợ chồng với ông H và có 02 con chung là cháu Nguyễn Vũ Lâm sinh năm 2006 và cháu Nguyễn Vũ Long sinh năm 2008; (ii) Trong thời gian chung sống với ông H, bà Ng2 đã đầu tư nhiều tiền vào việc cải tạo, sửa chữa từ mục đích kinh doanh siêu thị mini sang kinh doanh Karaoke và thành lập Công ty TNHH một thành viên MP N1 đặt trụ sở tại nhà 140 đường V1, Công ty được cấp *Giấy phép kinh doanh Karaoke* tại nhà 140 đường V1 ngày 14/8/2014. Các hạng mục cải tạo, sửa chữa gồm nâng cấp các công trình phụ, sửa chữa, hoán cải lại nhà theo công năng mới, sơn mới nhà, làm lại hệ thống điện và trang bị nội thất mới (đính kèm một số hóa đơn cũng như một số bản ảnh lúc tiến hành cải tạo, sửa chữa và khi hoàn thiện). Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa có tiến hành thẩm định, định giá tài sản ngày 27/6/2017 và ngày 11/01/2018 nhưng chỉ xem xét qua loa, không làm rõ tài sản lúc định giá có nguyên trạng như ban đầu hay có ai đầu tư thêm không, trong khi diện tích sàn hiện trạng khác với diện tích sàn ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; (iii) Khi Tòa án giải quyết vụ án bà Ng2 sống tại Hoa Kỳ không được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng nên quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng2 không được bảo vệ, do đó đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại đưa bà Ng2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Ông Huỳnh Đức H4 (đại diện theo ủy quyền của bà Ng2) giữ nguyên trình bày và đề nghị tại *Đơn khiếu nại* đề ngày 05/6/2019 đã gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm.

- Ông Huỳnh Công Th đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông H) giữ nguyên kháng cáo đề ngày 03/12/2018 của ông H, đồng thời còn đề nghị cấp phúc thẩm hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/8/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc cấm ông H xuất cảnh.

- Luật sư Bùi Huy T1 (bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H) trình bày: (i) Ông H và bà N là Việt Kiều định cư tại Hoa Kỳ, trong thời kỳ hôn nhân vào những năm 1997, 1998 có về Việt Nam mua 2 căn nhà để kinh doanh tại số 75 và 140 đường V1 nhưng nhờ con gái riêng của ông H là bà X đứng tên trên giấy tờ nhà đất vì thời điểm đó Nhà nước chưa cho Việt Kiều được sở hữu nhà đất tại Việt Nam. Do kinh doanh thất bại và không hòa thuận nên năm 2006 ông H và bà N nộp đơn ly hôn và được Tòa án tại Mỹ chấp nhận cho phép ly hôn ngày 16/10/2006, tại Văn bản ly hôn ông H đồng ý giao căn nhà tại Mỹ (số 15072 Temple Street Westminster, CA 92683) cho bà N sở hữu để có điều kiện chăm sóc 02 con; (ii) Khi tổ chức kinh doanh tại nhà 75 và 140 đường V1, bà N nhờ bà X đứng tên vay 01 tỷ đồng của Vietinbank - Chi nhánh Khánh Hòa thế chấp nhà tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 229/HĐTC ngày 24/12/2004, vay 250 triệu đồng của Ngân hàng Nam Á - Chi nhánh N1, thế chấp nhà tại Hợp đồng thế chấp tài sản số A0004. . /2004/HĐTC-NHNA ngày 24/9/2004 và cả vay nhiều cá nhân bên ngoài nhưng kinh doanh thua lỗ nợ tới hơn 02 tỷ đồng nên ông H đã yêu cầu bà X bán khách sạn tại 75 đường V1 trả nợ. Điều này phù hợp lời khai của bà X vào các ngày 16/6/2010, ngày 11/01/2016 (bl 86A, 87) thừa nhận bà N có nhờ bà X vay tiền đầu tư vào khách sạn tại 75 đường V1 và kinh doanh thêm siêu thị tại 140 đường V1, do làm ăn thua lỗ nên năm 2006 ông H quyết định bán nhà 75 đường V1 với giá 1,5 tỷ đồng để trả nợ. Tại Đơn khởi kiện đề ngày 05/4/2010 (bl 01), bà N cũng thừa nhận vào năm 1997, 1998 có cùng ông H về N1 đầu tư vốn xây khách sạn PN tại 75 và 140 đường V1 và có nhờ bà X đứng tên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, đứng tên pháp lý và quản lý mọi hoạt động kinh doanh “*Từ năm 1997, chồng tôi Nguyễn Minh H ở lại Việt Nam cùng con riêng là Nguyễn Thị X quản lý và kinh doanh khách sạn PN đến nay*”. Tại Bản tự khai ngày 24/6/2010 (bl 127), bà S khai căn nhà 140 đường V1, trước khi bà X cho thuê thì căn nhà đó mở siêu thị mini ni kinh doanh công nghệ thực phẩm, tài sản ông H và bà N mang từ Mỹ về Việt Nam năm 1997 và 1998 chỉ có 117.450 USD nên việc mua hai căn nhà cũ rồi đập đi xây mới lại hoàn toàn để kinh doanh khách sạn và siêu thị mini ni là không thể đủ tiền, phải vay thêm tiền của Ngân hàng và bên ngoài là thực tế. Nhà 75 đường V1 diện tích đất 199,13m² xây mới lại hoàn toàn 3 tầng dưới, nhà 140 đường V1 diện tích đất 229,9m² xây mới lại hoàn toàn 4 tầng (bl 120, 279, 280). Do đó, Luật sư Tiên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định nhà 75 đường V1 không còn là tài sản chung vợ chồng ông H, bà N; (iii) Ông H chung sống như vợ chồng với bà Ng2 và sinh 02 con vào năm 2006, 2008, ngày 01/10/2010 ông H và bà Ng2 đăng ký kết hôn, bà Ng2 đã bỏ công sức và đầu tư nhiều tiền để coi nới thêm diện tích sàn 211,08m² (từ 675,02m² sàn ghi trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở - bl 280 thành 886,1m² như tại Biên bản định giá tài sản ngày 27/6/2017 - bl 296), cải tạo từ công năng Siêu thị mini sang kinh doanh Karaoke tại 140 đường V1 (được cấp Giấy phép kinh doanh Karaoke số 918/SVHTTDL ngày 14/8/2014) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Ng2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng2. Vì các lý do trên, Luật sư Tiên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm

lại, đưa bà Ng2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Luật sư T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N xuất trình bản dịch Án lệnh ly hôn của Tòa thượng thẩm bang California, quận Cam (được Phòng Tư pháp huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 09/4/2020) ghi “*Các bên ly hôn vào ngày 25/7/2003, tính đến thời điểm này thì đã được 10 năm và 11 tháng kể từ cưới. Họ chưa hàn gắn mối quan hệ kể từ ngày ly hôn*” và trình bày như vậy ông H và bà N đã ly hôn từ năm 2003 nên việc năm 2006 ông H khai bán nhà 75 đường V1 để trả nợ chung và tiền lỗ trong việc vợ chồng đầu tư, kinh doanh chung là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai khối nhà đất tại 75 và 140 đường V1 là tài sản chung của vợ chồng để chia là có cơ sở nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với đề nghị của đại diện theo ủy quyền của ông H và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H đề nghị cấp phúc thẩm hủy bỏ Biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm ông H xuất cảnh mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thì đề nghị cấp phúc thẩm cân nhắc vì nếu để ông H xuất cảnh thì ai là người bàn giao nhà 140 đường V1 cho bà N.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:*

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung vụ án có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với đề nghị của đại diện theo ủy quyền của ông H và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H đề nghị cấp phúc thẩm hủy bỏ Biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm ông H xuất cảnh mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thì đề nghị cấp phúc thẩm cân nhắc.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ việc hỏi và tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà N trình bày năm 1997 bà N cùng chồng là ông H định cư tại Hoa Kỳ về Việt Nam mua nhà đất tại địa chỉ 75 đường V1 của vợ chồng ông Nguyễn Quang S, bà Vũ Thị Th3, đầu tư xây dựng khách sạn PN1 và năm 1998 tiếp tục mua nhà đất tại địa chỉ 140 đường V1 của bà Nguyễn Thị H3 và đầu tư xây Khách sạn PN2. Theo bà N thì sau khi mua nhà đất bà N và ông H đầu tư tiền xây dựng Khách sạn PN1 gồm 1 trệt, 2 lầu, hiện nay khách sạn cao 7 tầng do người mua sau này xây dựng thêm; còn Khách sạn PN2 thì Ông Bà đầu tư xây dựng nguyên trạng như hiện nay. Do thời điểm mua nhà đất 75 và 140 đường V1 thì vợ chồng bà N không được đứng tên sở hữu nhà đất tại Việt Nam nên vợ chồng bà N nhờ bà Nguyễn Thị X (con gái riêng của ông H) đứng tên nhận chuyển nhượng nhà đất. Nay, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của vợ chồng bà là hai Khách sạn PN1 và PN2 nêu trên.

[2] Bà X tại Lời khai ngày 23/5/1997 được Công an phường T1 xác nhận – bút lục 17) viết “*tất cả tài sản và nhà cửa của Khách sạn PN do ba tôi Nguyễn Minh H và gđ tôi Nguyễn Thị Tuyết N Việt kiều ở Mỹ đầu tư xây dựng và trang bị*

nên được quyền sở hữu hoàn toàn...Tôi chỉ là người đại diện cho ba và gì tôi để trông nom quản lý và tổ chức kinh doanh” và tại Bản Tự khai ngày 20/12/2017 (bl 87A) khai “Tôi chỉ là người đứng tên giùm cho cha tôi là ông H và bà N đối với nhà đất 140 và 75 đường V1. Mọi việc mua bán chuyển nhượng quản lý nhà đất này đều do cha tôi là ông Nguyễn Minh H thực hiện và quyết định, tôi chỉ là người đứng tên trên giấy tờ sở hữu nhà đất đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất về mặt hình thức, mọi việc là do cha tôi chỉ đạo bảo tôi làm nên tôi không liên quan gì đến nhà đất bà N tranh chấp, không đòi hỏi quyền lợi cũng như không phải chịu bất kỳ trách nhiệm, nghĩa vụ gì liên quan đến nhà đất tranh chấp vụ việc liên quan đến cha tôi và bà N”. Tuy nhiên, lời khai ngày 16/6/2010 (bút lục 86A) bà X khai năm 1996 ông H, bà N chỉ về Việt Nam mua nhà 75 đường V1 nhưng lại nhờ bà X đứng tên vay Ngân hàng dùm 2,3 tỷ đồng dùng sửa chữa khách sạn 75 đường V1 và đầu tư thêm cho siêu thị 140 đường V1, do làm ăn thua lỗ nên bà X đã báo lại ông H, bà N và ông H đã quyết định bán khách sạn 75 đường V1 được 1, 5 tỷ để trả nợ “còn lại căn nhà 140 đường V1 với số tiền tôi dành dụm được và có một khoảng tiền ba tôi cho thêm và tôi đã mua được căn nhà này với quyền sở hữu của tôi không liên quan gì đến ba tôi và bà N nhưng khi làm ăn thua lỗ vì bốn phần làm con tôi không thể nào làm ngơ được nên đã bán căn nhà 140 đường V1 để giải quyết nợ mượn bên ngoài với lãi suất cao và tôi đã bán căn nhà là 1 tỷ rưỡi hai căn nhà là ba tỷ nhưng đã trả tiền vốn là 2 tỷ 300 triệu cho ngân hàng. Số tiền còn lại tôi đã trả cho những người bên ngoài và ba tôi đã đưa bà N”.

[3] Ông H tại các Biên bản hòa giải ngày 11/8/2017, ngày 14/8/2017 và ngày 01/6/2018 (bl 323, 332, 346) thì ông H đều thừa nhận “Nhà đất 75 và 140 đường V1 là tài sản chung vợ chồng tôi là bà N do bà Nguyễn Thị X là con gái tôi đứng tên giùm” nhưng cho rằng nhà 75 đường V1 ông H đã phải bán để trả các khoản nợ liên quan đến mua, xây dựng, kinh doanh tại nhà 75 và 140 đường V1 nên không còn là tài sản chung của vợ chồng, do đó chỉ đồng ý chia đôi giá trị nhà đất tại 140 đường V1 “bên nào nhận nhà thì thôi lại cho bên kia”. Tại Bản tự khai ngày 16/6/2010 (bút lục 89) ông H khai nhà 75 đường V1 do ông H, bà N đứng tên mua kinh doanh khách sạn nhờ con gái đứng tên dùm, còn “Căn nhà 140 đường V1 là của con tôi. Sau thời gian tôi lấy bà N làm vợ, tôi cho con gái tôi ít vốn để mua căn nhà 140 đường V1 nên căn nhà 140 đường V1 không liên quan đến bà N” nhưng Biên bản lấy lời khai ngày 17/12/2015 (bl 90) ông H lại khai “Năm 1996 tôi cho con gái tôi là Nguyễn Thị X (con riêng của tôi) tiền mua nhà đất 75 đường V1... sau đó xây nhà 5 tầng kinh doanh khách sạn PN... tiền xây khách sạn cũng là do tôi cho con gái tôi; sau khi xây thì làm giấy tờ nhà đất. Nhà đất này thuộc sở hữu của con gái tôi... Như vậy, nhà 140 đường V1 là của tôi, nhà 75 đường V1 là của con gái tôi, đã bán cho vợ chồng bà S ông Th1”.

[4] Như vậy, căn cứ các lời khai của ông H và bà X đã dẫn chứng tại mục [2], [3] nêu trên thì Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H, bà N là người đầu tư tiền mua nhà đất tại số 75 và 140 đường V1, bà X chỉ là người đứng tên giùm ông H, bà X trong các Hợp đồng mua bán và Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng hai khối nhà đất này là có cơ sở; sau khi xét xử sơ thẩm ông H, bà X và kể cả bà Ng2 (do người đại diện trình bày) không kháng cáo về vấn đề này mà ông H, bà Ng2 chỉ kháng cáo cho rằng ông H, bà N đã thống

nhất bán nhà 75 đường V1 để trả nợ vay và đầu tư vào nhà 140 đường V1 nên tài sản chung của vợ chồng chỉ còn căn nhà 140 đường V1, trừ đi phần bà Ng2 đã đầu tư tại đây.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn và trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đại diện của bà Ng2 đề nghị Hội đồng xét xử xác định nhà đất tại số 75 đường V1 không còn là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N vì: (i). Ông H khai năm 2006 do kinh doanh thua lỗ và nợ vay nên ông H phải bán Khách sạn tại 75 đường V1 dùng tiền để trả nợ, cho 02 con của ông H, bà N bên Mỹ 20.000 USD và cho bà X; (ii). Bà X khai (bl 86A, 87) là bà N nhờ bà X vay tiền đầu tư vào khách sạn tại số 75 đường V1 và kinh doanh thêm siêu thị tại số 140 đường V1 (chứng cứ là các Hợp đồng tín dụng vay tiền Ngân hàng do bà X đứng tên) do làm ăn thua lỗ nên năm 2006 ông H quyết định bán nhà 75 đường V1 với giá 1,5 tỷ đồng để trả nợ Ngân hàng và nợ ngoài là phù hợp với lời khai của bà S (bl 127) là ông H bà N mang từ Mỹ về Việt Nam năm 1997 và 1998 chỉ có 117.450 USD nên việc mua hai căn nhà cũ rồi đập đi xây mới lại hoàn toàn để kinh doanh khách sạn và siêu thị mi ni là không thể đủ tiền, phải vay thêm tiền của Ngân hàng và bên ngoài là thực tế; (iii). Bà N (bl 01) cũng khai năm 1997, 1998 ông H, bà N đầu tư vốn xây khách sạn PN tại số 75 và 140 đường V1 “*Từ năm 1997, chồng tôi Nguyễn Minh H ở lại Việt Nam cùng con riêng là Nguyễn Thị X quản lý và kinh doanh khách sạn PN đến nay*”, thì Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[5.1] Ngày 15/12/1997 vợ chồng ông Nguyễn Quang S, bà Vũ Thị Th3 ký **Hợp đồng mua bán nhà ở** (bl 08) bán nhà 75 đường V1 cho bà Nguyễn Thị X. Ngày 25/05/1997 ông S, bà Th3 và ông H, bà N ký **Văn bản xác định vốn** (UBND phường T1 xác nhận chữ ký ngày 28/5/1997- bl 19, 20) ghi: “...xác định vốn nhà 75 đường V1 nay là khách sạn PN như sau: “1. Tiền xây cất và lắp đặt toàn bộ trang thiết bị bên trong khách sạn, tổng giá trị 117.450 USD tương đương 1.267.495.000 đồng Việt Nam do hai cháu Nguyễn Minh H và Nguyễn Thị Tuyết N bỏ vốn đầu tư hoàn toàn 100%. 2. Giá trị về đất (nhà cũ) của hai bác S và Thường trị giá 100 lượng vàng y tương đương 500.000.000 đồng Việt Nam vào thời điểm tháng 11/1995 do hai bác đứng tên sở hữu. 3. Theo thỏa thuận giữa hai bên khi nào hai cháu chuyển trả đủ 100 lượng vàng y hoặc tiền trị giá theo vàng) nói trên thì tất cả giá trị tài sản của Khách sạn PN thuộc quyền sở hữu của hai cháu. 4. Đến ngày 25/5/1997 hai cháu Hùng và Nhung đã giao cho hai bác số tiền: 20.000 USD, bốn lượng vàng SJC 9999, 19 miếng vàng ITALY, tất cả số tiền USD và số vàng nói trên tương đương với 60 lượng vàng y theo giá thị trường Việt Nam hiện tại. Số vàng còn lại hai cháu sẽ chuyển trả cho hai bác khi có yêu cầu”. Như vậy, kháng cáo của người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, của người đại diện cho bà Ng2 cho rằng năm 1997 và 1998 ông H bà N chỉ mang từ Mỹ về Việt Nam 117.450 USD nên không thể mua 02 căn nhà, đập đi xây mới lại là không đúng vì không phù hợp với nội dung **Văn bản xác định vốn** ngày 25/05/1997 nêu trên.

[5.2] Căn cứ các lời khai của ông H và bà X đã dẫn chứng tại mục [2], [3] cấp phúc thẩm xét thấy: (i). Bà X khai mâu thuẫn trước sau, có lúc bà X khai nhà đất tại số 75 và số 140 đường V1 đều là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N, còn bà X chỉ là người đứng tên giùm (bl 17, 87A) nhưng có lúc bà X lại cho rằng

nhà đất tại số 140 là tài sản của bà X, bà X mua bằng tiền tiết kiệm và một phần tiền do ông H cho thêm, do kinh doanh thua lỗ ông H phải bán Khách sạn 75 đường V1 được 1,5 tỷ đồng nhưng không đủ trả nợ nên bà X phải bán cả Khách sạn 140 của bà X được tổng cộng 3 tỷ và trả nợ Ngân hàng 2,3 tỷ đồng (bl 86A); (ii). Ông H cũng khai mâu thuẫn trước sau và mâu thuẫn với lời khai của bà X, cụ thể, có lúc ông H khai toàn bộ nhà đất tại số 75 và số 140 đường V1 đều là tài sản chung của ông H và bà N, còn bà X chỉ đứng tên giữm (***Biên bản hòa giải*** ngày 11/8/2017, 14/8/2017, 01/6/2018 - bl 323, 332, 346) nhưng có lúc ông H lại khai nhà đất tại số 140 đường V1 là của ông H, còn nhà đất tại số 75 đường V1 là của bà X (bl 89, 90). Như vậy, việc đánh giá giá trị lời khai của bà X, ông H cần trên cơ sở đánh giá, xem xét toàn diện với các chứng cứ khác vì lúc đầu bà X cho rằng nhà đất tại số 140 đường V1 là tài sản của bà X, do bà X bỏ tiền tạo lập, trong khi ông H khai mâu thuẫn trước sau lúc khai nhà đất tại 140 đường V1 (lúc lại khai nhà đất tại 75 đường V1) là tài sản của bà X, do bà X bỏ tiền tạo lập. Ông H, bà X xuất trình các Hợp đồng tín dụng thể hiện bà X vay tiền Ngân hàng để cho rằng do không có tiền đầu tư vào khách sạn tại 75 đường V1 và kinh doanh thêm siêu thị tại 140 đường V1 nên bà N nhờ bà X đứng tên vay tiền, tiếp đó kinh doanh thua lỗ nên bà X đã báo cho bà N, bà N đã đồng ý nên mới bán khách sạn 75 đường V1 được 1, 5 tỷ đồng dùng trả nợ vay, cho 02 con của ông H với bà N bên Mỹ 20.000 USD và cho bà X. Tuy nhiên bà N không thừa nhận trình bày của ông H, bà X, còn Hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng đứng tên bà X và tại ***Biên bản lấy lời khai*** ngày 04/11/2017 (bl 460) ông H khai “*khoản vay nợ chung của vợ chồng hiện nay chưa tìm ra chứng cứ chứng minh việc này, sẽ cung cấp cho Tòa án trước ngày xét xử*” nhưng đến nay ông H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ về việc bà N cùng ông H vay nợ hoặc bà N đồng ý với việc ông H bán Khách sạn tại 75 đường V1 trả nợ chung. Xét, nhà đất tại 75 và 140 đường V1 là tài sản do vợ chồng ông H, bà N bỏ tiền tạo lập nên việc ông H, bà X quản lý kinh doanh tại 2 nhà này nhưng không trả tiền thuê nhà hay chia lợi nhuận cho bà X, do đó nếu kinh doanh thua lỗ thì ông H, bà X phải chịu, bà N không có trách nhiệm trả nợ cùng với ông H, bà X.

Từ dẫn chứng, phân tích tại tiểu mục [5.1] và [5.2] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy kháng cáo của ông H do người đại diện và Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay về đề nghị cấp phúc thẩm xác định tài sản chung vợ chồng của ông H, bà N chỉ còn đối với nhà đất tại 140 đường V; còn nhà đất tại 75 đường V1 không còn là tài sản chung vợ chồng vì ông H đã bán nhà đất này lấy tiền trả nợ chung của vợ chồng, cho 2 con chung của ông H, bà N bên Mỹ 20.000 USD và cho bà X là không có cơ sở để chấp nhận, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N là nhà đất tại 75 và 140 đường V1 là có cơ sở, đúng pháp luật.

[6]. Về xác định giá trị tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N đối với nhà đất tại 75 đường V1 (nhà đất này ngày 06/9/2006 bà X bán cho vợ chồng ông Th1, bà S) thì Kết quả định ngày 27/6/2017 và ngày 11/01/2018 (định giá trước khi ông Th1, bà S bán lại nhà cho vợ chồng Ông L, bà Th2 ngày 09/11/2018-bút lục 298, 313) xác định giá trị quyền sử dụng đất là 14.442.460.814 đồng, giá trị nhà và vật kiến trúc (nhà 07 tầng gồm 01 trệt, 6 lầu) là 3.767.513.904 đồng; ông H, bà N và vợ chồng ông Th1, bà S thống nhất 03 tầng dưới do ông H, bà N xây dựng nên các

bên thống nhất phần giá trị xây dựng của ông H, bà N là 1.614.648.816 đồng (3.767.513.904đ x 3/7); do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N tại 75 đường V1 là 16.057.109.630 đồng (14.442.460.814 đồng + 1.614.648.816 đồng) là có cơ sở và các đương sự không kháng cáo liên quan đến nhà đất này.

[7]. Về xác định giá trị tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N đối với nhà đất tại 140 đường V1 thì Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

[7.1] Kết quả định giá ngày 27/6/2017 và ngày 11/01/2018 (bút lục 298, 313) xác định giá trị quyền sử dụng đất là 15.494.839.192đ “*Giá trị nhà và vật kiến trúc: Nhà 04 tầng, khung cột - dầm - sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép + mái tôn, trần thạch cao, tường xây gạch dày 100 - 200, nền lát gạch men, cửa gỗ - kính, hệ thống điện - nước và hệ vệ sinh hoàn chỉnh, sơn nước toàn nhà. Tổng diện tích sàn 886,1m², chất lượng còn lại 60%, Đơn giá: 3.960.000 đồng/m²sàn; hệ số điều chỉnh: tăng 4% do tường sơn nước, tăng 2% do có hệ thống điện - nước. Thành tiền 886,1m² sàn x 3.960.000đồng/m² sàn x 1,06 x 60% = 2.231.696.016 đồng*”

[7.2] Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà UBND tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà X ngày 04/11/1998 đối với nhà đất tại 140 đường V1(b1 11) ghi “*nhà ở tổng diện sử dụng 170,31m², diện tích xây dựng 128,32m² kết cấu nhà mái ngói-tôn-sàn gỗ, số tầng: 02 tầng, tường gạch, nền xi măng; diện tích đất ở 233,87m²*”. Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà X ngày 27/8/2002 đối với nhà đất tại 140 đường V1(b1 488) ghi “*Nhà ở (XDM) tổng diện tích sử dụng 675,02m², diện tích xây dựng 233,90m², kết cấu nhà mái BTCT-tường gạch, 04 tầng, sàn BTCT-nền gạch men; diện tích đất 229,90m²*”;

[7.3] Ông H, bà N chính thức ly hôn tại Hoa Kỳ ngày 16/10/2006 (còn bản dịch Án lệnh ly hôn của Tòa thượng thẩm bang California, quận Cam được Phòng Tư pháp huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 09/4/2020 ghi “*Các bên ly hôn vào ngày 25/7/2003, tính đến thời điểm này thì đã được 10 năm và 11 tháng kể từ cưới. Họ chưa hàn gắn mối quan hệ kể từ ngày ly hôn*” được hiểu từ ngày 25/7/2003 họ đã ly thân hoặc nộp đơn đến Tòa án). Ngày 01/10/2010, ông H kết hôn với bà Nguyễn Thị Minh Ng2 theo Giấy chứng nhận kết hôn số 336 quyền III/2010 tại Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp. Theo trình bày của người đại diện cho bà Ng2 gửi kèm tài liệu (trình bày và các tài liệu này xuất hiện sau khi xét xử sơ thẩm) thì bà Ng2 có thành lập Công ty TNHH một thành viên MP và đầu tư mở quán Karaoke tại 140 đường V1 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201565409 ngày 10/7/2013 và Giấy phép số 918/SVHTTDL ngày 14/8/2014.

[7.4] Với các chứng cứ, tài liệu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét đối với kháng cáo của ông H cho rằng bà N nhờ bà X vay tiền Ngân hàng đầu tư xây dựng, kinh doanh cả hai khách sạn 75 và 140 đường V1 nhưng ông H không nêu được căn cứ chứng minh, trong khi bà N không thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận. Ông H, bà N ly hôn ngày 16/10/2006 nên phải xác định ông H, bà N bỏ vốn đầu tư xây dựng “*Nhà ở (XDM) tổng diện tích sử dụng 675,02m²*” được UBND tỉnh Khánh Hòa công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 27/8/2002 (tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 04/11/1998 ghi “*nhà ở tổng diện*”

sử dụng $170,31m^2$, diện tích xây dựng $128,32m^2$ ”; còn diện tích sàn tăng thêm $211,08m^2$ $\{(886,1m^2 \text{ sàn} - 675,02m^2 \text{ sàn}) \times 3.960.000\text{đồng}/m^2 \text{ sàn} \times 1,06 \times 60\%\}$ có giá trị 531.617.644 đồng thì bà N không có đóng góp nên không phải là tài chung của vợ chồng ông H, bà N. Do đó, giá trị tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N đối với nhà đất 140 đường V1 chỉ là 17.194.917.564 đồng (17.726.535.208 đồng - 531.617.644 đồng).

[8] Từ mục [6], [7] nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy giá trị tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N đối với nhà đất tại 75 và 140 đường V1 là 33.252.027.194 đồng nên tài sản của mỗi người là 16.626.013.597 đồng. Tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N là 02 khối nhà đất tại 75 và 140 đường V1 nhưng ông H đã bán và sử dụng tiền bán nhà đất tại 75 đường V1 nên cần giao nhà đất tại 140 đường V1 cho bà N vì hiện nay bà N đủ điều kiện được sở hữu nhà đất tại Việt Nam. Giá trị nhà đất tại 140 đường V1 theo Kết quả định giá ngày 27/6/2017 và ngày 11/01/2018 là 17.726.535.208 đồng (2.231.696.016 đồng + 15.494.839.192 đồng), bà N được giao nhà đất 140 đường V1 nên phải thanh toán cho ông H chênh lệch giữa giá trị nhà đất được nhận với số tiền bà N được chia trong khối tài sản chung vợ chồng là 1.100.521.611 đồng (17.726.535.208 đồng - 16.626.013.597 đồng). Số tiền 1.100.521.611 đồng mà ông H được bà N thanh toán bao gồm: (i). Chênh lệch giữa giá trị tài sản chung của vợ chồng giao cho bà N nhà đất 140 đường V1 và giao cho ông H nhà đất 75 đường V1 là 568.903.967 đồng (16.626.013.597 đồng - 16.057.109.630 đồng); (ii). Số tiền 531.617.644 đồng, chính là giá trị xây dựng thêm $211,08m^2$ sàn, có thể là tiền bà Ng2 đầu tư kinh doanh Karaoke tại 140 đường V1 như phân tích tại mục [7] nên bà Ng2 (nếu có tài liệu, chứng cứ chứng minh) thì có quyền yêu cầu ông H hoàn trả khoản tiền này.

[9]. Đối với đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Minh Ng2 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Ng2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng2 thì Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

[9.1] Từ khi Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, ông H cũng như đại diện theo ủy quyền của ông H (là ông Nguyễn Văn Hải) không trình bày có việc bà Ng2 bỏ vốn đầu tư kinh doanh Karaoke tại nhà 140 đường V1, không đề nghị Tòa án đưa bà Ng2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chỉ sau khi xét xử sơ thẩm mới xuất hiện ông Huỳnh Đức H4 (đại diện theo ủy quyền của bà Ng2) xuất trình *Giấy chứng nhận kết hôn* ngày 01/10/2010 giữa ông H với bà Ng2 và xuất trình *Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên MP* mã số doanh nghiệp 4201565409 đăng ký lần đầu ngày 10/7/2013 và Giấy phép kinh doanh Karaoke số 918/SVHTTDL ngày 14/8/2014 cho phép Công ty TNHH một thành viên MP kinh doanh **Karaoke N3** tại 140 đường V1 và 03 *Hóa đơn giá trị gia tăng* ghi Công ty TNHH một thành viên MP mua đầu máy karaoke, màn hình;

[9.2] Hơn nữa, nhà đất tại 140 đường V1 là tài sản chung của ông H và bà N nên nếu có việc bà Ng2 đầu tư và đã triển khai kinh doanh Karaoke thì bà Ng2 đã được hưởng lợi từ việc không phải trả tiền thuê nhà cho bà N. Mặt khác, nếu có

việc bà Ng2 đầu tư xây dựng thêm 211,08m² sàn thì như phân tích tại mục [8] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã không tính giá trị xây dựng thêm 211,08m² sàn (531.617.644 đồng) vào tài sản chung của ông H, bà N mà giao số tiền 531.617.644 đồng cho ông H nên bà Ng2 có quyền yêu cầu ông H hoàn trả khoản tiền này.

[9.3] Vì các lý do trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận đề nghị của đại diện của bà Ng2 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để đưa bà Ng2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng2.

[10]. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở số 1706/2002* ngày 27/8/2002 cho bà Nguyễn Thị X đối với nhà đất tại 140 đường V1, N1 và việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N1 chỉnh lý biến động sang tên tại trang sau của Giấy chứng nhận cho bà Lê Thị Xuân S ngày 28/5/2009 là đúng thủ tục, trình tự pháp luật quy định. Bà S thừa nhận chỉ đứng tên hộ ông H quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại 140 đường V1(bút lục 130) và cấp phúc thẩm chia tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N và giao nhà đất này cho bà N; bà N đủ điều kiện đứng tên sở hữu nhà tại Việt Nam và hiện đang tạm trú tại thành phố Hồ Chí Minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần hủy *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở số 1706/2002* nêu trên mà tuyên bà N được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nộp các khoản tiền theo quy định để được chỉnh lý, biến động sang tên bà N.

[11] Đối với đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh H đề nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm xuất cảnh*” mà Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa áp dụng đối với ông H tại Quyết định số 03/2010/QĐ-BPKCTT ngày 06/8/2010 thì Hội đồng xét xử xét thấy theo quyết định tại Bản án phúc thẩm này thì ông H không có nghĩa vụ phải thi hành án. Bà Ng2 là vợ của ông H có thể thường trú tại Hoa Kỳ nên việc giải quyết vụ án (nếu có về việc bà Ng2 khởi kiện yêu cầu ông H trả bà Ng2 số tiền bà Ng2 đã đầu tư tại nhà 140 đường V) không bị ảnh hưởng bởi việc xuất cảnh của ông H, còn đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N cho rằng nếu hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời thì ông H xuất cảnh sẽ khó khăn cho việc bàn giao nhà 140 đường V1 cho bà N, Hội đồng xét xử thấy rằng nếu ông H xuất cảnh hoặc còn ở trong nước nhưng không bàn giao Nhà đất 140 đường V1 thì Cơ quan thi hành án sẽ tổ chức thi hành án theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 298, khoản 2 Điều 112, Điều 128 và điểm e khoản 1 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị này nhưng không tuyên trong phần quyết định của bản án này, mà ban hành bằng Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời riêng.

[12] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại ông H, bà N mỗi người phải chịu 124.626.013 đồng {112.000.000đ + 0,1% x (16.626.013.597đ - 4.000.000.000đ)}. Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm (về ghi nhận sự tự nguyện của bà N thanh toán cho bà X 1.000.000.000 đồng công sức đứng tên và

trông coi nhà đất, chi phí tố tụng) không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xét.

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (về xác định lại giá trị tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N), cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 170, Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 34, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 26/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N về việc buộc bà Nguyễn Thị X trả lại 1/2 nhà đất số 75 và số 140 đường V1, thành phố N1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định nhà đất số 75 đường V1, phường T1, thành phố N1 có giá trị 16.057.109.630đ và nhà đất số 140 đường V1, phường T1, thành phố N1 có giá trị 17.194.917.564 đồng là tài sản chung vợ chồng của bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Nguyễn Minh H; như vậy, tổng giá trị tài sản chung vợ chồng của bà N và ông H là 33.252.027.194 đồng.

3. Tài sản chung vợ chồng được chia như sau:

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết N được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 140 đường V1, phường T1, thành phố N1 theo bản vẽ hiện trạng nhà và trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án.

3.2. Ông Nguyễn Minh H phải giao nhà đất số 140 đường V1, phường T1, thành phố N1 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N; nếu trong nhà còn tồn tại các thiết bị phục vụ kinh doanh karaoke hoặc các vật dụng khác thì ông H được quyền đem theo.

3.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải thanh toán cho ông Nguyễn Minh H chênh lệch giá trị tài sản bà N được nhận bằng hiện vật với phần tài sản bà N được hưởng trong khối tài sản chung vợ chồng với ông H là 1.100.521.000 đồng.

3.4. Bà Nguyễn Thị Minh Ng2 nếu có căn cứ chứng minh đã đầu tư tiền vào việc xây dựng thêm 211,08m² sàn có giá trị 531.617.644 đồng tại nhà số 140 đường V1, N1 thì có quyền khởi kiện đối với ông H bằng vụ kiện khác.

3.4. Ông Nguyễn Minh H được nhận nhà đất tại số 75 đường V1, phường T1, thành phố N1; ông H đã chuyển nhượng nhà đất này cho vợ chồng ông Võ Đức Th1 và bà Lê Thị Xuân S; vợ chồng ông Th1 và bà S đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị Bích Th2 nên ông H không còn quyền gì đối với nhà đất này.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Tuyết N thanh toán cho bà Nguyễn Thị X 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) là công sức bà X đứng tên hộ trên giấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và công sức trông coi tài sản cho bà N.

5. Bà Nguyễn Thị Tuyết N được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nộp các khoản tiền phí, lệ phí...vv để được chỉnh lý, biến động sang tên bà Nguyễn Thị Tuyết N tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở* số 1706/2002 ngày 27/8/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị X, đã chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Thị Xuân S ngày 28/5/2009 theo đúng qui định của pháp luật.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu 124.626.000 đồng, bà N đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 57.925.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007763 ngày 19/4/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N1 nên bà N còn phải nộp 66.701.000 đồng.

- Ông Nguyễn Minh H phải chịu 124.626.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000752 ngày 25/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân