

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 83/2021/DS-PT

Ngày: 21/5/2021

V/v: Tranh chấp quyền sở hữu tài
sản; yêu cầu chia tài sản chung;
tuyên bố hợp đồng vô hiệu và
yêu cầu bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu chia tài sản chung, tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 07/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 47/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1956 (Có mặt)

HKTT: Số 511/58 đường Huỳnh Văn Bánh, phường 14, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Ông Sơn Hải N, sinh năm 1996 (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021, có mặt).

Địa chỉ: Số 72, khu phố 3, thị trấn Giồng Riềng, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Dương Tấn Lộc - Văn phòng luật sư Dương Tấn Lộc thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Tăng Mỹ T, sinh năm 1958 (Có mặt)

HKTT: Số 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 9 - E3 đường Phạm Hùng, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Trần Thụy Quyên - Văn phòng luật sư Thụy Quyên thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt)

- Người kháng cáo: Ông Trần Văn D - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày: Vào khoảng năm 1995, tôi và bà Tăng Mỹ T gặp gỡ, quen biết nhau và phát sinh tình cảm. Đến tháng 5/2004, tôi và bà T sống chung như vợ chồng tại địa chỉ: Số 21 Mai Thị Hồng Hạnh, phường Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Đến năm 2005, bà T bàn bạc với tôi mua 01 căn nhà để tiện sinh sống, tôi và bà T thống nhất mua căn nhà và đất của Công ty phát triển nhà Kiên Giang. Cụ thể như sau: Nhà ở: Diện tích sàn: 90.00m², nhà ở: cấp 02 và quyền sử dụng đất có diện tích: 150.00m² tọa lạc tại Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Vào năm 2005, bà T thay mặt tôi ký kết hợp đồng mua căn nhà và đất tại địa chỉ trên với Công ty phát triển nhà Kiên Giang, với giá: 304.228.000 đồng (*Ba trăm lẻ bốn triệu hai trăm hai mươi tám nghìn đồng*). Vào ngày 15/02/2005, tôi và bà T làm “Hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền đề ngày 15/02/2005 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Lợi ngày 22/05/2005. Theo hợp đồng này, tôi để cho bà Tăng Mỹ T tạm đứng tên căn nhà số 43 – D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, vì lý do tôi chưa có hộ khẩu thường trú tại thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang và không muốn 02 con riêng tôi tranh chấp với bà T sau này và tất cả các khoản tiền mua nhà là do ông Trần Văn D hoàn toàn chi trả, bà Tăng Mỹ T không chịu trách nhiệm. Bà T không có trách nhiệm trả tiền căn nhà này, mà tôi là người có trách nhiệm trả tiền căn nhà này. Đến khi tôi có hộ khẩu thường trú tại tỉnh Kiên Giang thì bà T phải chuyển tên quyền sở hữu cho tôi”. Do đó, khi hợp đồng thực hiện xong, căn nhà và đất nêu trên tôi giao cho bà Tăng Mỹ T đứng tên dùm tôi, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 918994274501115 được UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 16/7/2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Kiên Giang cấp số T01211 ngày 08/01/2007.

Nguồn tiền mà tôi có được để mua căn nhà và đất này là từ việc tôi nhận tiền trợ cấp từ Quyết định giải quyết nghỉ việc hưởng chính sách đối với lao động dôi dư do sắp xếp lại doanh nghiệp Nhà nước số 66/QĐ-BT-TCHC ngày 31/01/2005 của Công ty lương thực vật tư nông nghiệp Bình Tây số tiền thực nhận là 34.493.117 đồng và mượn tiền em ruột tôi 2.500 USD để chi trả tiền mua nhà, mặc dù, bà T là người nhận nợ, sau đó tôi đã bán nhà ở quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh trả hết nợ 2.500USD cho em tôi và tiền tôi đi dạy thêm. Việc tôi đưa tiền cho bà T để trả tiền mua nhà tôi không có giấy tờ gì chứng minh việc đưa tiền cho bà T.

Hiện nay, bà Tăng Mỹ T lợi dụng việc đứng tên thay tôi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở để chiếm đoạt các tài sản này của tôi. Bà T không thực hiện việc chuyển tên quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho tôi như thỏa thuận mà còn đuổi tôi ra khỏi nhà.

Nay tôi yêu cầu Tòa án Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tôi.

Bị đơn bà Tăng Mỹ T trình bày: Nguyên vào năm 2004, tôi có vay của Ngân hàng Nông nghiệp hợp đồng số: 014/11T ngày 23/3/2004 để mua nhà Lấn Biển và tôi có nộp tiền mua nhà 43 - D2 khu Lấn Biển cho Ngân hàng Công Thương ngày 13/5/2004, giấy nộp tiền số ngày 09/3/2005 và nộp tiền cho Ngân hàng Đông Á ngày 15/6/2006.

Đến tháng 02/2005, vì tôi đang thi hành án trả nợ theo Bản án dân sự số 131 ngày 12/9/1996 của Tòa án tỉnh Kiên Giang. Các chủ nợ nghe tôi mua nhà Lấn Biển họ đòi tôi phải trả một lần hết số tiền nợ. Cùng một lúc phải trả 2 khoản nợ, trong lúc không biết giải quyết như thế nào thì ông Trần Văn D là người tôi quen biết vào năm 1995 từ thành phố Hồ Chí Minh về tìm tôi, do chỗ quen biết từ trước nên tôi mới nghĩ ra cách nhờ ông D làm “Hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền nhà số 43 - D2 thuộc dự án nhà ở 47 căn trệt Lô D2 khu Lấn Biển đề ngày 15/02/2005 nhằm mục đích khất nợ trả chậm lại (nay tôi đã trả nợ xong). Do đó, tôi thừa nhận “Hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền đề ngày 15/02/2005” là do tôi làm và ký tên có xác nhận của UBND phường Vĩnh Lợi. Trong khoảng thời gian này giữa tôi và ông D tìm hiểu nhau đến năm 2007 mới chung sống với nhau như vợ chồng.

Tôi là người trực tiếp giao dịch ký hợp đồng mua nhà và thanh toán các khoản tiền với Công ty Phát triển nhà Kiên Giang được thể hiện tại hợp đồng số 60/HĐ47 CĂN - TRỆT ngày 30/6/2005. Với giá 304.228.000 đồng; Hình thức thanh toán: Từng đợt theo thông báo của Công ty. Căn cứ giấy ủy quyền số 33/GUQ-PTN ngày 05/1/2005 của Giám đốc Công ty Phát triển nhà Kiên Giang (Công ty mẹ). Đến ngày 30/6/2005 tôi là người trực tiếp thanh lý hợp đồng với Công ty Phát triển nhà Kiên Giang (Công ty con). Đến ngày 10/10/2005 có giấy xác nhận hoàn công do tôi đứng tên và tôi được UBND thành phố Rạch Giá cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở số 918994274501115 ngày 16/7/2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Kiên Giang cấp số T01211 ngày 08/01/2007 do tôi đứng tên.

Để thể hiện khả năng thực tế mua nhà 43 – D2 khu Lân Biển do công sức của tôi, tôi trình bày như sau:

1/ Tôi mượn tên vay của các đồng nghiệp gồm: Ông Hồ Sĩ T1 và ông Trần N1 để vay hợp đồng tín dụng Ngân hàng Thương tín.

2/ Ngày 04/10/2006, tôi trực tiếp đứng vay Ngân hàng Đông Á để trả tiền mua nhà của Công ty phát triển nhà Kiên Giang và bản kê trả nợ.

3/ Vay Ngân hàng Nông nghiệp Rạch Sỏi theo Hợp đồng tín dụng ngày 16/5/2011.

4/ Thu nhập từ việc giảng dạy tại Trường THCS Nguyễn Hùng Sơn có đơn đề nghị xác nhận mức lương thực lãnh từ 2004 đến 2013.

Đến tháng 5/2013, phải thanh toán dứt điểm tiền của Công ty Phát triển nhà Kiên Giang. Tôi nhờ ông D vay của các em của ông D số tiền là: 69.000.000 đồng (*Sáu mươi chín triệu đồng*) với lãi suất 1%/tháng để tất toán cho Công ty. Đến ngày 26/3/2014 tôi có mượn của anh tôi là Tăng Hùng D số tiền 29.000.000 đồng, tôi đã gửi trả cho ông Trần Văn Đ 10.000.000 đồng, ông Trần Văn H 15.000.000 đồng và ông Trần Văn D 4.000.000 đồng. Sau đó trả cho bà Trần Bạch Lan 5.000.000 đồng. Tổng cộng 30.000.000 đồng, hiện nay còn nợ 35.000.000 đồng (ông D có nhận tiền và ký biên nhận, nhận tiền để trả những người kể trên). Nếu ông D cho rằng đã trả hết nợ cho các em của ông thì tôi đồng ý trả lại số tiền còn nợ cho ông D.

Với nội dung trên tôi yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông D.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền ngày 15/02/2005 vô hiệu, với lý do, Tờ hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền là để khất nợ trả chậm tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá đối với bản án dân sự số 131 ngày 12/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang). Nay tôi đã trả hết số nợ đối với bản án số 131 ngày 12/9/1996.

- Yêu cầu Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số Lô 43 – D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tôi theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 918994274501115 được UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 16/7/2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Kiên Giang cấp số T01211 ngày 08/01/2007.

- Yêu cầu ông Trần Văn D bồi thường thiệt hại do tôi phải dọn ra ngoài thuê nhà ở từ khi xảy ra mâu thuẫn tranh chấp từ ngày 01/8/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 2.000.000 đồng/tháng x 40 tháng = 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 07/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D.
- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tăng Mỹ T.

Tuyên bố hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền ngày 15/02/2005 giữa ông Trần Văn D và bà Tăng Mỹ T vô hiệu.

Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số Lô 43 – D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang được Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 918994274501115 ngày 16/7/2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Kiên Giang cấp số T01211 ngày 08/01/2007 là của bà Tăng Mỹ T.

Buộc ông D giao trả căn nhà và đất trên cho bà Tăng Mỹ T trong thời gian 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bác yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng của bà T đối với nguyên đơn ông D.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí định giá tài sản và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/12/2020 ông Trần Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tăng Mỹ T, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo và cho rằng bà T có góp một phần tiền vào mua nhà và đất đang tranh chấp nêu trên. Nay yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, công nhận nhà và đất trên là tài sản chung của ông D và bà T, ghi nhận sự tự nguyện của ông D trả lại cho bà T số tiền 600.000.000 đồng, cho ông D nhận căn nhà trên. Luật sư Lộc tranh luận cho rằng bà T vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp để mua nhà là không có căn cứ. Bà T cho rằng bà phải thi hành án nên nhờ ông D đứng tên nhà và ông D không có góp tiền vào mua đất, xây dựng căn nhà tại Lô 43 - D2 đường Nguyễn An là không đúng, vì thời điểm đó cơ quan thi hành án đã tạm đình chỉ thi hành án đối với bà T, nên năm 2004, 2005 không có văn bản nào yêu cầu bà T thi hành án. Bà T cho rằng bà và ông D sống chung năm 2007 là không đúng mà hai người đã ở chung với nhau trước đó tại nhà cha mẹ bà T, ông D còn làm sô tạm trú bên nhà cha mẹ bà T. Do đó ông D có trả tiền nhà và đất theo các chứng từ đã cung cấp cho Tòa án. Phía Luật sư cho rằng những chứng cứ phía đại diện nguyên đơn cung cấp là giấy không có mộc treo là không có giá trị là không đúng, như vậy các chứng cứ bên ngân hàng do bị đơn nộp có giá trị không? Nói về thanh toán, thì theo xác nhận mức lương của bà T, bà có đủ khả năng mua căn nhà này không? Ngay từ ban đầu đặt cọc đã phải đóng tiền trước, nếu nói ông D không có tiền thì không đúng, vì thực tế ông D có bán nhà ở Thành phố để đóng tiền mua nhà và đất nêu trên. Đây là chứng cứ có thật. Trong vụ án này ông D góp bao nhiêu thì không biết, tại vợ chồng sống chung với nhau, có gửi tiền qua lại cho nhau chi xài là bình thường. Còn nếu bà T nói bị ép buộc thì tại sao không ghi căn nhà thuộc của ông D mà ghi chia đôi, do bà T đuổi ông D ra khỏi nhà, chứ ông D không có đánh bà T. Giữa ông D với bà T có thỏa thuận 03 lần về việc chia căn nhà, 01 lần ở phường hòa giải, 01 lần thỏa thuận với em của ông D, nhưng đến sáng hôm sau thì

gọi điện thoại cho em của ông D về việc không đồng ý bán căn nhà cho em của ông D, 01 lần do bà T tự ghi trong tờ cam kết. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D. Công nhận nhà và đất trên là tài sản chung của ông D và bà T, ghi nhận sự tự nguyện của ông D trả lại cho bà T số tiền 600.000.000 đồng, cho ông D nhận căn nhà trên.

Phía bị đơn bà T đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Luật sư Quyên tranh luận cho rằng năm 2004, bà T bắt đầu giao dịch mua nhà đất với công ty phát triển nhà, lúc này ông D với bà T chưa liên lạc nhau. Năm 2005 bà T nhờ ông D làm hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền đề ngày 15/02/2005, theo hợp đồng này ông D đưa ra lý do ông D chưa có hộ khẩu thường trú tại thị xã Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang là không có căn cứ. Vì tại thời điểm năm 2005 pháp luật không có quy định người không có hộ khẩu ở tỉnh Kiên Giang thì không được mua nhà ở Kiên Giang. Việc bà T lập hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền ngày 15/02/2005 nhằm mục đích giảm áp lực thanh toán khoản nợ tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá chứ ông D và bà T chưa chung sống, thứ nhưng ông D đến Công an Phường nhờ xác nhận là đã chung sống từ 2004, bà T đã làm đơn khiếu nại và được trả lời: Xác nhận của Công an phường Vĩnh Lợi là không có cơ sở, không đúng quy định. Căn cứ vào các chứng cứ về việc nguồn tiền của bị đơn bà T trả tiền mua nhà đối chiếu với các chứng từ trả tiền nhà cho Công ty Phát triển nhà Kiên Giang đều phù hợp. Ngay từ khi khởi kiện đến trước ngày xét xử phúc thẩm, ông D luôn cho rằng toàn bộ tiền mua nhà, đất là của ông D. Tại phiên xử sơ thẩm ngày 20/12/2019, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông D cung cấp tờ cam kết không chữ ký của ông D đề ngày 22/2/2017 cho Hội đồng xét xử, đến ngày 30/11/2020 phiên tòa mở lại thì chính ông D phủ nhận sự tồn tại của tờ cam kết này. Ngày 14/5/2021, đại diện ủy quyền của ông D lại nộp tờ cam kết này, nay có chữ ký của ông D để cho rằng ông D có phần hùn mua nhà. Luật sư cho rằng tài liệu này không có giá trị pháp lý. Khi tranh chấp diễn ra, bà T nhiều lần yêu cầu ông D dọn ra khỏi nhà, ông D khi thì cho rằng toàn bộ tiền do mình bỏ ra, khi thì cho rằng có công đóng góp, khi thì cho rằng mình có phần hùn. Tuy nhiên, trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết ông D không cung cấp chứng cứ chứng minh, dù nhiều lần được cấp sơ thẩm tạo điều kiện dừng - hoãn phiên tòa rất nhiều lần. Đối với các tài liệu khác phía ông D cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, như tôi đã phân tích không có giá trị chứng cứ vì ông D có tình giấu các tài liệu này, các tài liệu này đều là bản photo không có giá trị pháp lý. Riêng tài liệu thể hiện ông D nộp tiền vào ngày 30/5/2005 thì càng củng cố thêm lời trình bày của bà T về việc khát nợ. Đối với các tài liệu về việc mượn nợ em ông D, đã thể hiện nguồn tiền mua nhà đất do bà T nợ để mua. Đối với ý kiến cho rằng (tại bút lục 318) đã thể hiện ý kiến của bà T là nhà chung để buộc chia đôi giá trị là không hợp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Xác định quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang là tài sản chung của ông D, bà T. Cần xem xét chia đôi giá trị căn nhà theo kết quả định giá, do căn nhà trên bà T đang đứng tên nên bà T trả lại 1/2 giá trị căn nhà cho ông D là phù hợp nên đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của ông D.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về nội dung vụ án, ông D và bà T đều xác định căn nhà và đất tọa lạc tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc mua của Công ty phát triển nhà Kiên Giang do bà Tăng Mỹ T đứng ra giao dịch và đứng tên hợp đồng mua bán ngày 30/6/2005. Ông D, bà T cũng xác định giá mua căn nhà và đất là 304.288.000 đồng và do bà T đứng ra giao dịch và trả bằng tiền mặt. Ông D cho rằng, vào năm 2005 ông và bà T có bàn bạc với nhau về mua nhà để sinh sống, đến ngày 15/02/2005 thì ông D có làm hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền với nội dung: *“Tôi để cho bà Tăng Mỹ T đứng tên căn nhà số 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Vì lý do tôi chưa có hộ khẩu thường trú tại thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang và không muốn 02 con riêng tôi tranh chấp với bà T và tất cả các khoản tiền mua nhà là do ông Trần Văn D hoàn toàn chi trả, bà Tăng Mỹ T không chịu trách nhiệm. Bà T không có trách nhiệm trả tiền căn nhà này, mà tôi là người có trách nhiệm trả tiền căn nhà này. Đến khi tôi có hộ khẩu thường trú tại tỉnh Kiên Giang thì bà T phải chuyển tên quyền sở hữu cho tôi.”*. Nguồn tiền có để mua nhà là vào năm 2005 ông D được Công ty lương thực vật tư nông nghiệp Bình Tây giải quyết cho ông D nghỉ việc hưởng chính sách đối với lao động dôi dư do sắp xếp lại doanh nghiệp Nhà nước theo quyết định nghỉ việc số 66/QĐ-BT-TCHC ngày 31/01/2005 với số tiền được hưởng khi nghỉ việc là 41.375.200 đồng, sau khi trừ đi các khoản thì ngày 25/05/2005 ông thực nhận là 34.493.117 đồng; tiền từ bán nhà theo hợp đồng mua bán nhà ở Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/08/2009 và mượn từ các em của ông D. Do đó, ông D yêu cầu Công nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất trên cho ông D.

Còn bà Tăng Mỹ T cho rằng vào năm 2004 bà T có đăng ký và đặt cọc mua nhà của Công ty phát triển nhà Kiên Giang. Đến ngày 30/6/2005 thì ký hợp đồng mua bán nhà với Công ty Phát triển nhà Kiên Giang, tất cả khoản tiền thanh toán đều từ thu nhập của bà T mà có, gồm: vay tiền Ngân hàng, thu nhập từ việc giảng dạy và vay thêm cá nhân bên ngoài, do trong khoảng thời gian này bà T đang phải thực hiện thi hành án dân sự đối với bản án số 131 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang về tranh chấp nợ hui và nợ vay nên bà T có làm Hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền ngày 15/02/2005 với nội dung ông Trần Văn D tạm để cho bà T đứng tên chủ quyền nhà số 43-D2 khu lấn biển Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, nhằm mục đích:

để xin trả chậm các khoản nợ để giảm áp lực việc thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá đồng thời sợ các chủ nợ yêu cầu phát mãi tài sản này để trả nợ nên bà T mới lập Hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền. Vì vậy, căn nhà và đất này là của bà T mua chứ không phải của ông D. Bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền ngày 15/02/2005 vô hiệu; Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho bà T và yêu cầu ông D bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng.

Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông D và bà T đều thừa nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất bản gốc hiện nay do bà Tăng Mỹ T đứng tên và quản lý, không có sang bán hay cầm cố, thế chấp cho ai và ông D đang sử dụng căn nhà này.

2] Xét về quan hệ tranh chấp: Trong quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông D yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho ông D, phía bà T có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho bà T và yêu cầu ông D bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng cho bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông D cho rằng căn nhà tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang là tài sản chung của ông và bà T. Ông D thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, một phần yêu cầu kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử xử chia cho ông được hưởng 1/2 giá trị nhà và đất nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu chia tài sản chung, tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông D, Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông D tự nguyện thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, một phần nội dung kháng cáo và cho rằng bà T có đóng góp một phần tiền vào việc mua căn nhà và đất tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang nên căn nhà và đất trên là tài sản chung của ông và bà T. Ông D yêu cầu chia đôi giá trị nhà và đất tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, cho ông được hưởng 1/2 giá trị căn nhà và đất này. Xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu kháng cáo của ông D là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Mặc khác, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông D, Luật sư Lộc tranh luận cho rằng căn nhà và đất tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang là tài sản chung của ông D với bà T nêu yêu cầu chia đôi tài sản chung này là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, theo lời khai của bà T tại bản khai của đương sự (BL 20-22) trước đây bà và ông D có quen nhau lúc bà còn học ở Thành phố Hồ Chí Minh. Đến đầu năm 2005 ông D về tìm lại bà vì lý do ông ấy đã có gia đình và đã chia tay. Bà nghĩ ông ấy là người thành thật, trong

lúc nợ nần để tạm hoãn việc trả nợ nên bà nhờ ông D là tờ “Hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền nhà” số 43-D2 khu lấn biển. Đến năm 2007, gia đình ông D có đến gia đình bà xin làm tiệc cưới nhỏ gọi là tuyên bố, nói rằng đã hoàn thành thủ tục ly dị vợ của ông D. Nên tuyên bố chính thức sống chung với nhau năm 2007, việc này tổ chức tại căn nhà trên, tổ dân phố biết. Đồng thời, căn cứ Biên bản ngày 23/10/2018 tại Trụ sở UBND phường Vĩnh Lạc có thể hiện ý kiến của bà T “Tôi không làm cam kết theo ông D, vì nhà này là nhà chung. Tôi không ở thì ông D không được ở”. Ngoài ra, căn cứ tờ cam kết ngày 22/02/2017 thì bà T thừa nhận tờ cam kết này do bà viết và ký tên, với nội dung thể hiện “...sau khi bán được căn nhà, chúng tôi sẽ chia đôi số tiền và chúng tôi không còn quan hệ vợ chồng...”. Nhưng bà T cho rằng do ông D ép bà viết, do bà bị đánh, bà sợ nên phải viết theo yêu cầu của ông D. Tuy nhiên bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cho rằng bà bị ông D ép phải viết tờ cam kết ngày 22/02/2017 và sau khi viết tờ cam kết này, bà T không báo với chính quyền địa phương về việc bà bị ông D ép viết tờ cam kết này.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía đại diện theo ủy quyền của ông D và Luật sư Lộc cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gồm các hóa đơn dịch vụ bưu chính, Phiếu chi, giấy lĩnh tiền tiết kiệm ... để chứng minh trong quá trình ông D và bà T chung sống với nhau, hai bên cùng hùn tiền chung để mua căn nhà và đất tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, nên đây là tài sản chung của ông D, bà T, yêu cầu chia đôi và ông D yêu cầu được nhận nhà. Các tài liệu, chứng cứ này đã được chủ tọa công bố tại phiên tòa, đã gửi cho bị đơn và Luật sư Quyền theo quy định pháp luật. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy căn nhà và đất tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang là tài sản chung của ông D với bà T, nhưng hiện nay bà T không còn chỗ ở nào khác, bà T hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 918994274501115 được UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 16/7/2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Kiên Giang cấp số T01211 ngày 08/01/2007 nên giao căn nhà cho bà T quản lý, sử dụng. Bà T có trách nhiệm, nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền tương ứng 1/2 giá trị căn nhà là phù hợp với quy định của pháp luật. Hiện nay căn nhà và đất nêu trên ông D đang quản lý, sử dụng nên ông D được quyền lưu cư là 06 (sáu) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để ông D có thời gian ổn định chỗ ở khác.

[6] Hội đồng xét xử đã giải thích cho các đương sự biết về chứng thư định giá số: Vc 18/4/40/CT-TVAP ngày 06/4/2018 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng theo quy định của pháp luật. Nhưng các đương sự đều thống nhất chứng thư định giá số: Vc 18/4/40/CT-TVAP ngày 06/4/2018 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tổng giá trị căn nhà và đất có giá thị trường 1.180.495.000 đồng. Cụ thể ông D, bà T mỗi người được hưởng là $1.180.495.000 \text{ đồng} : 2 = 590.247.500 \text{ đồng}$. Bà T nhận hiện vật là căn nhà và đất tại số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Bà T có trách nhiệm, nghĩa vụ giao trả cho ông D số tiền 590.247.500 đồng (Năm trăm chín mươi triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Từ những nhận định nêu trên nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông D, chấp nhận một phần quan điểm tranh luận của Luật sư Lộc, Luật sư Quyên, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang nên án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được tính lại như sau:

Nguyên đơn ông Trần Văn D và bà Tăng Mỹ T phải chịu án phí có giá ngạch như sau: $1.180.495.000 \text{ đồng} = [36.000.000 + (380.495.000 \text{ đồng} \times 3\%) = 47.414.850 \text{ đồng} : 2 = 23.707.425 \text{ đồng}.$

Ông Trần Văn D phải chịu 23.707.425 đồng.

Bà Tăng Mỹ T phải chịu 23.707.425 đồng. Bà Tăng Mỹ T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu bị bác cụ thể: $80.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.000.000 \text{ đồng}.$ Tổng cộng bà T chịu số tiền 27.707.425 đồng.

Do ông D và bà T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông D và bà T được miễn án phí.

Hoàn trả lại cho ông D và bà T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá số tiền $4.500.000 \text{ đồng} : 2 = 2.250.000 \text{ đồng}.$ Ông D phải chịu 2.250.000 đồng, bà T phải chịu 2.250.000 đồng. Số tiền này ông D đã nộp, bà T có trách nhiệm trả lại cho ông D số tiền 2.250.000 đồng (Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông D không phải nộp 300.000 đồng do nội dung kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 127, 137, 164, 165, 169, 170 Bộ luật dân sự 2005; Điều 584 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Trần Văn D.
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm 61/2020/DS-ST ngày 07/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tăng Mỹ T.

Tuyên bố hợp đồng tạm đứng tên chủ quyền ngày 15/02/2005 giữa ông Trần Văn D và bà Tăng Mỹ T vô hiệu.

Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số Lô 43 – D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang được Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 918994274501115 ngày 16/7/2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Kiên Giang cấp số T01211 ngày 08/01/2007 là tài sản chung của ông Trần Văn D và bà Tăng Mỹ T.

3. Buộc bà Tăng Mỹ T có trách nhiệm, nghĩa vụ giao trả cho ông Trần Văn D số tiền 590.247.500 đồng (Năm trăm chín mươi triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

4. Ông D đang sinh sống tại địa chỉ số Lô 43 - D2 đường Nguyễn An, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang được quyền lưu cư là 06 (sáu) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

5. Bác yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) của bà T đối với nguyên đơn ông D.

6. Về án phí dân sự:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn D và bà Tăng Mỹ T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007354 ngày 30/5/2017 của Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

Hoàn trả lại cho bà T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.050.000 đồng (Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009427 ngày 05/9/2017 và số 0000356 ngày 10/12/2018 của Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn D không phải chịu.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá số tiền 4.500.000 đồng. Ông D phải chịu 2.250.000 đồng, bà T phải chịu 2.250.000 đồng. Số tiền này ông D đã nộp, bà T có trách nhiệm trả lại cho ông D số tiền 2.250.000 đồng (Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Rạch Giá;
- THA dân sự thành phố Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

