

Bản án số: 14/2022/DS-PT

Ngày: 17/01/2022

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu”.

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

**TOÀ 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 Trương Minh Tuấn

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tiến và Ông Nguyễn Tấn Trường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:** Ông Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 277/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 903 /2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1947.

Địa chỉ: San Jose CA 95132, Hoa Kỳ.

Địa chỉ tạm trú tại Việt Nam: 211 đường Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt tại phiên tòa;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S:

+ Ông Lê Hồng S1, địa chỉ: 50 đường H1, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt tại phiên tòa;

+ Bà Nguyễn Thị S2, địa chỉ: 336 đường P, phường A1, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt tại phiên tòa;

**- Bị đơn:** Bà Đỗ Thị Kiều A2, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: 07/5 đường V, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt tại phiên tòa;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị Kiều A2 có ông: Đặng Văn Q- Luật sư thuộc Công ty Luật H2, có mặt tại phiên tòa;

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

1. Ông Trần Quang D, sinh năm: 1959 và bà Huỳnh Thị N, sinh năm: 1958, ông D và bà N có đơn xin xét xử vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 80 Đường N1, phường P1, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Văn phòng công chứng N2; người đại diện theo pháp luật ông L N3.

Địa chỉ: 9/6 đường T4, phường V1, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Hồ Vinh Ph, sinh năm: 1983 và bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm: 1985; ông Ph, bà G có đơn xin xét xử vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 6/15A đường Đ1, phường P3, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Ông Hồ Vinh Ph ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc G (văn bản ủy quyền ngày 13/3/2021).

4. Ông Phan Văn H3, sinh năm: 1970 và bà Nguyễn Thị Thúy H4, sinh năm: 1975; đều vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã P4, huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**- Người làm chứng:**

1. Ông Lê Anh Đ2; địa chỉ: Số 284 đường P6, phường A2, thị xã T5, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt;

2. Ông Đỗ Hữu D1; địa chỉ: 7/5 đường V, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt;

3. Ông Nguyễn Hữu L1; địa chỉ: 15 đường T6, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt;

4. Bà Đỗ Thị Bích P7; địa chỉ: 50 Đường N1, phường P1, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt;

5. Bà Phan Thị Trang Th; địa chỉ: 71 đường 12, khu phố 5, phường H6, quận T7, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/07/2019, văn bản trình bày ý kiến và biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông Nguyễn Văn S (quốc tịch Mỹ) và bà Đỗ Thị Kiều A2 (quốc tịch Việt Nam) đăng ký kết hôn vào ngày 28/02/2013 (giấy chứng nhận kết hôn do Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 28/02/2013). Sau khi kết hôn ông S, bà A2 mua một thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21, diện tích: 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Thôn L, xã P4, huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế. Sau đó xây dựng căn nhà 03 tầng và sinh sống trên căn nhà đã xây dựng.

Tháng 3/2019 ông S quay trở về Mỹ để chữa bệnh, sau đó quay trở về Việt Nam thì bà A2 đã làm xong thủ tục chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị Kiều A2 và ông Trần Quang D, bà Huỳnh Thị N được ký kết ngày 22/4/2019 tại Văn phòng công chứng N2.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ bà A2, vợ chồng ông D, bà N đã chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông Hồ Vinh Ph và bà Nguyễn Thị Ngọc G. Ông Ph, bà G đã nhận cọc để chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Phan Văn H3 và bà Nguyễn Thị Thúy H4 nhưng không S tên chuyển nhượng được do nhà đất trên đang có tranh chấp.

Ông S yêu cầu được hưởng 50% giá trị chuyển nhượng nhà đất mà bà A2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà N. Trong trường hợp bà A2 không đồng ý thì ông S yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 22/4/2019 tại Văn phòng công chứng N2 giữa bà Đỗ Thị Kiều A2 và ông Trần Quang D, bà Huỳnh Thị N vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do đây là tài sản chung của vợ chồng, bà A2 chuyển nhượng không có sự đồng ý của ông S.

*Tại văn bản trình bày ý kiến, đơn trình bày và các biên bản hòa giải bị đơn bà Đỗ Thị Kiều A2 trình bày:*

Tôi Đỗ Thị Kiều A2 và ông Nguyễn Văn S (quốc tịch Mỹ) tự nguyện đăng ký kết hôn vào ngày 28/02/2013, giấy chứng nhận kết hôn do Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 28/02/2013, vào sổ đăng ký kết hôn số 68, quyển số 01 ngày 05/3/2013.

Trong thời kỳ hôn nhân, do có nhu cầu mua đất đồng thời bản thân đã tích góp, vay mượn gia đình, bạn thân được số tiền riêng vì vậy vào tháng 6/2013 tôi có nhận chuyển nhượng lô đất có số thửa 134-4, tờ bản đồ số 03, diện tích 108 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã P4, huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế từ ông Lê Anh Đ2 có hộ khẩu thường trú tại TK 10, Đồng Phú, Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T792492 do Ủy ban nhân dân huyện P5 cấp ngày 29/9/2004). Do đây là tài sản riêng của bản thân tôi nên để tiến hành thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên từ ông Lê Anh Đ2 thì vào ngày 19/6/2013 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Thừa Thiên Huế ông Nguyễn Văn S cũng ký vào văn bản cam kết tài sản riêng. Theo đó ông S cam kết công nhận toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất tại xã P4, huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế từ ông Lê Anh Đ2 là tài sản riêng của một mình tôi (Đỗ Thị Kiều A2) và không thuộc khối tài sản chung hợp nhất của vợ chồng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân đồng thời cũng không có bất kỳ sự đóng góp nào đối với việc nhận chuyển nhượng tài sản. Việc cam kết không nhằm trốn tránh bất kỳ một nghĩa vụ tài sản nào của bản thân đối với bên thứ ba.

Sau khi thực hiện xong thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên một mình tôi. Tôi tiến hành xây dựng nhà ở theo giấy phép xây dựng số 40/2013/GPXD do Ủy ban nhân dân huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 15/7/2013. Đến năm 2014 tôi tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 140612 do Ủy ban nhân dân huyện P5 cấp ngày 23/4/2014.

Bà A2 trình bày nguồn tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây nhà là do:

- Số tài sản bà A2 nhận được khi ly hôn với chồng cũ ông Nguyễn Hữu L1: 250.000.000 đồng và 10 cây 05 chỉ vàng 9999.
- Ba ruột là ông Đỗ Hữu D1 cho: 150.000.000 đồng.
- Ba ruột ông Đỗ Hữu D1 cho mượn 120.000.000 đồng và 06 cây vàng 9999
- Chị ruột là Đỗ Thị Bích P7 cho mượn: 300.000.000 đồng và 02 cây 05 chỉ vàng 9999;
- Bạn là Phan Thị Trang Th cho mượn: 300.000.000 đồng.
- Mẹ ruột chết để lại cho số tiền: 200.000.000 đồng.
- Ngoài ra còn có số tiền do bà A2 dành dụm, tích góp được.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây nhà, do không có đủ khả năng trả nợ nên ngày 22/4/2019 bà A2 đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị Kiều A2 và ông Trần Quang D, bà Huỳnh Thị N được ký kết ngày 22/4/2019 tại Văn phòng công chứng N2).

Ngày 29/8/2019 bà A2 và ông S ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2019/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.

Nay ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 22/4/2019 tại Văn phòng công chứng N2 giữa bà Đỗ Thị Kiều A2 và ông Trần Quang D, bà Huỳnh Thị N vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì bà A2 không đồng ý vì đây là tài sản riêng của bà A2, không liên quan gì đến ông Nguyễn Văn S.

*Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N thống nhất trình bày: Vợ chồng chúng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà Đỗ Thị Kiều A2. Khi chuyển nhượng không có tên ông S vì giấy tờ nhà đất chỉ đứng tên bà Đỗ Thị Kiều A2. Nay ông S yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà A2 với vợ chồng chúng tôi vô hiệu thì tôi không đồng ý. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả pháp lý và xem xét theo giá thị trường hiện nay. Khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan.

- Tại Văn bản số 04/CV-VPCCNT ngày 14/02/2020 Văn phòng công chứng N2 thể hiện: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân khi nhận chuyển nhượng phải chứng minh là tài sản riêng hay tài sản chung của vợ chồng, theo đúng trình tự quy định của pháp luật (trước khi bà Đỗ

Thị Kiều A2 nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S đã lập văn bản cam kết tài sản riêng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 19/6/2013. Ông Nguyễn Văn S đã xác nhận bà Đỗ Thị Kiều A2 được toàn quyền thực hiện các quyền của chủ sở hữu, sử dụng đối với tài sản theo quy định của pháp luật).

Căn cứ quy định của pháp luật về công chứng, các quy định của pháp luật khác liên quan. Tại thời điểm yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên liên quan ngoài việc cung cấp đầy đủ hồ sơ gốc các giấy tờ liên quan theo quy định pháp luật về công chứng, các bên đã tự nguyện yêu cầu, không bị ai ép buộc, trong trạng thái tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Nội dung yêu cầu công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc tiếp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Kiều A2 về việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đúng quy định, đúng trình tự, thủ tục công chứng.

Về trình tự, thủ tục chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Công chứng viên Văn phòng công chứng N2 đã tiến hành đúng theo quy định của pháp luật về công chứng. Nội dung mục đích của văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức văn bản không trái với các quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng người lập văn bản có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định pháp luật và giá trị pháp lý của văn bản công chứng, do đó trong trường hợp này đương sự không có cơ sở yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

- *Tại bản tự khai và biên bản hòa giải vợ chồng ông Hồ Vinh Ph và bà Nguyễn Thị Ngọc G trình bày:* Vợ chồng chúng tôi có làm hợp đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N tại phòng công chứng N2. Chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận chuyển đổi quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Nay ông Nguyễn Văn S yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đỗ Thị Kiều A2 và vợ chồng ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N thì vợ chồng chúng tôi không đồng ý, bởi lẽ:

Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng chúng tôi và vợ chồng ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N là hoàn toàn hợp pháp, hoàn toàn ngay tình. Thời điểm mua bán thì ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N đã được pháp luật công nhận là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà nói trên, chúng tôi cũng được chính quyền địa phương xác nhận là nhà đất nói trên không có tranh chấp.

Hợp đồng mua bán của vợ chồng chúng tôi với vợ chồng ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N đã được công chứng hợp pháp tại phòng công chứng N2, đảm bảo các quy định của pháp luật. Chúng tôi đã làm thủ tục chuyển đổi và đã được pháp luật công nhận, đăng ký chuyển đổi quyền sở hữu nhà và đất nói trên.

Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả pháp lý và xem xét theo giá thị trường hiện nay. Khi tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan.

- Ông Phan Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy H4 trình bày: Việc ông Nguyễn Văn S yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ ông là bà Đỗ Thị Kiều A2 và vợ chồng ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N thì vợ chồng tôi không đồng ý, bởi lẽ việc mua bán căn nhà giữa vợ chồng chúng tôi với vợ chồng ông Hồ Vinh Ph và bà Nguyễn Thị Ngọc G là hoàn toàn hợp pháp, hoàn toàn ngay tình. Thời điểm mua bán giữa ông Hồ Vinh Ph và bà Nguyễn Thị Ngọc G với ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N thì không có tranh chấp, hợp đồng mua bán này đã được pháp luật công nhận. Ông Hồ Vinh Ph và bà Nguyễn Thị Ngọc G đã là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà nói trên. Nguyên vọng của vợ chồng chúng tôi là được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và đất này với ông Hồ Vinh Ph và bà Nguyễn Thị Ngọc G.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 22/7/2021 ông Lê Anh Đ2 có ý kiến: Vào năm 2013 tôi có chuyển nhượng 108 m<sup>2</sup> đất ở tại tờ bản đồ số 03, thửa số 134,4 tại địa chỉ thôn L, xã P4, huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế cho ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị Kiều A2. Tuy nhiên do Sang là người quốc tịch nước ngoài nên khi ký công chứng mua bán và sang tên chỉ ký với bà A2.

Quá trình giao dịch, nhận cọc tại nhà ông Tr1 là bên môi giới, có mặt ông S, bà A2. Ông S là người trực tiếp thương lượng và trả tiền cọc. Thời điểm chuyển nhượng tại phòng công chứng Thừa Thiên Huế (đường Nguyễn Huệ), có mặt ông S và bà A2; tiền được bên nhân viên ngân hàng Techcombank làm dịch vụ nhận trực tiếp và kiểm đếm từ bên mua (đề nộp vào tài khoản tiền gửi của tôi tại Techcombank) trong lúc tôi đang thực hiện các thủ tục ký công chứng do đó tôi không nhớ rõ ai là người trực tiếp đưa tiền.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản là đất và tài sản trên đất, kết quả thẩm định, định giá như sau:

+ **Về đất:** Diện tích toàn bộ: 106,7 m<sup>2</sup> ;

Giá trị đất theo khung giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 05 năm (2020-2024):

$106,7 \text{ m}^2 \times 1.700.000 \text{ đồng/ } 1\text{m}^2 = 181.390.000 \text{ đồng.}$

Giá trị đất theo giá thị trường:

$106,7 \text{ m}^2 \times 13.000.000 \text{ đồng/ } 1\text{m}^2 = 1.387.100.000 \text{ đồng.}$

+ **Về công trình xây dựng:**

Nhà cấp 3 ( 03 tầng): Trị giá còn lại: 944.781.552 đồng.

Trụ công ( trụ công1, trụ công 2), Trị giá còn lại: 2.990.000 đồng.

Cửa (cửa 1, cửa 2): Trị giá còn lại: 4.914.000 đồng.

Tường ( khối lượng 6m<sup>3</sup>): Trị giá còn lại: 4.231.500 đồng.

Sân 15.63 m<sup>2</sup> trị giá còn lại: 3.047.850 đồng.

Tổng cộng: 959.964.902 đồng.

Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26; Điều 37, Điều 147, Điều 469 và Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 122; Điều 133 của Bộ luật dân sự; Điều 29; Điều 33, Điều 43, Điều 44 Luật Hôn nhân và gia đình; điểm d khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 22/4/2019 tại Văn phòng công chứng N2 giữa bà Đỗ Thị Kiều A2 và ông Trần Quang D, bà Huỳnh Thị N vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc bà Đỗ Thị Kiều A2 phải có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn S số tiền 479.982.451 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nói trên thì phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự trên số tiền chậm thi hành, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 6/9/2021, ông Nguyễn Văn S kháng cáo 1 phần Bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 7/9/2021 bà Đỗ Thị Kiều A2 kháng cáo 1 phần Bản án sơ thẩm với nội dung: Bà không đồng ý Bản án sơ thẩm tuyên Bà phải có trách nhiệm trả cho ông S số tiền 479 triệu đồng và tiền án phí hơn 23 triệu đồng.

Ngày 8/9/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có Quyết định kháng nghị số 1500/QĐKNPT-VKS-DS ngày 8/9/2021 với nội dung: Đề nghị Tòa phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Việc mua đất và làm nhà Tôi đều có tham gia, nhà đất trên là tài sản chung của vợ chồng, sau khi Tôi về Mỹ sinh sống thì bà A2 đã tự ý bán nhà đất, do nhà đất đã bán qua nhiều người, do đó Tôi đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo, chấp nhận đơn khởi kiện của Tôi buộc bà A2 phải trả lại  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà và đất là 1.085 triệu đồng.

Bị đơn bà Đỗ Thị Kiều A2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S và trình bày: Tôi và ông S kết

hôn với nhau chỉ vì mục đích ông S hứa bảo lãnh đưa mẹ con Tôi qua Mỹ sinh sống, Tôi đã đưa cho ông S 400 triệu nhưng ông S không thực hiện lời hứa; về đất và nhà là do Tôi bỏ tiền ra mua và xây dựng ông S không bỏ đồng nào, mặc dù kết hôn nhưng về kinh tế Tôi và ông S độc lập, hiện nay Tôi rất khó khăn và không muốn đưa thêm cho ông S một đồng nào nữa, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông S và không buộc Tôi phải trả cho ông S 479 triệu như án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án như sau: Giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, tại thời điểm mua đất ông S là người Việt Nam có quốc tịch Mỹ nên không đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà đất phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa ông S và bà A2, do đó đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế và kháng cáo của ông Nguyễn Văn S buộc bà A2 phải trả cho ông S  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất tương đương số tiền 1.085 triệu đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bà Đỗ Thị Kiều A2 và ông Nguyễn Văn S (quốc tịch Mỹ) tự nguyện đăng ký kết hôn vào ngày 28/02/2013, giấy chứng nhận kết hôn do Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 28/02/2013, vào sổ đăng ký kết hôn số 68, quyền số 01 ngày 05/3/2013; ngày 29/8/2019 bà A2 và ông S ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2019/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.

[3] Trong thời kỳ hôn nhân, vào tháng 6/2013 bà A2 có nhận chuyển nhượng lô đất có số thửa 134-4, tờ bản đồ số 03, diện tích 108 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã P4, huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế từ ông Lê Anh Đ2 có hộ khẩu thường trú tại TK 10, Đồng Phú, Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T792492 do Ủy ban nhân dân huyện P5 cấp ngày 29/9/2004); ngày 19/6/2013 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Thừa Thiên Huế ông Nguyễn Văn S ký vào văn bản cam kết tài sản riêng xác nhận Lô đất trên là tài sản riêng của Bà A2. Bà A2 tiến hành xây dựng nhà ở theo giấy phép xây dựng số 40/2013/GPXD do Ủy ban nhân dân huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 15/7/2013, đến năm 2014 tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 140612 do Ủy ban nhân dân huyện P5 cấp ngày 23/4/2014. Bà A2 trình bày nguồn tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây nhà là do: Số tài sản bà A2 nhận được khi ly hôn với chồng cũ ông Nguyễn Hữu L1: 250.000.000 đồng và 10 cây 05 chỉ vàng 9999; ba ruột là



ông Đỗ Hữu D1 cho: 150.000.000 đồng và cho mượn 120.000.000 đồng và 06 cây vàng 9999, chị ruột là Đỗ Thị Bích P7 cho mượn: 300.000.000 đồng và 02 cây 05 chỉ vàng 9999; bạn là Phan Thị Trang Th cho mượn: 300.000.000 đồng; mẹ ruột chết để lại cho số tiền: 200.000.000 đồng, ngoài ra còn có số tiền do bà A2 dành dụm, tích góp được; ngày 22/4/2019 bà A2 đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Trần Quang D và bà Huỳnh Thị N, ngày 24/10/2019 bà N và ông D tiếp tục chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Hồ Vinh Ph và bà Nguyễn Thị Ngọc G, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các bên đã hoàn tất theo quy định của pháp luật; sau đó ông Ph và bà G đã chuyển nhượng nhà đất cho ông H3 và bà H4, ông H3 và bà H4 đang sinh sống tại nhà đất nói trên.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế và kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, kháng cáo của bà A2, thấy:

[4.1] Về giá trị quyền sử dụng 108 m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ thửa số 134.4, tờ bản đồ số 3 xã P4, huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế: Tại phiên tòa sơ thẩm (B1 856) và phúc thẩm ông S thừa nhận nội dung văn bản cam kết tài sản riêng lập ngày 19/6/2013 được ông ký ghi họ tên tại Phòng Công chứng số 1 Thừa Thiên Huế chứng thực (BL 53) có nội dung: Ông cam kết toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Anh Đ2 tại xã P4, huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế là của một mình bà A2 và không thuộc tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, ông không có đóng góp gì đối với việc nhận chuyển nhượng tài sản trên, việc Ông ký cam kết là tự nguyện không bị ép buộc, cưỡng ép, thể hiện ý chí của ông; nên quyền sử dụng 108 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 134-4, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ trên là tài sản riêng của bà Đỗ Thị Kiều A2. Do đó không chấp nhận kháng cáo của ông S và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế cho rằng giá trị quyền sử dụng đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông S và bà A2 đồng thời buộc bà A2 phải trả ½ giá trị quyền sử dụng đất cho ông S.

[4.2] Về giá trị nhà: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, vào tháng 6/2013 bà A2 tiến hành xây dựng nhà ở theo giấy phép xây dựng số 40/2013/GPXD do Ủy ban nhân dân huyện P5, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 15/7/2013; bà A2 cho rằng tiền xây nhà là của riêng Bà nhưng ông S không thừa nhận và cho rằng tiền xây nhà có tiền của ông đưa cho bà A2 nhưng ông không có chứng cứ gì chứng minh. Tại cấp phúc thẩm bà A2 cung cấp các chứng cứ mới là các Hợp đồng xây dựng nhà, mua và trả tiền vật liệu nhân công và có chứng minh nguồn gốc số tiền xây dựng nhà; bà A2 cho rằng giữa Bà và ông S chỉ là hôn nhân hình thức với mục đích để ông S hợp thức thủ tục đưa hai mẹ con Bà định cư tại Mỹ (USA), về kinh tế thì độc lập riêng. Xét thấy giá trị nhà ở phát sinh trong thời kỳ hôn nhân còn tồn tại giữa ông S và bà A2, bà A2 cho rằng toàn bộ tiền xây dựng nhà là của Bà nhưng ông S không thừa nhận, do đó giá trị nhà ở là tài sản chung vợ chồng; tuy nhiên căn cứ vào các chứng cứ về xây dựng nhà thì phần công sức bà A2 đóng góp nhiều hơn, Tòa án sơ thẩm đã buộc bà A2 bồi trả cho ông S ½ giá trị nhà là chưa đúng với công sức bà A2 đã bỏ ra để xây dựng nhà; do đó chấp nhận một phần kháng cáo của bà A2 sửa bản án sơ thẩm buộc bà

A2 thôi trả cho ông S số tiền: 287.989.500 (Hai trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm tám chín ngàn năm trăm) đồng tương đương với 30% giá trị nhà.

[4.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa thiên Huế cho rằng giá trị quyền sử dụng đất và nhà là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông S và bà A2, buộc bà A2 phải trả  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng đất và nhà cho ông S, số tiền là 1.085.000.000 đồng; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Kiều A2 sửa Bản án sơ thẩm, buộc bà A2 phải trả cho ông S 30% giá trị nhà ở là: 287.989.500 (Hai trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm tám chín ngàn năm trăm).

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí, do đó được miễn nộp án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật, bà Đỗ Thị Kiều A2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 14.399.500 đồng và không phải chịu án phí phúc thẩm; Hoàn trả cho ông S và bà A2 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29; Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 43, Điều 44 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 1500/QĐKNPT-VKS-DS ngày 8/9/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S ; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Kiều A2 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 22/4/2019 tại Văn phòng công chứng N2 giữa bà Đỗ Thị Kiều A2 và ông Trần Quang D, bà Huỳnh Thị N vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc bà Đỗ Thị Kiều A2 phải có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn S số tiền 287.989.500 (Hai trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm tám chín ngàn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nói trên thì phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại

Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự trên số tiền chậm thi hành, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

### 3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Kiều A2 phải chịu: 14.399.500 (Mười bốn triệu, ba trăm chín mươi chín ngàn năm trăm) đồng. Ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S, bà Đỗ Thị Kiều A2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho ông S, bà A2 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2011/005733 ngày 17 tháng 9 năm 2021 và Biên lai thu số AA/2011/005734 ngày 22/9/2021 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

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

**(Đã ký)**

**Trương Minh Tuấn**