

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LA**

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

Bản án số: 14/2021/HNGD-PT  
Ngày: 05-4-2021  
“V/v tranh chấp chia tài sản sau  
khi ly hôn, hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LA**

**- T1 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Cảnh.

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Trịnh Thị Phúc.

2. Ông Lê Minh Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Hoàng Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh LA.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Kim Chi – Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh LA mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2021/TLPT-HNGĐ ngày 01 tháng 02 năm 2021 về việc “tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 49/2020/HNGĐ-ST ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện TH bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2021QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh Tr1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp TH Lập, xã TP, huyện TH, tỉnh LA.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Ng, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh LA.

**Bị đơn:** Bà Dương Thị Thanh Tr2, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp TH Lập, xã TP, huyện TH, tỉnh LA.

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

1/ Ông Dương Văn C, sinh năm 1966.

2/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1982.

3/ Ông Dương Văn H, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Ấp TH Lập, xã TP, huyện TH, tỉnh LA.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C và bà T, ông H: Ông Dương Văn Ch, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Ông Quới, xã TP, huyện TH, tỉnh LA.

4/ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp Ông Quới, xã TP, huyện TH, tỉnh LA.

**Người kháng cáo:** Ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T.

(Ông Ch, bà Ng, ông Tr1, bà Tr2 có mặt tại phiên tòa; ông T1 vắng mặt tại phiên tòa)

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 19/6/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 19/9/2018, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 25/02/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16/10/2020 của ông Nguyễn Thanh Tr1, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thanh Ng đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Nguyễn Thanh Tr1 thể hiện:*

*Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Trong quá trình giải quyết vụ án, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của ông Tr1 là bà Nguyễn Thị Thanh Ng xác định ông Nguyễn Thanh Tr1 khởi kiện yêu cầu: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở ngày 22/11/2011; yêu cầu ông Dương Văn C, bà Nguyễn Thị T và bà Dương Thị Thanh Tr2 trả lại  $\frac{1}{2}$  số tiền mua đất mà ông Tr1 và bà Tr2 đã giao theo hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở ngày 22/11/2011. Số tiền ông Tr1 yêu cầu ông C, bà T và bà Tr2 có nghĩa vụ liên đới trả là 45.000.000 đồng.

Ông Tr1 rút yêu cầu chia tài sản chung đối với chiếc xe Honda, nhãn hiệu Wave RSX, do bà Tr2 đứng tên trên Giấy chứng nhận đăng ký xe.

*Yêu cầu, đề nghị của bị đơn bà Dương Thị Thanh Tr2:* Trong quá trình giải quyết vụ án, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, bà Tr2 đồng ý việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở đã ký ngày 22/11/2011, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tr1 về việc trả lại tiền.

*Yêu cầu, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T:* Trong quá trình giải quyết vụ án, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, ông Dương Văn Ch là người đại diện theo uỷ quyền của ông C và bà T xác định: Ông C và bà T đồng ý việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở đã ký ngày 22/11/2011, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tr1 về việc trả lại tiền.

*Yêu cầu, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H:* Ông chỉ ký tên chứng kiến việc mua bán chứ không có liên quan gì.

*Yêu cầu, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1:* Ông T1 đã được Tòa án huyện TH triệu tập hợp lệ đúng quy định của pháp luật nhưng ông T1 vắng mặt không có lý do và không có ý kiến hay văn bản đề nghị gửi cho Tòa án.

Các tình tiết của vụ án:

*Những nội dung các đương sự thống nhất được:*

Các đương sự thống nhất được thời gian ông Tr1 và bà Tr2 kết hôn, thời gian ly hôn theo Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn và thỏa thuận của các đương sự số 106/2017/QĐST-HNGĐ ngày 05/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện TH.

Thống nhất trong vụ án giải quyết tranh chấp ly hôn năm 2017, bà Tr2 có nộp đơn yêu cầu chia tài sản chung là phần đất và căn nhà thuộc thửa số 45 -Khu A, cụm dân cư vượt lũ xã TP, huyện TH, tỉnh LA. Tuy nhiên, bà Tr2 đã rút yêu cầu khởi kiện về chia tài sản chung, ông Tr1 không có yêu cầu phản tố về chia tài sản chung nên Tòa án nhân dân huyện TH đã đình chỉ giải quyết yêu cầu chia tài sản chung của bà Tr2 trong Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn và thỏa thuận của các đương sự số 106/2017/QĐST-HNGĐ ngày 05/9/2017.

Thống nhất vào ngày 22/11/2011, ông Tr1 và bà Tr2 có thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở của ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T, diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1254 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp TH Lập, xã TP, huyện TH, tỉnh LA với giá chuyển nhượng là 105.000.000 đồng (gồm nhà và đất), khi nhận chuyển nhượng thì ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có lập giấy tờ viết tay việc thỏa thuận mua bán nhà đất, thống nhất hợp đồng này do ông Nguyễn Văn P viết giùm. Các đương sự thống nhất chữ ký tên và ghi họ tên trong giấy tờ mua bán đất thổ cư và nhà ở là đúng. Thống nhất nhà và đất nêu trên ông C, bà T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự thống nhất đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở đã ký ngày 22/11/2011. Thống nhất việc không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, định giá phần đất thuộc thửa đất số 1254 tờ bản đồ số 05 vì ông Tr1 không tranh chấp tài sản là quyền sử dụng đất mà chỉ tranh chấp số tiền chuyển nhượng đất.

Các tài liệu, chứng cứ do các đương sự đã Cng cấp như tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án nhân dân huyện TH.

*Những nội dung các đương sự không thống nhất được:*

*Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Tr1 do bà Nguyễn Thị Thanh Ng đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông Tr1 xác định khi lập giấy chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở thì ông Tr1 và bà Tr2 có giao cho ông C số tiền 90.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông C. Do nhà và đất nêu trên ông C và bà T đã chuyển nhượng cho ông T1 và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Tr1 xác định yêu cầu ông C và bà T trả lại cho ông Tr1 ½ số tiền đã giao, số tiền yêu cầu là 45.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Dương Thị Thanh Tr2 trình bày:* Nguồn gốc là vào tháng 11/2011, hai vợ chồng ông Tr1 và bà Tr2 có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thổ cư và nhà ở của ông Dương Văn C, giá nhận chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được thỏa thuận tại nhà cha mẹ ruột bà Tr2, ông Nguyễn Văn P là người viết hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở, thực

tế hai vợ chồng bà chưa đưa tiền cho ông C. Có ông C và ông H cùng ký tên người bán. Mục đích ông H ký tên là để làm chứng cho việc có mua bán.

Do hai vợ chồng không đủ tiền trả cho ông C, bà T theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/11/2011 nên vào đầu năm 2015, bà Tr2 và ông Tr1 có hỏi vợ chồng ông C thuê nhà ở, giá thuê khoảng 1.500.000 đồng/tháng, khi thuê nhà không có làm hợp đồng hay giấy tờ. Khi đến ở thì vào năm 2016 có sửa chữa lát gạch nền, tổng chi phí sửa chữa là 6.000.000 đồng. Đầu tháng 01/2015, vợ chồng bà Tr2 đến ở nhà đến Cối năm 2017 thì không còn thuê nhà nữa.

Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở bà Tr2 có Cng cấp trong hồ sơ vụ án lý hôn số 91/2017/TLST-HNGĐ ngày 01/6/2017. Tuy nhiên, thời điểm giải quyết vụ án ly hôn Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 106/2017/QĐST-HNGĐ ngày 05/9/2017, ông Tr1 và bà Tr2 có thỏa thuận miệng là ông Tr1 giao cho bà Tr2 toàn quyền quyết định nên bà Tr2 đã thỏa thuận với ông C và bà T hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở mà các bên đã ký kết vào ngày 22/11/2011. Do đó, ông C, bà T đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T1 và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T do ông Dương Văn Ch đại diện theo ủy quyền trình bày:* Vào năm 2007, vợ chồng bà T được Ủy ban nhân dân huyện TH giao đất nền thổ cư tại Cụm dân cư vượt lũ xã TP, diện tích 64m<sup>2</sup>, thửa số 45, khu A. Lý do: Xây dựng nhà ở theo chương trình dân sinh vùng lũ. Đến năm 2008, hai vợ chồng bà xây dựng nhà cấp 4, nhà chưa tô. Đến năm 2011, vợ chồng Trúc có hỏi mua phần đất và nhà trên, giá thỏa thuận là 90.000.000 đồng. Ông C và ông H ký tên, mục đích ông H ký là để làm chứng có việc mua bán do thời điểm ký bà T không có mặt. Bà T cũng thống nhất việc chuyển nhượng. Vì vợ chồng ông Tr1 chưa trả tiền nên hợp đồng chuyển nhượng vẫn do ông C giữ. Tuy nhiên, do hai vợ chồng Trúc không trả tiền cho vợ chồng bà T nên vào năm 2017, hai vợ chồng bà T và Dương Thị Thanh Tr2 có thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và nhà ở đã ký vào ngày 22/11/2011. Vì thời điểm đó, Nguyễn Thanh Tr1 và Dương Thị Thanh Tr2 có thỏa thuận miệng giao toàn quyền quyết định cho Dương Thị Thanh Tr2. Đầu tháng 01 năm 2015, ông C và bà T có cho vợ chồng bà Tr2 thuê để ở, giá mỗi tháng khoảng 1.500.000 đồng/tháng, đến Cối năm 2017 thì không còn thuê nữa. Từ khi thuê đến nay, hai vợ chồng Tr1 chưa trả tiền thuê. Khi vào ở thì hai vợ chồng Tr1 có sửa chữa lát nền nhà số tiền 6.000.000 đồng. Bà đã yêu cầu vợ chồng Tr1 trả tiền thuê nhiều lần nhưng vợ chồng Trúc vẫn chưa trả cho hai vợ chồng bà T, ông C. Bà T không yêu cầu vợ chồng Trúc trả tiền vì hiện tại đã bán nhà và đất cho người khác.

Năm 2018, ông C và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó, vợ chồng bà đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Văn T1, việc chuyển nhượng đất và nhà cho ông T1 là hoàn toàn hợp pháp, được công chứng, chứng thực đầy đủ, ông T1 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà T không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr1 đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H do ông Dương Văn Ch đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông H là em ruột của ông C, là chú ruột của bà Tr2, vào ngày 22/11/2011, ông C có thỏa thuận bán nhà đất cho ông Tr1 và bà Tr2, do bà T không có mặt nên ông H có ký tên vào giấy chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở, mục đích ký vào là để làm chứng cho việc có mua bán, khi mua bán thì ông H không thấy ông Tr1 bà Tr2 giao tiền cho ông C.

Tại bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 49/2020/HNGĐ-ST ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện TH đã căn cứ vào Điều 5, 28, 35, 39, 147 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 35, 59 Luật Hôn nhân và gia đình; các Điều 425, 688, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 357, 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Tr1 đối với ông Dương Văn C, bà Nguyễn Thị T và bà Dương Thị Thanh Tr2 về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở (thửa đất số 1254, diện tích 80m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp TH Lập, xã TP, huyện TH, tỉnh LA và tài sản gắn liền với đất) mà ông Tr1, bà Tr2 và ông C đã ký kết vào ngày 22/11/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Tr1 đối với ông Dương Văn C, bà Nguyễn Thị T về việc liên đới trả  $\frac{1}{2}$  số tiền đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở ngày 22/11/2011; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Tr1 về việc yêu cầu bà Dương Thị Thanh Tr2 liên đới cùng ông C và bà T trả cho ông Tr1  $\frac{1}{2}$  số tiền đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở nêu trên.

Buộc ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Tr1 số tiền 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng).

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Tr1 đối với chiếc xe nhãn hiệu Wave RSX, do bà Dương Thị Thanh Tr2 đứng tên trên Giấy chứng nhận đăng ký xe mô tô, xe máy. Ông Tr1 có quyền khởi kiện T1 vụ án khác, nếu có tranh chấp.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Ông Nguyễn Thanh Tr1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, ông Tr1 đã nộp xong.

5. Về án phí: Ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T phải liên đới chịu 2.550.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào công quỹ nhà nước.

Bà Dương Thị Thanh Tr2 không phải chịu án phí và ông Nguyễn Thanh Tr1 không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho ông Tr1 số tiền tạm ứng án phí 4.444.000 đồng (bốn triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004170 ngày 12 tháng 7 năm 2018 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số

0004458 ngày 04 tháng 3 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH, tỉnh LA.

6. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền:

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 10/12/2020, ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông, bà không đồng ý trả số tiền 45.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh Tr1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Dương Văn Ch đại diện cho ông Dương Văn C, bà Nguyễn Thị T và ông Dương Văn H tranh luận: Thực tế có việc thỏa thuận mua bán phần đất của ông C, bà T vào năm 2011, nhưng tới thời điểm này ông Tr1 và bà Tr2 vẫn chưa đưa 90.000.000 đồng như giấy thỏa thuận thể hiện. Bà Ng cho rằng năm 2011, ông Tr1 đã cất nhà trên phần đất này là không đúng mà năm 2012 mới cất, chính ông cho tiền bà Tr2 cất nhà. Vì ông Tr1 không có giao số tiền 90.000.000 đồng cho ông C và bà T nên ông đại diện ông C và bà T không đồng ý trả lại cho ông Tr1 45.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Thanh Ng đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh Tr1 tranh luận: Giao dịch giữa ông Tr1 và bà Tr2 với vợ chồng ông C, bà T được thực hiện vào năm 2011, có lập văn bản thể hiện có việc đưa trước 90.000.000 đồng. Ông P là người chứng kiến việc đưa tiền, ông P cũng từng làm cán bộ ở xã nên có hiểu biết nhất định, vì vậy ông P mới ghi là “đưa trước”, nếu không có đưa tiền thì ông P sẽ không ghi như vậy. Từ năm 2011, vợ chồng con cái ông Tr1, bà Tr2 đều ở trên phần đất này và có tu sửa nhà cửa, bà đã Cng cấp chứng cứ chứng minh có việc tu sửa nhà. Ông Tr1 làm công việc đi xà lan nên không thường xuyên ở nhà, tất cả giấy tờ đều giao cho bà Tr2 giữ, bản chất việc giao dịch mua bán nhà và đất giữa ông C, bà T và ông T1 là do bà Tr2 bán nhà, vì ông Tr1 không biết ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao dịch với ông T1, ông Tr1 cũng không biết. Khi nộp đơn ly hôn tại Tòa án huyện TH, bà Tr2 đã có đơn yêu cầu chia tài sản nhưng sau đó bà Tr2 rút đơn lại. Việc rút lại đơn của bà Tr2 với mục đích là không chia tài sản mà để tài sản lại cho con, nếu là thuê đất của ông C, bà T để ở thì không thể để lại tài sản cho con được. Như vậy, bà Tr2 cũng đã thừa nhận nhà và đất này là tài sản chung của vợ chồng chứ không phải là tài sản của ông C, bà T.

Bà Dương Thị Thanh Tr2 tranh luận: Bà hoàn toàn không có quyền gì đối với nhà và đất của ông C, bà T. Vợ chồng bà lúc chưa ly hôn chỉ thuê để ở chứ không phải tài sản chung vợ chồng. Bà cũng không bán nhà và đất này cho ông T1 như bà Ng vừa trình bày, thực tế là do ông C, bà T giao dịch với ông T1, bà không biết gì về giao dịch này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Đối với kháng cáo của ông Dương Văn Ch đại diện cho ông C, bà T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu ông Tr1 buộc ông C, bà T trả 45.000.000 đồng, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở ngày 22/11/2011 giữa ông Dương Văn C, ông Dương Văn H với bà Dương Thị Thanh Tr2, ông Nguyễn Thanh Tr1 thể hiện ông C, ông H bán cho ông Tr1, bà Tr2 nền số 45, cụm tuyến dân cư vượt lũ ở ấp TH Lập, xã TP, huyện TH với giá 105.000.000 đồng có đưa trước 90.000.0000 đồng, phần còn lại đến khi làm thủ tục chuyển nhượng xong sẽ chồng đủ để hoàn tất. Ông P (người viết hợp đồng) trình bày ông có viết giùm hợp đồng, đồng thời ông có chứng kiến việc giao nhận tiền. Lời trình bày này phù hợp với nội dung hợp ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là có đưa trước 90.000.0000 đồng. Hơn thế nữa, tại hồ sơ vụ án ly hôn đã giải quyết theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 106/2017/QĐST-DS ngày 05/9/2017, thể hiện bà Tr2 yêu cầu ly hôn, chia tài sản chung là nhà và đất ở đã sang nhượng của ông C. Hiện tại, bà Tr2 trình bày ông Tr1 không có giao tiền là mâu thuẫn. Từ đó có cơ sở để xác định vào ngày 22/11/2011, ông Tr1 và bà Tr2 có giao cho ông C số tiền 90.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất. Tuy nhiên, các đương sự là bà Tr2, ông Tr1, ông C, bà T đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên cần buộc ông C và bà T cùng liên đới trả lại cho ông Tr1, bà Tr2 số tiền đã nhận. Hợp đồng này được ký kết trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Tr1 và bà Tr2 nên ông Tr1 yêu cầu ông C và bà T liên đới trả cho ông Tr1 số tiền 45.000.000 đồng (1/2 số tiền mà ông C đã nhận chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở ngày 22/11/2011) là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn C, bà Nguyễn Thị T và căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **1. Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T kháng cáo hợp lệ và thực hiện đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Các đương sự đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Tr1, bà Dương Thị Thanh Tr2 với ông Dương Văn C, bà Nguyễn Thị T đối với phần đất thuộc thửa đất số 1254 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TH Lập, xã TP, huyện TH, tỉnh LA nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nguyễn Văn T1. Do đó, việc vắng mặt ông T1 không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cấp sơ thẩm, không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không xem xét áp dụng thời hiệu trong quá trình giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ông Dương Văn Ch đại diện theo ủy quyền của Dương Văn C, bà Nguyễn Thị T thừa nhận rằng ông C, bà T có ký “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và nhà ở” ngày 22/11/2011 với nội dung “*tôi Dương Văn C cùng em tôi là Dương Văn H đồng ý bán cho bà Dương Thị Thanh Tr2 và ông Nguyễn Thanh Tr1 một nền đất thổ cư và nhà ở trên cụm tuyến dân cư vượt lũ....nền số 45 DT 64m<sup>2</sup> tổng số nhà và đất là 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng) có đưa trước 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) phần còn lại đến khi làm thủ tục chuyển nhượng ...*”. Ông Ch và bà Dương Thị Thanh Tr2 cho rằng không có đưa cho ông C, bà T số tiền 90.000.000 đồng và đã thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng này nhưng không xuất trình được bất kỳ tài liệu nào chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này.

[2.2] Mặt khác, tại đơn xin ly hôn ngày 16/5/2017 của bà Dương Thị Thanh Tr2 cũng thể hiện nội dung “*chúng tôi có 1 căn nhà chung tôi để nghị chồng tôi để lại cho tôi nuôi con căn nhà và đất yêu cầu được hưởng tại khu dân cư MaReng. Nhà và đất trị giá khoảng 150.000.000 đồng*”. Điều này phù hợp với nội dung “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và nhà ở” ngày 22/11/2011 nêu trên. Do đó, việc ông Nguyễn Thanh Tr1 yêu cầu chia tài sản chung đối với số tiền có đưa trước 90.000.000 đồng để mua nhà là phù hợp với quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, sau khi xét xử sơ thẩm bà Dương Thị Thanh Tr2 đồng ý với án sơ thẩm, không có kháng cáo.

[2.3] Ngoài ra, bà Dương Thị Thanh Tr2 còn thừa nhận rằng đã giữ bản chính “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và nhà ở” ngày 22/11/2011 và đến năm 2017 thỏa thuận với ông C, bà T hủy bỏ. Trường hợp các bên có thỏa thuận hủy bỏ “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và nhà ở” ngày 22/11/2011 thì bà Thanh Trúc và ông C, bà T tự chịu trách nhiệm, vì không có ý kiến của ông Thanh Trúc trong việc hủy bỏ và các bên không chứng minh được có sự đồng ý của ông Thanh Trúc hủy bỏ hợp đồng trên.

[2.4] Việc ông Nguyễn Thanh Tr1 trực chỉ yêu cầu ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T giao trả lại 1/2 số tiền đưa trước 90.000.000 đồng mà không yêu cầu xem xét giải quyết bồi thường thiệt hại đối với “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và nhà ở” ngày 22/11/2011 theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng



Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là có lợi cho vợ chồng ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T.

Từ đó thấy rằng kháng cáo của ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T không có cơ sở chấp nhận; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 49/2020/HNGĐ-ST ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện TH, tỉnh LA.

Căn cứ vào Điều 5, 28, 35, 39, 147, 148 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 35, 59 Luật Hôn nhân và gia đình; các Điều 425, 688, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 357, 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Tr1 đối với ông Dương Văn C, bà Nguyễn Thị T và bà Dương Thị Thanh Tr2 về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở (thửa đất số 1254, diện tích 80m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp TH Lập, xã TP, huyện TH, tỉnh LA và tài sản gắn liền với đất) mà ông Tr1, bà Tr2 và ông C đã ký kết vào ngày 22/11/2011.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Tr1 đối với ông Dương Văn C, bà Nguyễn Thị T về việc liên đới trả ½ số tiền đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở ngày 22/11/2011; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Tr1 về việc yêu cầu bà Dương Thị Thanh Tr2 liên đới cùng ông C và bà T trả cho ông Tr1 ½ số tiền đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ở nêu trên.

Buộc ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Tr1 số tiền 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng).

[3] Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Tr1 đối với chiếc xe nhãn hiệu Wave RSX, do bà Dương Thị Thanh Tr2 đứng tên trên Giấy chứng nhận đăng ký xe mô tô, xe máy. Ông Tr1 có quyền khởi kiện T1 vụ án khác, nếu có tranh chấp.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Ông Nguyễn Thanh Tr1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, ông Tr1 đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T phải liên đới chịu 2.550.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào công quỹ nhà nước.

Bà Dương Thị Thanh Tr2 không phải chịu án phí và ông Nguyễn Thanh Tr1 không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho ông Tr1 số tiền tạm ứng án phí 4.444.000 đồng (bốn triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004170 ngày 12 tháng 7 năm 2018 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004458 ngày 04 tháng 3 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH, tỉnh LA.

[6] Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền:

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T phải chịu 600.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000 đồng mà ông C, bà T đã tạm nộp theo biên lai thu số 0003560, số 0003559 cùng ngày 23/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TH, tỉnh LA.

[8] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành Ngay sau khi tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Cảnh**