

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 47/2022/DS-PT  
Ngày: 15/8/2022  
V/v: Tranh chấp tài sản chung

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Đình Phương

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Hiền

Bà Lê Thúy Phượng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp tài sản chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 06 năm 2022 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Minh T, sinh năm 1951

Địa chỉ: phường HTP, quận PT, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Nguyễn Văn P thuộc Công ty luật TNHH P và Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: quận PT, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

**\* Bị đơn:** Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1955

Địa chỉ: thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của bà Thương: Ông Phạm Bá V, sinh năm 1954, địa chỉ: thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Tường L – Văn phòng luật sư Nguyễn Tường L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

**\* Người làm chứng:**

1. Bà Phạm Thị Minh U, sinh năm 1965. Địa chỉ: thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị Thu R, sinh năm 1940. Địa chỉ: xã BTC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Thế Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1960. Địa chỉ: thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Bích N. Địa chỉ: Thôn Tân Thành, xã BTC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

6. Ông Lê Văn Y, sinh năm 1969. Địa chỉ: thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Bá I, sinh năm 1972. Địa chỉ: xã CH, huyện BHT, tỉnh B Thuận. Vắng mặt.

\* **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Phạm Thị Minh H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* **Nguyên đơn bà Phạm Thị Minh T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T là luật sư Nguyễn Văn P trình bày:**

Năm 2009, bà T và bà Phạm Thị Minh H có thoả thuận mua chung một lô đất ở thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Thửa đất số 913, tờ bản đồ số 13, diện tích 220 m<sup>2</sup> với số tiền 50.000.000 đồng (thực tế mua với giá khoảng 175.000.000 đồng nhưng bà nhờ ông I ghi 50.000.000 đồng để giảm tiền thuế) do ông Nguyễn Bá I đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong phần đất này bà H có diện tích 106,2 m<sup>2</sup>, bà H lấy đất hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh B, bề ngang 9,3m, dài 11,4m hết đất. Đất bà H phía trước không có lối đi vì nằm sau đất bà B, còn lại 114m<sup>2</sup> đất hướng đông giáp ranh đất bà H là phần đất của bà.

Việc thanh toán được chia làm 2 lần: lần 1 đặt cọc 25 triệu đồng cho ông I, lần thứ 2 chuyển vào tài khoản của ông I là 150 triệu đồng. Việc thanh toán đã thực hiện xong vào ngày 09/3/2009. Tiền đặt cọc là của bà đưa trực tiếp cho ông Nguyễn Bá I tại nhà của bà thị trấn ĐC, thành phố C, khi đưa có bà, bà H và ông I, thời gian đưa tiền cọc bà không nhớ cụ thể; số tiền còn lại chuyển vào tài khoản của ông I là do bà Phạm Thị Minh U (em gái ruột của bà và bà H) có cộng tác làm ăn chung với bà còn giữ dùm bà 300 triệu đồng tiền làm ăn nên bà bảo bà Thư trước mắt ứng trích ra 150 triệu đồng đưa cho bà H để bà đi chuyển vào tài khoản của ông I để trả tiền mua đất, sau đó tính toán lại với bà H sau.

Bà T đã đưa cho bà H tiền để bà H chuyển trả cho ông I (vì do làm ăn chung với bà H trong nhiều vụ việc khác nhau và tuổi đã cao nên bà nhớ nhầm nên đã có lời khai là chuyển số tiền còn lại qua Ngân hàng V chi nhánh SN, Thành phố Hồ Chí Minh gần nhà bà ở Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H để trả

cho ông I hay chuyển cho ông I gì đó, nay bà xác định lại là lời khai này không đúng). Bà T chỉ là người đi chuyển tiền theo thỏa thuận ban đầu và nhằm mục đích là sau này để cho bà H đứng tên trên đất phù hợp với tên người mua đất và người bán đất ghi trên giấy nộp tiền để ngân hàng chuyển để sau này làm chứng từ, giấy tờ chuyển nhượng cho dễ dàng, thuận tiện, phù hợp chứ nguồn gốc số tiền này hoàn toàn là của bà ứng ra trước để trả cho ông I.

Sau khi mua xong, vì là khu đất trũng nên bà có hợp đồng với bà Phạm Thị Bích N để thuê xe san lấp mặt bằng, nâng nền đổ đất cho cao và ông Lê Văn Y xây móng, hầm vệ sinh, đặt cống thoát nước, bà là người trực tiếp trả tiền công cho họ sòng phẳng. Số tiền thanh toán mua bán đất với ông I, tiền đổ đất, nâng nền, xây móng, đặt cống thoát nước toàn bộ khu đất, toàn bộ số tiền này do bà ứng ra trước để trả, sau đó hai bên đã tính toán lại chi phí mỗi người cụ thể phải chịu là bao nhiêu và bà H đã hoàn trả lại cho bà số tiền phần đất của bà mua chung, việc hoàn trả tiền bà thực hiện làm nhiều lần và đã lâu nên bà không nhớ con số cụ thể.

Mặc dù thỏa thuận mua đất năm 2009 và đã thực hiện xong nhưng mãi đến năm 2017, bà và bà Thương mới làm giấy thỏa thuận chung là vì bà ở Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bà có dự tính sau này sẽ về quê sống an dưỡng tuổi già và gần gũi chị em, nhưng các con bà không chịu về. Nên khi mua đất này bà để bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên vọng của bà là sau này về quê xây nhà và sẽ ở chung với bà H để chị em sống nương tựa lẫn nhau. Bà sẽ cho hết bà H để đền ơn vì lo lắng và chăm sóc cho bà. Nhưng đến năm 2017, bà phát hiện bà H không tốt như bà nghĩ nên bà bỏ ý định trên và yêu cầu bà H phải tách thửa đất đứng tên bà nhưng bà H không đồng ý.

Sau khi thanh toán xong cho ông I vào ngày 09/3/2009, bà H không hề có ý kiến gì và bà H cũng đã sang tên cho bà H theo thỏa thuận ban đầu và được đăng ký sang tên vào ngày 26/11/2009. Sau đó, nhiều lần bà yêu cầu bà H sang tên phần đất của bà đã thỏa thuận cho bà nhưng bà H không thực hiện. Mãi đến 08 năm sau, do không còn tin tưởng nhau nên vào ngày 29/12/2017, hai bên đồng ý viết giấy thỏa thuận chung về thửa đất đã mua của ông I để làm bằng chứng về sau, trong giấy này không đề cập đến việc thanh toán vì thực tế hai bên đã thực hiện xong việc mua bán từ năm 2009, ông I không có ý kiến gì và các bà cũng không có ý kiến gì. Trong Giấy thỏa thuận chung này có nhiều nội dung, trong đó có nội dung được ghi lại giống như thỏa thuận miệng trước đây giữa bà và bà H là mua chung thửa đất 931 với diện tích như đã kê khai ở trên.

Giấy thỏa thuận chung ngày 29/12/2017 do ông Nguyễn Văn D, lúc đó là Tổ trưởng Tổ công tác Mặt trận khu phố Bãi Giếng 3 viết hộ, lúc viết có bà, bà Thương và ông Nguyễn Thế Đ - Tổ trưởng TDP3 là người làm chứng; khi viết xong giấy, mang đi photocopy ra thành nhiều bản trước khi bà và bà Thương ký tên; bản gốc viết tay do ông D viết, có sự làm chứng của ông Đ, có chữ ký sống của bà, bà H, ông D và ông Đ thì do bà H giữ, bà đang giữ 01 bản có chữ ký sống của bà, bà H và cung cấp cho Tòa án để làm bằng chứng. Trước đây, bà có cung cấp cho Tòa án 02 bản thỏa thuận có nội dung như nhau, nhưng một bản có

chữ ký của bà, một bản không có chữ ký của bà vì bản có chữ ký của bà thì khi bà nộp đơn lên Tòa bà mới lên ký sau.

Thực hiện việc thoả thuận giữa hai bên, bà đã nhiều lần yêu cầu bà H tách thửa đất cho bà theo thoả thuận trước đó nhưng bà H tìm mọi cách né tránh, không thực hiện.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự theo Giấy thoả thuận chung lập ngày 29/12/2017 phần mua chung thửa đất số 931 là hợp pháp, buộc bà H phải thực hiện theo thoả thuận, cụ thể bà H phải có nghĩa vụ tách thửa đất nói trên cho bà sau khi trừ đi phần diện tích đất của bà có chiều ngang là 9,3m, chiều dài hết thửa đất theo thực tế đo vẽ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của bà T thống nhất với lời trình bày của bà T. Đối với Giấy thoả thuận chung ngày 29/12/2017 nếu bà H không xác nhận thì yêu cầu giám định chữ ký.

**\* Bị đơn bà Phạm Thị Minh H trình bày:**

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh T vì:

Về giấy thỏa thuận chung lập ngày 29/12/2017 bà không giữ. Tại phiên hòa giải, bà T cung cấp giấy thỏa thuận chung phô tô có chữ ký gốc của bà nhưng bà xác nhận không phải chữ ký của bà. Bà H nói đưa tiền cọc cho ông I là không đúng. Số tiền 150.000.000 đồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Nguyễn Bá I thì bà đã chuyển tiền qua ngân hàng 01 lần cho ông I. Bà H là người buôn bán nhưng bà T không xác định được giá mua thửa đất ban đầu là không hợp lý, bà T yêu cầu thì phải cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Các nhân chứng bà T đưa ra không có cơ sở, vì nhân chứng nói theo ý của bà T. Ngày 29/12/2017, bà có nhờ ông D viết rất nhiều giấy nên có thể ông D giữ bản thỏa thuận chung, bà có hỏi lại ông D thì ông D nói không giữ giấy tờ gì. Thời gian đã lâu ông D không nhớ chính xác ai là người giữ bản thỏa thuận chung và cũng không nhớ chính xác ai là người ký vào giấy photo thỏa thuận chung. Bà khẳng định bà không giữ bản thỏa thuận chung.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thương là ông Phạm Bá V thống nhất với ý kiến của bà H. Bà H nói mua chung thì bà phải biết giá đất. Bà H nói đưa 50 triệu đồng để mua chung nhưng trong thỏa thuận chung bà T cung cấp thì bà T lại nhận phần nhiều hơn trong khi giá đất là 150.000.000 đồng là không hợp lý. Bà H nói gửi tiền 02 lần, lần 1 là đặt cọc tại nhà bà H, lần 2 là gửi qua ngân hàng thì yêu cầu bà cung cấp tài liệu chứng cứ. Đối với giấy thỏa thuận chung, bà T cung cấp cho Tòa án 02 bản, 01 bản có chữ ký của bà T, 01 bản không có chữ ký của bà T là không hợp lý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thương thống nhất ý kiến của bà H, đồng thời yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án với lý do vụ án chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của pháp luật. Biên bản hòa giải tại xã, bà T nộp cho tòa là biên bản hòa giải tài sản thừa kế không liên quan đến vụ án này. Vì vậy yêu cầu Tòa đình chỉ giải quyết vụ án.

**\* Người làm chứng:**

*- Bà Phạm Thị Minh U trình bày:*

Bà là em ruột của bà T và bà H. Năm 2009, bà T và bà H có thỏa thuận mua lại của ông I một lô đất, trên lô đất có 01 căn nhà. Bà Tong và bà T có một thỏa thuận chung: Bà Tong lấy đất hướng Đ, giáp đất bà B, từ đất nhà bà B đo qua đến vách ngăn nhà 9,3m bề ngang, bề dài sát vách đất chùa Từ Lâm, phía trước giáp đất bà B. Phần đất bà H không có lối đi. Đất còn lại từ căn nhà qua sát bờ nương là phần đất của bà T.

Do bà T ở Sài Gòn nên để bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tiện. Qua năm sau bà H xin bà T cho bà dỡ nhà lấy cửa và cây để làm việc riêng thì bà T không đồng ý. Bà H có nhờ bà nếu thấy bà H dỡ nhà thì ngăn cản dùm nhưng khi bà qua gặp bà H thì bà H đã dỡ nhà về rồi. Sau đó bà H đã đập hết vách nhà thành mặt bằng và bà H đã dựng lên 02 căn nhà tôn trên phần đất của bà T để làm nơi sử dụng riêng cho bà H. Đến năm 2017 bà T yêu cầu bà H tách thửa đất và sang tên phần đất của bà T nhưng bà H không đồng ý và nói rằng bà T đã chiếm đất của gia đình tại căn nhà số 131 Trường Chinh, thị trấn ĐC, huyện C. Sau đó bà T đem giấy tờ ra để chứng minh thì bà H đã xin lỗi. Mặc dù biết bà T không chiếm đất của gia đình nhưng bà H luôn gây khó dễ cho bà T. Vì lúc đó bà H có đứng tên giùm cho bà T 02 lô đất khác nữa. Bà H đã nhiều lần yêu cầu bà H tách thửa nhưng bà H không thực hiện. Do đó bà T làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Về tiền mua đất: Nguyên trước đây bà và bà T có làm ăn chung, bà có giữ của bà T số tiền 300.000.000 đồng. Thời điểm này bà T và bà H có thỏa thuận chung mua đất của ông I, bà T có nói bà trích ra 150 triệu đồng đưa cho bà H để trả tiền mua đất cho ông I. Bà đã thực hiện yêu cầu của bà T, giao trực tiếp tận tay cho bà H 150 triệu đồng tại số nhà 131 Trường Chinh, thị trấn ĐC, huyện C. Thời điểm đưa tiền là năm 2009, ngày tháng thì bà không còn nhớ rõ. Lúc đưa tiền vì là chị em ruột tin tưởng nhau nên không làm giấy tờ gì. Bà cam đoan những gì bà trình bày hoàn toàn là sự thật và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu khai báo gian dối.

*- Bà Phạm Thị Thu R trình bày:*

Bà là chị ruột của bà T và bà H. Năm 2009, bà T và bà H có mua lại lô đất của ông I, trên đất có xây 01 căn nhà chính và 01 căn bếp. Phía Đ lô đất có con nương nước chảy. Bà Tong lấy đất hướng Đ giáp đất bà B, đất phía nhà bếp đo qua sát đất bà B, bề ngang đất là 9,3m. Phía trước đất bà H không có lối đi. Từ phía căn nhà chính đo qua sát bờ nương là đất của bà T. Diện tích đất của bà H khoảng 106 m<sup>2</sup>. Do bà T ở Thành phố Hồ Chí Minh nên để cho bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà H xin bà T cho bà gỡ cửa, cây, tôn trên căn nhà của bà T để bà làm việc riêng của bà nhưng bà T không đồng ý. Do bà T ở xa nên bà H đã tự ý tháo dỡ và đập luôn căn nhà chính của bà T rồi xây dựng trên phần đất của bà T hai căn phòng bằng tôn để làm chỗ dạy học thêm.

Năm 2017 bà T cần tiền nên có nói con gái bà mua giùm cho bà T 07 mét đất trên diện tích đất bà T đã mua của ông I. Bà H bảo bà H đi tách thửa và sang tên cho con gái bà. Lúc đầu bà H đồng ý và bảo con gái bà 07 giờ sáng hôm sau đi với bà H qua phòng công chứng, nhưng tối đó bà H lại đổi ý không cho bà T bán vì cho rằng bà T đã chiếm đất của gia đình tại căn nhà số 131 Trường Chinh, thị trấn ĐC, huyện C. Bà H giận quá đem giấy tờ mua nhà ra cho bà H xem thì bà H đã xin lỗi là do bị nhầm. Sau đó bà H hẹn con gái bà 07 giờ sáng mai xuống văn phòng công chứng với bà H. Nhưng bà H lại tiếp tục đổi ý không chịu ký giấy tờ tách thửa cho bà T. Bà H tức giận lấy điện thoại ra ghi âm. Ngày 29/12/2017, bà H đã nhờ tổ dân phố đến nhà viết giùm giấy thỏa thuận chung. Bà cam đoan những gì tôi trình bày hoàn toàn là sự thật và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu khai báo gian dối.

- Ông Nguyễn Thế Đ trình bày:

Vào ngày 29/12/2017, ông có chứng kiến tại nhà bà Phạm Thị Minh T thuộc thị trấn ĐC, huyện C để hòa giải đất đai giữa bà Phạm Thị Minh T và bà Phạm Thị Minh H. Sau đó bà T và bà H có nhờ ông Nguyễn Văn D viết giùm giấy thỏa thuận chung, sau khi viết xong ông D có đọc lại cho bà T và bà H nghe, hai bên đã đồng ý. Ông và ông D đã ký là người làm chứng trong giấy thỏa thuận chung. Ông cam đoan những gì ông trình bày hoàn toàn là sự thật.

- Ông Nguyễn Văn D trình bày:

Vào ngày 29/12/2017, tại nhà bà Phạm Thị Minh T ở thị trấn ĐC, huyện C, bà Phạm Thị Minh H và bà Phạm Thị Minh T có nhờ ông viết giấy thỏa thuận chung. Ông cũng là nhân chứng trong giấy thỏa thuận chung này. Sau khi viết xong, ông có đọc lại cho tất cả mọi người cùng nghe. Bà H và bà H đều đồng ý. Bản chính giấy thỏa thuận chung do bà Phạm Thị Minh H đang cất giữ. Ông cam đoan những gì ông trình bày hoàn toàn là sự thật.

- Bà Phạm Thị Bích N trình bày:

Vào tháng 4/2010, bà có nhận san lấp mặt bằng cho bà Phạm Thị Minh T ở Thành phố Hồ Chí Minh. Tôi có san lấp nâng nền tầm 100 khối đất tại thửa đất số 913, tờ bản đồ số 13, địa chỉ ở thị trấn ĐC, huyện C. Vì trước đây khu đất này là khu đất trũng thấp, nước đọng vào mùa mưa. Thời gian thực hiện trong khoảng 10 ngày. Bà H là người trực tiếp thuê bà và cũng là người trực tiếp trả tiền công cho bà. Cụ thể xe 79D-8048 tải ben 2 tấn 35 là xe của bà đã chở 25 xe, mỗi xe được 4 khối. Mỗi chuyến như vậy bà T trả cho bà 160.000 đồng/xe. Bà H đã trả đủ tiền cho bà tại thời điểm đó. Bà cam đoan những gì bà trình bày hoàn toàn là sự thật.

- Ông Lê Văn Y trình bày:

Vào năm 2010, ông có nhận xây dựng công trình xây móng, hầm vệ sinh, đặt cống thoát nước, san lấp mặt bằng cho bà Phạm Thị Minh T ở Thành phố Hồ Chí Minh. Ông nhận công trình, kê thợ, nhận tiền công từ bà T. Công trình xây dựng vào tháng 4/2010 và hoàn thành trong 10 ngày. Công trình xây dựng trên thửa đất số 913, tờ bản đồ số 13, địa chỉ ở thị trấn ĐC, huyện C. Bà H là người

trực tiếp thuê ông làm và trực tiếp trả tiền công cho ông. Ông cam đoan những gì tôi trình bày hoàn toàn là sự thật.

- Ông Nguyễn Bá I trình bày:

Ông và bà Phạm Thị Minh H là hàng xóm với nhau khi ông còn sinh sống tại thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Ông không biết bà Phạm Thị Minh T. Ông có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Minh H thửa đất số 913, tờ bản đồ số 13, địa chỉ ở thị trấn ĐC, huyện C. Giá chuyển nhượng thực tế là 175 triệu đồng nhưng khi làm hợp đồng chỉ ghi 50.000.000 đồng. Ông và bà H có đến Ủy ban nhân dân thị trấn ĐC để làm hợp đồng chuyển nhượng. Bà Tong là người trực tiếp chuyển tiền cho ông. Chuyển tiền thành 02 lần: lần 1 chuyển tiền cọc 25 triệu đồng, lần hai là 150 triệu đồng.

Ông hoàn toàn không biết giấy thỏa thuận chung lập ngày 29/12/2017 giữa bà T và bà H. Ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp của bà T và bà H, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật và do ở xa không có điều kiện đi lại để tham gia vụ án nên ông đề nghị giải quyết xét xử, vắng mặt ông trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Điều 116, 117, 209, 219 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội; quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận giao dịch dân sự Giấy thỏa thuận chung lập ngày 29/12/2017 giữa bà Phạm Thị Minh T và Phạm Thị Minh H phân đôi với thửa đất 913, tờ bản đồ số 13 thuộc thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa là hợp pháp.

Thửa đất số 913, TĐĐ số 13 thuộc thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa có diện tích thực tế là 241,1m<sup>2</sup> đất ở đô thị hiện đứng tên bà Phạm Thị Minh H được xác định là tài sản chung của bà Phạm Thị Minh T và bà Phạm Thị Minh H.

Thửa đất số 913, TĐĐ số 13 thuộc thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa được chia thành 2 thửa:

1. Bà Phạm Thị Minh T được quyền sử dụng một phần thửa đất có ký hiệu M1-M2-M3-M4-M5-M6-M10, có diện tích 164,9m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo chỉnh lý số 183-2018 và Sơ đồ nhà ở số 184/2018 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C.

Trên đất có 2 nhà tạm do bà Phạm Thị Minh H xây dựng giá trị sử dụng còn lại là 55% tương ứng số tiền là 30.624.412 đồng theo Biên bản định giá ngày 11/7/2018, bà Phạm Thị Minh T có nghĩa vụ hoàn lại số tiền này cho bà Phạm Thị Minh H.

Trên đất có 01 phần diện tích mái che do bà Phạm Thị Minh H xây dựng chõm sang phần đất của bà T chiếm diện tích 12,3 m<sup>2</sup> trên không gian phần đất

của bà Phạm Thị Minh T theo sơ đồ bản vẽ đính kèm, xét rằng phần lớn diện tích mái che thuộc bên phần đất bà Phạm Thị Minh H, giá trị sử dụng chõm sang đất của bà T là nhỏ, không ảnh hưởng gì, nên buộc bà H phải có nghĩa vụ tháo dỡ.

Phần tường rào dài 3,30m (trước đoạn M3-M4) trên phần đất của bà Phạm Thị Minh T do bà Phạm Thị Minh H xây dựng có giá trị 3,30m x 833.900đồng/m dài = 2.751.870 đồng theo Biên bản định giá ngày 11/7/2018, bà Phạm Thị Minh T có nghĩa vụ hoàn lại số tiền này cho bà Phạm Thị Minh H.

Ghi nhận sự tự nguyện đồng ý của bà Phạm Thị Minh T để cho bà Phạm Thị Minh H đi nhờ lối đi ra ngoài đường bê tông có chiều ngang 3,30m (đoạn M3-M4) thuộc phần đất sử dụng của bà Phạm Thị Minh T đồng thời chừa lại 2m (đoạn M6-M6A trên trục M6-M10) không xây tường để đi thông từ thửa bà Phạm Thị Minh H sang thửa bà Phạm Thị Minh T để đi ra đường bê tông theo sơ đồ bản vẽ đính kèm bản án này.

2. Bà Phạm Thị Minh H được quyền sử dụng một phần thửa đất có ký hiệu M6-M7-M8-M9-M10, có diện tích 115,2m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo chỉnh lý số 183-2018 và Sơ đồ nhà ở số 184/2018 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C.

Bà Phạm Thị Minh H có nghĩa vụ liên hệ với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C để tách thửa cho bà Phạm Thị Minh T theo sơ đồ bản vẽ đính kèm. Trong trường hợp bà Phạm Thị Minh H không thực hiện nghĩa vụ nói trên, bà Phạm Thị Minh T được quyền liên hệ với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C để làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bản thân theo sơ đồ bản vẽ đính kèm bản án này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 09/12/2021, bị đơn bà Phạm Thị Minh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn thừa nhận thửa đất 913 đang tranh chấp thuộc một phần thửa 370, tờ bản đồ 13, thị trấn ĐC, huyện C bà H đã làm thủ tục hợp thửa lại. Đồng thời, thửa đất này bà đang thế chấp tại Ngân hàng VLDB với số tiền 500.000.000đồng. Do đó, vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng phải đưa ngân hàng nêu trên và Sở Tài nguyên và môi trường là cơ quan cấp giấy chứng nhận cho bà H vào tham gia tố tụng thì mới đảm bảo thủ tục tố tụng nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu giám định sẽ giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm.

- Nguyên đơn cho rằng tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh những vấn đề về thủ tục tố tụng nêu trên nếu khắc phục được thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết luôn, không khắc phục được đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.



- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm: Những vấn đề thủ tục phát sinh nêu trên không thể khắc phục được tại giai đoạn phúc thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Ngày 09/12/2021, Tòa án nhân dân huyện C xét xử vụ án. Bà Phạm Thị Minh H kháng cáo cùng ngày. Xét kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

#### **[2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo:**

*[2.1] Xét nguồn gốc thửa đất 913, tờ bản đồ 13, diện tích 220m<sup>2</sup> tại Thôn Bãi Giếng 3, thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa:*

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 017069, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00218 ngày 24/01/2007 được UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Bá I đối với thửa đất 913, tờ bản đồ số 13 tại thị trấn ĐC, huyện C. Sau đó, ông I chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Minh H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 533/quyển 02.TP/CC-SCT/HĐGD được UBND thị trấn ĐC chứng thực ngày 11/11/2009. Ngày 10/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi thửa đất trên thành thửa 100, tờ bản đồ số 13.

- Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8406, quyển số 09/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng AT, bà Phạm Thị Minh H nhận chuyển nhượng thêm của bà Lê Thị Thanh B một phần thửa đất 335, tờ bản đồ số 13, diện tích 77m<sup>2</sup> tại thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

- Ngày 27/11/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp hai thửa đất số 100 và một phần thửa 335 mới nhận chuyển nhượng của bà B thành thửa đất mới số 370, tờ bản đồ 13, diện tích 349,8m<sup>2</sup> sổ vào sổ cấp CS05735 cho bà Phạm Thị Minh H.

Như vậy, sau khi Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án ngày 04/04/2018 về tranh chấp tài sản chung đối với thửa đất 913, tờ bản đồ số 13 (sau đó đổi thành thửa 100) thì thửa đất tranh chấp hợp thửa thành thửa 370 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Việc bà H biết thửa đất 913 nêu trên đang có tranh chấp nhưng vẫn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục nhập, tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không thông báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết để tiến hành xác minh thu thập tài liệu chứng cứ và bổ sung tư cách tham gia tố tụng của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là lỗi của bà H. Như vậy, trong thời gian Tòa án cấp sơ thẩm đang giải quyết tranh chấp bà H và cơ quan có thẩm quyền

đã thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng theo quy định tại Điều 100, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự khi vụ án đang được giải quyết.

*[2.2] Xét việc thế chấp thửa đất 370, tờ bản đồ 13 bảo đảm cho khoản vay 500.000.000đồng của bà Phạm Thị Minh H:*

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/12/2020, bà Phạm Thị Minh H và ông Phạm Bá V thế chấp thửa đất số 370, tờ bản đồ 13 nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần VLDB để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000đồng. Theo Văn bản số 33/2022/PGD Cam Ranh ngày 12/07/2022 của Ngân hàng thương mại cổ phần VLDB yêu cầu giải quyết vụ án phải có ý kiến của Ngân hàng đối với tài sản thế chấp. Tuy nhiên, tại giai đoạn sơ thẩm chưa biết thông tin để xác minh và chưa có thông báo cho Ngân hàng và ông Viên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

*[2.3] Xét việc yêu cầu trưng cầu giám định Giấy thỏa thuận chung ngày 29/12/2017:*

- Theo Đơn khởi kiện nộp đến Tòa án nhân dân huyện C ngày 21/3/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2018 và Thông báo thụ lý vụ án số 22/TB-TLVA ngày 04/4/2018 cho thấy nguyên đơn căn cứ vào Giấy thỏa thuận chung ngày 29/12/2017 để khởi kiện tranh chấp tài sản chung là thửa đất 913, tờ bản đồ số 13 (sau đó đổi thành thửa 100). Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/6/2022, nguyên đơn và bị đơn đều trình bày ý kiến tranh chấp tính pháp lý của giấy thỏa thuận trên có phải đúng chữ ký của bà H ký hay không. Vấn đề này, tại giai đoạn sơ thẩm đang được xem xét, giải quyết nhưng nguyên đơn đã rút yêu cầu giám định chữ ký đối với giấy thỏa thuận trên. Tuy nhiên, nguyên đơn và vị luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng việc rút yêu cầu giám định chữ ký vì lý do không cung cấp được mẫu chữ ký so sánh của bà Phạm Thị Minh H theo yêu cầu của Tòa án. Việc tranh chấp tài sản chung liên quan đến giấy thỏa thuận nêu trên và các đương sự yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của bà H tại giai đoạn phúc thẩm để làm rõ bản chất nội dung vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng, Giấy thỏa thuận chung ngày 29/12/2017 được nguyên đơn cung cấp mặt dù có nội dung là bản photo nhưng chữ ký trên giấy thể hiện chữ ký gốc đứng tên bà Phạm Thị Minh H nên cần thiết phải thực hiện các thủ tục trưng cầu giám định để chứng minh bản chất nội dung vụ án.

- Đối với mẫu chữ ký so sánh của bà Phạm Thị Minh H: Theo bên nguyên đơn và vị luật sư trình bày tại cấp phúc thẩm không thu thập được mẫu chữ ký của bà H. Hội đồng xét xử thấy rằng, trong hồ sơ vụ án đang giải quyết thể hiện rất nhiều bản tự khai, đơn trình bày và tài liệu chứng cứ bên bị đơn giao nộp thể hiện bản gốc có chữ ký của bà H nên tài liệu có chữ ký làm mẫu so sánh là đầy đủ đảm bảo cho việc thực hiện việc trưng cầu giám định chữ ký.

Từ những phân tích trên, việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được và việc giám định được xem xét luôn trong quá

trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc hủy bản án sơ thẩm.

Đối với cách tuyên án tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có những thiếu sót cần rút kinh nghiệm như: Bà Phạm Thị Minh H được đi nhờ qua phần đất được chia cho bà Phạm Thị Minh T; vị trí chia lồi đi cắt ngang phần đất giao cho bà T thành hai phần; lồi đi chia chưa đúng với quy định tối thiểu là ngang 3m của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa; diện tích đất thổ cư 200m<sup>2</sup> trong phần đất tranh chấp chưa được xem xét, diện tích theo sổ và diện tích thực tế giải quyết có sự chênh lệch chưa làm rõ. Do đó, những vấn đề này cần lưu ý khi xem xét lại tại cấp sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị Thanh Thương không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **\* Tuyên xử:**

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

#### **\* Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Phạm Thị Minh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0008944 ngày 20/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND H. C;
- Chi cục THADS H. C;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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

**Võ Đình Phương**



**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi ..... giờ ..... phút, ngày 15 tháng 08 năm 2022

Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Đình Phương**

Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Hiền**

**Bà Lê Thúy Phượng**

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2022/TLPT-DS ngày 23/02/2022 về “*Tranh chấp tài sản chung*” giữa:

**\* Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Minh T, sinh năm 1951

Địa chỉ: phường HTP, quận PT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Nguyễn Văn P thuộc Công ty luật TNHH P và Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: A15-01B, Tòa nhà Babylon, 683A Âu Cơ, quận PT, Thành phố Hồ Chí Minh.

**\* Bị đơn:** Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số 131 Trường Chinh, thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của bà Thương: Ông Phạm Bá V, sinh năm 1954, địa chỉ: 131 Trường Chinh, thị trấn ĐC, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Tường L – Văn phòng luật sư Nguyễn Tường L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,**

**QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

1. Về điều luật áp dụng: Biểu quyết 3/3 thống nhất áp dụng các điều luật sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về các vấn đề giải quyết vụ án: Biểu quyết 3/3 thống nhất:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Các vấn đề khác: Biểu quyết 3/3 thống nhất những vấn đề sau:

**\* Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Phạm Thị Minh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0008944 ngày 20/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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

Nghị án kết thúc vào hồi ..... giờ ..... cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**