

Bản án số: 44/2023/DS-PT

Ngày: 13-3-2023

*V/v: “Tranh chấp về quyền sở hữu  
tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
vô hiệu”*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Trương Minh Tuấn

*Các Thẩm phán:* ông Lê Tự

ông Nguyễn Tấn Long

**- Thư ký phiên tòa:** bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Đỗ Xuân Ân, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, 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 235/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 828/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn X; tên gọi khác: Nguyễn Viết X; sinh năm 1964; cư trú tại: 06 đường N, tổ 21, khu vực T, phường T1, quận S, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Ngô Văn D; Luật sư Chi nhánh Văn phòng Luật sư Đ tại Đà Nẵng, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị B; sinh năm 1970; cư trú tại: K166/58 đường N1, phường T1, quận S, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Anh T2; Luật sư Văn phòng Luật sư Đ1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Trương Thị Mỹ K; sinh năm 1980; cư trú tại: 32 đường L, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

1. Anh Nguyễn Thanh L1; sinh năm 1990; vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Thảo S; sinh năm 1992; vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Thanh B; sinh năm 1994; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 18 đường Đ2, phường T1, quận S, thành phố Đà Nẵng.

4. Bà Đặng Thị A1; sinh năm 1977; vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Mỹ H1; sinh năm 1999, vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 06 đường N, tổ 21, khu vực T, phường T1, quận S, thành phố Đà Nẵng.

6. Văn phòng Công chứng P; địa chỉ trụ sở tại: 955 đường N2, phường A2, quận S, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của:* Văn phòng Công chứng P là ông Phạm Văn K1 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng; có đơn xét xử vắng mặt.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở tại: Tầng 15, Trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng - 24 đường T3, quận H3, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của:* Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng là ông Nguyễn Hồng S1 – Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở: 57 đường Q, quận H3, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền, ngày 06 tháng 4 năm 2021); vắng mặt.

7. Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở tại: 57 đường Q, quận H3, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của:* Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng là ông Phạm Văn N3 – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S; địa chỉ trụ sở: 02 đường Đông Giang, quận S, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền, ngày 14 tháng 4 năm 2021); vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn ông Nguyễn X, trình bày:

- Tại Quyết định số 93/2012/QĐST-HNGĐ ngày 21-9-2012, Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng đã quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn

giữa bà Trần Thị B với ông và giao con chung Nguyễn Thanh B, sinh ngày 02-11-1994 cho ông trực tiếp nuôi; ngoài ra, ông và bà B còn có 02 con chung là Nguyễn Thanh L1 và Nguyễn Thị Thảo S đã đủ 18 tuổi. Trước khi ly hôn, ông và bà B có thỏa thuận ký “Giấy chuyển nhượng tài sản cho con” vào ngày 14-8-2012, với nội dung: Vợ chồng ông chuyển nhượng nhà đất tại số 06 Đường N, phường T1, quận S, thành phố Đà Nẵng cho 03 con là anh Nguyễn Thanh B, anh Nguyễn Thanh L1 và chị Nguyễn Thị Thảo S được quyền sử dụng nhà đất để ở, không được mua bán, đổi chác; ông tạm thời ở tại nhà đất trên cùng các con cho đến khi lo được chỗ ở mới. Tuy nhiên, sau đó bà B tự ý làm hồ sơ để anh B đứng tên nhà đất trên; rồi làm thủ tục tặng cho bà B, rồi tiếp tục chuyển nhượng cho bà Trương Thị Mỹ K, nhằm chiếm đoạt toàn bộ nhà đất này.

- Vì vậy, ông đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13-02-2017 giữa anh B với bà B; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 25-4-2017 giữa bà B với bà K; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17-9-2012 đứng tên anh B và các chỉnh lý biến động đứng tên bà B ngày 21-02-2017 và đứng tên bà K ngày 05-5-2017.

- Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Nguyễn X yêu cầu xác định ông được sở hữu một phần hai nhà đất tại 06 Đường N trị giá theo thỏa thuận là 04 tỷ đồng; giao cho ông được nhận nhà để ở, khi nào không còn sống sẽ để lại cho các con và ông thối trả phần chia cho bà B bằng tiền là 02 tỷ đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông X khai hiện tại không có tiền thối trả phần chia nhà đất cho bà B, nên bà B và các con vẫn có thể về đây sống chung trong căn nhà này.

Bị đơn bà Trần Thị B, trình bày:

- Ngày 14-8-2012, bà và ông Nguyễn X đã ký giấy chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho 03 người con là Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thanh L1 và Nguyễn Thị Thảo S; sau đó, theo thỏa thuận giữa 03 con thì ngày 17-9-2012, anh B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ngày 13-02-2017, anh B ký hợp đồng tặng cho bà nhà đất nêu trên; đến ngày 25-4-2017 thì bà đã chuyển nhượng nhà đất này cho bà Trương Thị Mỹ K với giá 2,5 tỷ đồng và ngày 05-5-2017, bà K đã được chỉnh lý biến động đứng tên trên giấy chứng nhận. Sau khi bán nhà và nhận tiền cọc của bà K thì anh B đã về thông báo với ông X dọn ra khỏi nhà để bàn giao cho bên mua, nhưng ông X đã không ra đi mà còn khiếu nại bà ra cơ quan Nhà nước.

- Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông X do trước khi ly hôn thì bà với ông X đã có thỏa thuận cho căn nhà này cho 03 người con, nên bà

đã đứng ra bán cho bà K và mua cho các con 01 căn nhà khác để ở; nay bà đề nghị ông X có nghĩa vụ giao nhà cho bà K để hoàn tất việc mua bán.

- Tại phiên tòa, bà B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông X về nội dung đồng ý hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13-02-2017 giữa anh B với bà B; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 25-4-2017 giữa bà B với bà K; hủy các chỉnh lý biên động đứng tên bà B ngày 21-02-2017 và đứng tên bà K ngày 05-5-2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17-9-2012 để trả lại quyền sở hữu cho con là Nguyễn Thanh B; và khi đứng tên thì anh B có quyền định đoạt căn nhà này theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trương Thị Mỹ K, trình bày:

- Do nhu cầu ổn định cuộc sống gia đình, nên bà tìm mua nhà để ở, rồi gặp và thỏa thuận với bà Trần Thị B để mua nhà đất tại 06 Đường N với giá 2,5 tỷ đồng và bà đã trả trước cho bà B 1,7 tỷ đồng; hai bên thỏa thuận số tiền 800 triệu đồng (tương đương 32% giá trị hợp đồng) còn lại sẽ thanh toán khi ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng, đồng thời bà B cam kết bàn giao nhà đất cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Ngày 25-4-2017, hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng P, nhưng bà B không bàn giao được nhà đất do ông X đang ở tại nhà đất này, nên bà cũng chưa giao 800 triệu đồng cho bà B.

- Nay, bà thấy việc mua căn nhà 06 Đường N là ngay tình, nên bà đề nghị Công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa bà Trần Thị B và bà Trương Thị Mỹ K được công chứng tại Văn phòng Công chứng P vào ngày 25-4-2017 đối với căn nhà 06 Đường N.

- Sau này, khi bà thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2018/DS-ST ngày 27-11-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án dân sự phúc thẩm số 45/2019/DS-PT ngày 22-5-2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên xử: Buộc bà K trả cho ông X số tiền 1,2 tỷ đồng và trả cho bà B 80 triệu đồng; buộc ông X bàn giao nhà và đất tại 06 Đường N cho bà K được quyền sở hữu sử dụng, nên bà đã trả cho bà B 80 triệu và liên hệ với ông X để giao 1,2 tỷ đồng và nhận nhà nhưng ông X đã không nhận; sau đó bà đã nộp 1,2 tỷ đồng vào Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng để yêu cầu thi hành án. Đến ngày 10-9-2020, Tòa án nhân dân Tối cao đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm hủy cả 02 bản án nói trên. Trong khi chờ Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử lại vụ án thì bà đã xin rút lại số tiền 1,2 tỷ đồng nộp tại Cục Thi hành án, tuy nhiên Cục thi hành án đã trừ bớt số tiền 30.700.000 đồng do trước đó đã khấu trừ để nộp án phí cho ông X.

Tại Văn bản số 25/CV-VPCC, ngày 01-4-2021, Văn phòng Công chứng P, trình bày:

- Ngày 13-02-2017, Văn phòng Công chứng P nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Thanh B (bên tặng cho) và bà Trần Thị B (bên nhận tặng cho). Tài sản tặng cho là nhà đất tại 06 Đường N, có Giấy chứng nhận số BG 656497 ngày 17-9-2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.

- Cũng tài sản nêu trên, sau khi đăng ký sang tên bà B thì bà đã yêu cầu Văn phòng Công chứng P công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ bà B (bên chuyển nhượng) sang cho bà Trương Thị Mỹ K (bên nhận chuyển nhượng) vào ngày 25-4-2017.

- Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Văn phòng chúng tôi nhận thấy 02 hợp đồng nói trên được Công chứng viên của Văn phòng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 437/CNST ngày 17-7-2021 và Văn bản số 831/VPĐKĐĐ-ĐKGCN ngày 01-6-2022, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, thống nhất trình bày:

- Ông Nguyễn Thanh B được Ủy ban nhân dân quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (Sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) số BG 671501 ngày 18-7-2012 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số B1.24 tại Khu tái định cư đầu tuyến S2, phường T1, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là 06 đường N). Nguồn gốc đất do nhận chuyển đổi tên của ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Nguyễn Thị Phụng theo Giấy thỏa thuận được Ủy ban nhân dân phường T1 xác nhận ngày 27-3-2012.

- Sau đó, ông B đề nghị cấp đổi bổ sung tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số BG 656497 ngày 17-9-2012 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 56, diện tích đất ở 110m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 94m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 194m<sup>2</sup>, tại địa chỉ số 06 đường N, phường T1, quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Ngày 13-02-2017, ông B tặng cho toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Trần Thị B theo Hợp đồng tặng cho số 323 lập tại Văn phòng Công chứng P và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận nêu trên đứng tên bà Trần Thị B ngày 21-02-2017.

- Ngày 25-4-2017, bà B chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Trương Thị Mỹ K theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1238 lập tại Văn phòng Công chứng P và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận nêu trên đứng tên bà K ngày 05-5-2017.

- Căn cứ theo Giấy thỏa thuận về việc chuyển đổi tên chủ sở hữu lô đất tái định cư, được Ủy ban nhân dân phường T1 xác nhận ngày 27-3-2012, giữa ông

Nguyễn Thanh Hùng, bà Nguyễn Thị Phụng với ông Nguyễn Thanh B; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông B và bà B số 323 do Văn phòng Công chứng P chứng nhận ngày 13-02-2017 (không có điều kiện ràng buộc: không được bán, tặng cho, đổi chác); Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà B và bà K số 1238 do Văn phòng Công chứng P chứng nhận ngày 25-4-2017, việc cấp Giấy chứng nhận cho ông B và đăng ký biến động qua các lần chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên đảm bảo theo đúng quy định hiện hành tại thời điểm

- Năm 2017, ông Nguyễn X có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Thanh B ngày 17-9-2012 và các biến động có liên quan. Tòa án nhân dân các cấp đã xét xử sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm vụ án. Chúng tôi kính đề nghị Tòa án căn cứ nội dung nhận định của Tòa án nhân dân tối cao tại Quyết định Giám đốc thẩm số 50/2020/DS-GĐT ngày 10-9-2020, xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản gửi cho Tòa án ghi ngày 20-5-2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh B và anh Nguyễn Thanh L1, trình bày: Đối với nhà đất tại 06 Đường N thì ba mẹ chúng tôi đã cho 03 anh em tôi vào ngày 14-8-2012, nhưng do 03 anh em cho lại mẹ, rồi mẹ đem bán cho bà K nên ba đòi lại nhà đất. Nay ba chúng tôi Nguyễn X yêu cầu chia một phần hai nhà đất tại 06 Đường N là vô lý. Theo ý kiến của chúng tôi thì nhà này tiếp tục bán cho bà K với giá 04 tỷ đồng, rồi chia làm 05 phần bằng nhau cho ba mẹ và 03 anh em chúng tôi, để anh em chúng tôi có tiền học hành và lo cuộc sống mới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thảo S, trình bày: Nay ba là Nguyễn X đòi chia một phần hai nhà đất tại 06 Đường N cho ba là vô lý, vì tài sản này đã ba đã cho 03 anh em chị và em B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy chị không đồng ý với yêu cầu của ba mà đồng ý với nguyện vọng của anh L1 và em B là chia làm 05 phần bằng nhau cho ba mẹ và 03 con, để anh em chị có tiền trang trải cuộc sống.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 34, Điều 147, Điều 164, Điều 165 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27, Điều 33 và Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 120, Điều 124, Điều 131, Điều 462 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 49 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 99 và Điều 100 của Luật Đất đai năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc

hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn X.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập bà Trương Thị Mỹ K.

Tuyên xử:

1. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho anh Nguyễn Thanh B ngày 17-9-2012.

2. Tuyên hủy chính lý biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng xác nhận đứng tên bà Trần Thị B ngày 21-02-2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17-9-2012.

3. Tuyên hủy chính lý biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng xác nhận đứng tên bà Trương Thị Mỹ K ngày 05-5-2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 656497, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17-9-2012.

4. Tuyên vô hiệu “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 323 ký tại Văn phòng Công chứng P – quận S, thành phố Đà Nẵng ngày 13-02-2017, giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Thanh B và bên được tặng cho là bà Trần Thị B”.

5. Tuyên vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1238 ký tại Văn phòng Công chứng P – quận S, thành phố Đà Nẵng ngày 25-4-2017, giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị Mỹ K”.

6. Về chia tài sản:

Xác định căn nhà tại 06 đường N, phường T1, quận S, thành phố Đà Nẵng, trị giá 5.452.710.091 đồng (năm tỷ, bốn trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm mười ngàn, không trăm chín mươi một đồng) là tài sản chung của ông Nguyễn X và bà Trần Thị B.

Giao căn nhà tại 06 đường N, phường T1, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn X sở hữu, sử dụng.

Ông Nguyễn X có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị B phần chênh lệch là 2.726.355.046 đồng (hai tỷ, bảy trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn, không trăm bốn mươi sáu đồng).

Ông Nguyễn X có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản được giao theo quy định của pháp luật.

7. Về hậu quả do hợp đồng vô hiệu:

Bà Trần Thị B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trương Thị Mỹ K số tiền 3.707.842.862 đồng (ba tỷ, bảy trăm linh bảy triệu, tám trăm bốn mươi hai ngàn, tám trăm sáu mươi hai đồng)

Công nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị B về nghĩa vụ thanh toán cho bà Trương Thị Mỹ K số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

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

Ngày 27/9/2022, bà Trần Thị B có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm về việc buộc Bà có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trương Thị Mỹ K số tiền: 3.707.842.862 đồng.

Ngày 6/10/2022, ông Nguyễn X có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm về việc vi phạm định giá tài sản đang tranh chấp là căn nhà số 06 Đường N, phường T1, quận S Thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Nhà và đất tại 06 Đường N Đà Nẵng là của vợ chồng tôi cho con để ở thờ phụng ông bà không được bán, Tôi không đồng ý việc thẩm định giá nhà đất của tôi, Tôi yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm về định giá nhà đất và không yêu cầu định giá nhà đất. Tôi xác định không yêu cầu định giá lại nhà đất của tôi.

Bị đơn bà Trần Thị B và người bảo vệ cho bà B trình bày: Việc định giá nhà đất khi xét xử lại với giá hơn 5 tỷ là cao vì nhà đất hiện nay đã hạ, đề nghị lấy giá nhà đất hơn 4 tỷ theo định giá trước đây, các phần khác Bản án sơ thẩm giải quyết là đúng, đề nghị lấy giá định giá trước đây hơn 4 tỷ và sửa Bản án sơ thẩm về phần này; bà B xác định không yêu cầu định giá lại nhà đất.

Người liên quan bà Trương Thị Mỹ K: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông X bà B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật và hướng giải quyết vụ án như sau: Tòa án sơ thẩm đã quyết định là có căn cứ đúng pháp luật; ông X bà B kháng cáo không có căn cứ; đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông X và bà B giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:



[1] Phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ hai, nguyên đơn ông Nguyễn X đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án giao giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên, theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn X và bị đơn bà Trần Thị B, thấy:

[2.1] Nhà đất tại 06 Đường N thành phố Đà Nẵng là do bà Trần Thị B nhận chuyển nhượng 01 lô đất tái định cư của vợ chồng ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Nguyễn Thị Phụng (theo Giấy ủy quyền, lập ngày 12-10-2007 và Giấy thỏa thuận chuyển đổi tên chủ sở hữu lô đất tái định cư, lập ngày 12-10-2007) ông X, bà B xây nhà lên để ở và xác nhận nguồn tiền để nhận chuyển nhượng lô đất và xây nhà nêu trên đều là tài sản chung của vợ chồng. Vợ chồng ông X, bà B chung sống đến năm 2010 thì phát sinh mâu thuẫn. Trước khi ly hôn, ngày 14-8-2012 ông X và bà B thống nhất làm văn bản để lại nhà đất tại 06 Đường N cho 03 người con để ở, nhưng không được bán, tặng cho, đổi chác. Hợp đồng tặng cho này là hợp đồng tặng cho có điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là khoản 3 Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[2.2] Tại Chứng thư thẩm định giá, ngày 18-4-2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung, kết luận về giá đối với tài sản: Căn nhà 06 Đường N trị giá 5.452.710.091 đồng, trong đó đất ở trị giá 4.911.885.880 đồng và công trình xây dựng trên đất trị giá 540.824.211 đồng (nhà ở 2 tầng trị giá 529.154.963 đồng và hiên, hàng rào, cổng ngõ trị giá 11.669.248 đồng); ngoài ra, phần công trình xây dựng thêm do ông Nguyễn X làm thêm năm 2020 trị giá 51.200.000 đồng, trong đó ốp tôn chống thấm tường bên ngoài phía Đông trị giá 25.120.000 đồng và lợp mái tôn nhà ở 2 tầng 26.080.000 đồng. Kháng cáo của ông X và bà B đều cho rằng không đồng ý với giá trị tài sản đã được định giá trên; tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm (BL 854, 853) khi được hỏi về kết quả định giá tài sản như trên thì ông Nguyễn X và bà Trần Thị B đều không có ý kiến gì; tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn X và bà Trần Thị B vẫn xác định không yêu cầu định giá lại tài sản. Do đó kháng cáo của ông X và bà B không đồng ý về giá trị tài sản đã định giá như trên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Quyết định của Bản án sơ thẩm là có căn cứ và đúng pháp luật. Nguyên đơn ông Nguyễn X và bị đơn bà Trần Thị B kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ mới nào khác; do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm

không chấp nhận kháng cáo của ông X, bà B giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm các đương sự có kháng cáo nhưng không được chấp nhận phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn X (Nguyễn Viết X) và bị đơn bà Trần Thị B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn X (Nguyễn Viết X) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000, đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005076 ngày 11/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Bị đơn bà Trần Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000, đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005079 ngày 12/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Nguyên đơn ông Nguyễn X và bị đơn bà Trần Thị B đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

**Trương Minh Tuấn**

