

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 375/2023/DS-PT
Ngày: 29-3-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và quyền sở hữu tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Châu Thị Diệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Thế Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 6/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 490/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 644/2023/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 2446/2023/QĐPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1/- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Ngọc H1, sinh năm 1982; địa chỉ: Phường 15, quận P, Thành phố H. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Trương Thị H - Luật sư Văn phòng Luật sư Trương Thị H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt).

- Ông Võ Thiện H, Luật sư - Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt).

2/- *Bị đơn*: Bà Bùi Thị Thu T, sinh năm 1986; địa chỉ: phường Nguyễn Thái B, Quận 1, Thành phố H.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Lê Công Đ, sinh năm 1992, địa chỉ: quận G, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 3 năm 2022). (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Ngô Viết Quốc T, Luật sư Văn phòng Luật sư N V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt).

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

1. Ông Bùi Văn G, sinh năm 1955; địa chỉ: phường Nguyễn Thái B, Quận 1, Thành phố H.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Lê Công Đ, sinh năm 1992, địa chỉ: quận G, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 3 năm 2022). (Có mặt).

2. Bà Võ Thị Phương U, sinh năm 1975; địa chỉ: thị trấn Sóc S, huyện H, tỉnh K. (Vắng mặt).

3. Văn phòng Công chứng H N; địa chỉ: 230 Đường số 48, Phường 5, Quận 4, Thành phố H. (Vắng mặt).

4. Công ty TNHH BHLĐ H T H; địa chỉ: Phường 18, Quận 4, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Anh H; địa chỉ: Phường 25, quận B, Thành phố H. (Có mặt).

4/- *Người làm chứng*:

1. Ông Quảng Diệu H, sinh năm 1961, địa chỉ: Phường 13, Quận 5, Thành phố H. (Vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Trần Duy D, sinh năm 1982, địa chỉ: Phường 3, Quận 3, Thành phố H. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại Đơn khởi kiện ngày 24/9/2020, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung các ngày 14/10/2020, ngày 18/12/2020, ngày 11/01/2022, ngày 06/01/2022, ngày 21/01/2022 ông Bùi Ngọc HI (Viết tắt là “nguyên đơn”) và người đại diện hợp pháp trình bày ý kiến: Nguyên đơn và bà Bùi Thị Thu T (Viết tắt là “bị đơn”) chung sống với nhau từ năm 2004, có hai con chung tên là Bùi Ngọc Ý Lan, sinh ngày 25/6/2005 và Bùi Hào Kiệt, sinh ngày 16/10/2011. Ngày 05/6/2013, nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà đất số 325 đường Nguyễn Công T, phường Nguyễn Thái B, Quận 1, Thành phố H (Viết tắt là “nhà đất 325 Nguyễn

Công T”) từ ông Quảng Diệu H (Viết tắt là “ông H2”) với giá 12.000.000.000 đồng và để cho bị đơn đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thời điểm này nguyên đơn rất tin tưởng bị đơn vì đang chung sống như vợ chồng và có hai con chung; do nguyên đơn khá bận rộn chuyện kinh doanh, không có thời gian trực tiếp làm thủ tục nhà đất, trong khi bị đơn là nội trợ nên có nhiều thời gian đi làm thủ tục thuận tiện hơn. Do đó, hai bên thỏa thuận bị đơn thay mặt nguyên đơn ký hợp đồng mua bán nhà với ông H2 ngày 05/6/2013. Thời điểm này ông H2 chuẩn bị đi nước ngoài nên yêu cầu nếu bị đơn đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn phải chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của bị đơn để bị đơn chuyển tiền vào tài khoản của ông H2 thì ông H2 mới có thể chuyển số tiền này hợp pháp ra nước ngoài. Vì vậy, ngày 05/6/2013, nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng cộng 12.015.000.000 đồng vào tài khoản số 200014849696004 của bị đơn tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (Viết tắt là “Ngân hàng”), gồm: Chuyển khoản 10.677.000.000 đồng và 18.000.000 đồng từ tài khoản số 200014849682150 của nguyên đơn; nộp tiền mặt vào số tài khoản trên 90.000.000 đồng, 230.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng. Riêng số tiền 1.000.000.000 đồng này là nguyên đơn vay của ông Nguyễn Trần Duy D (Viết tắt là “ông D”). Ngày 05/6/2013, tại Ngân hàng ông D đã đưa trực tiếp 1.000.000.000 đồng này cho nguyên đơn và nguyên đơn đưa lại cho bị đơn để nộp vào tài khoản của bị đơn; 30 phút sau thì bị đơn chuyển 12.000.000.000 đồng cho ông H2, chứng minh số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là của nguyên đơn. Sau khi thực hiện xong thủ tục mua bán nhà, nguyên đơn đã sử dụng nhà đất trên để kinh doanh đến nay. Ngày 18/11/2013, hai bên đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường 15, quận P, Thành phố H theo Giấy chứng nhận kết hôn số 84, quyền số 01/2013. Quá trình chung sống có nhiều bất đồng nên hai bên thuận tình ly hôn, tự thỏa thuận về con chung, tài sản chung và nợ chung theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 1430/2015/QĐST-HNGĐ ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận nhà đất 325 đường Nguyễn Công T là tài sản riêng của nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng H N chứng nhận số công chứng 000996, quyền số 01 ngày 04/4/2019 (Viết tắt là “Hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019”) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng H N chứng nhận số công chứng 001876, quyền số 01 ngày 23/10/2020 (Viết tắt là “Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 23/10/2020”) là vô hiệu; yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền

1.450.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đưa cho bị đơn theo Văn bản cam kết ngày 18 tháng 01 năm 2020.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn - Ông Lê Công Đ trình bày ý kiến: Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố vì nhà đất 325 đường Nguyễn Công T là tài sản riêng của bị đơn có trước khi đăng ký kết hôn. Bị đơn và nguyên đơn chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn từ năm 2004, có hai con chung. Đến ngày 18/11/2013, hai bên đăng ký kết hôn theo Giấy chứng nhận kết hôn số 84, quyển số 01/2013 tại Ủy ban nhân dân Phường 15, quận P, Thành phố H. Số tiền 12.000.000.000 đồng là tiền riêng của bị đơn và một phần của ông G đã cho bị đơn vay đủ để nhận chuyển nhượng nhà đất trên. Bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp lệ phí trước bạ vào ngày 11/6/2013 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/7/2013. Hiện ông G là chủ sở hữu nhà đất trên nên nguyên đơn không có quyền yêu cầu Tòa án phân chia tài sản. Giữa nguyên đơn và bị đơn từ trước đến nay kinh doanh chung nên nguyên đơn chuyển tiền cho bị đơn rất nhiều lần và chuyện đó rất bình thường. Bị đơn yêu cầu Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu công nhận nhà đất 325 đường Nguyễn Công T thuộc sở hữu của bị đơn; buộc nguyên đơn giao trả nhà đất 325 đường Nguyễn Công T cho bị đơn để bị đơn bàn giao cho ông G; yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền hỗ trợ từ tháng 10/2020 đến tháng 4/2021 tạm tính là 350.000.000 đồng theo Văn bản cam kết ngày 18/01/2020.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Văn G trình bày ý kiến: Ông G là cha đẻ của bị đơn. Ông G thống nhất và đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu của bị đơn. Năm 2004, nguyên đơn và bị đơn chung sống nhưng không đăng ký kết hôn và có hai con chung. Vào năm 2013, bị đơn có hỏi vay ông G tiền để nhận chuyển nhượng nhà đất 325 đường Nguyễn Công T từ ông H2 với giá 12.000.000.000 đồng. Khi đó, ông G đã đưa tiền của ông và có vay mượn thêm từ một số người quen đưa cho bị đơn để nhận chuyển nhượng nhà đất trên. Do không thể trả lại số tiền đã vay của ông G nên ngày 04/4/2019 bị đơn đã tặng cho nhà đất trên cho ông G để cản trừ số tiền bị đơn đã vay của ông. Ông G đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nhà đất 325 đường Nguyễn Công T là tài sản của bị đơn, được mua bằng tiền của ông G cho vay trước khi kết hôn, không liên quan gì đến nguyên đơn và hiện ông là chủ sở hữu nhà đất trên nên nguyên đơn không có quyền yêu cầu Tòa án chia tài sản.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH BHLĐ H T H trình bày ý kiến: Từ năm 2011, nguyên đơn đã

thành lập nhiều doanh nghiệp trong lĩnh vực buôn bán đồ bảo hộ lao động, trong đó có Công ty TNHH BHLĐ H T H do nguyên đơn là người đại diện theo pháp luật. Công ty TNHH BHLĐ H T H có đăng ký nhiều địa điểm kinh doanh để thuận tiện trong quá trình hoạt động và phục vụ nhu cầu mở rộng, phát triển, trong đó có địa điểm kinh doanh tại 323-325 đường Nguyễn Công T. Được biết căn nhà 325 đường Nguyễn Công T là tài sản riêng của nguyên đơn và được nguyên đơn sử dụng để làm địa điểm kinh doanh, một mặt là để giúp công ty kinh doanh ổn định tại đây, một mặt là để tiết kiệm chi phí. Công ty TNHH BHLĐ H T H không ký kết, thuê mặt bằng hay phải trả tiền thuê mặt bằng tại đây cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào; đồng thời, từ trước đến nay cũng không có tổ chức, cá nhân nào yêu cầu công ty phải trả tiền thuê. Công ty hoàn toàn không biết hay có bất cứ thông tin nào về giao dịch mua bán, tặng cho đối với căn nhà này cho đến khi nhận được thông tin từ Tòa án. Ngoài ra, mới đây Công ty vừa được biết bà Uyên đã mua lại căn nhà này từ tháng 10/2020. Tuy nhiên, trong quá trình kinh doanh tại đây, Công ty không thấy có người nào đến xem nhà để thực hiện giao dịch mua bán, tặng cho. Do đó, Công ty thống nhất và đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận nhà đất 325 Nguyễn Công T, thuộc sở hữu của nguyên đơn để công ty tiếp tục hoạt động kinh doanh tại đây.

Bản án sơ thẩm số 490/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận nhà đất số 325 Nguyễn Công T là tài sản thuộc sở hữu riêng của nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà đất 04/4/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 23/10/2020 là vô hiệu; yêu cầu bị đơn hoàn trả 1.450.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đưa cho bị đơn theo Văn bản cam kết ngày 18/01/2020.

2. Công nhận Hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019 có hiệu lực kể từ ngày 23/4/2019.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

- Công nhận nhà đất số 325 Nguyễn Công T thuộc sở hữu của bị đơn;
- Buộc nguyên đơn bàn giao nhà đất 325 Nguyễn Công T cho bị đơn;
- Buộc nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán 350.000.000 đồng tiền hỗ trợ hàng tháng từ tháng 10/2020 đến tháng 4/2021 (theo Văn bản cam kết ngày 18/01/2020).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2022, nguyên đơn có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 490/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu sửa bản án, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày ý kiến: Giữ nguyên nội dung yêu cầu tại đơn khởi kiện, và các đơn bổ sung đơn khởi kiện. Nguyên đơn rút 1 phần yêu cầu kháng cáo đối với giải quyết yêu cầu tuyên vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 23/10/2020 giữa ông G và bà Uyên; các nội dung kháng cáo khác đối với Bản án sơ thẩm số 490/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân Quận 1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, vì bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không công bằng, chưa khách quan, chưa đánh giá đúng bản chất của sự việc, giao dịch diễn ra thực tế, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của nguyên đơn trước khi kết hôn; tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019 giữa bị đơn với ông G là vô hiệu do giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản; buộc bị đơn phải hoàn trả nguyên đơn số tiền 1.450.000.000 đồng do bị đơn vi phạm cam kết ngày 18/01/2013. Văn bản cam kết ngày 18/01/2020 do nguyên đơn soạn theo đó bị đơn cam kết trả lại nhà cho nguyên đơn và nguyên đơn hỗ trợ bị đơn tiền hàng tháng để chăm sóc con và hỗ trợ thêm 1.000.000.000 đồng chứ không phải là tiền thuê nhà. Nguyên đơn là người trực tiếp thương lượng mua bán nhà đất với vợ chồng ông H2 (người bán); số tiền 11.015.000.000 đồng nguyên đơn đã chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013 sau đó nguyên đơn chuyển ngược lại cho nguyên đơn số tiền 7.900.000 đồng và số tiền 1.000.000.000 đồng bị đơn chuyển khoản vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013 là tiền riêng của nguyên đơn; bị đơn rút ra 12.000.000.000 đồng để thanh toán tiền mua nhà 325 Nguyễn Công T. Nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên hộ trên hợp đồng mua bán nhà đất ngày 05/6/2013 vì nguyên đơn bận kinh doanh, còn bị đơn là người nội trợ có nhiều thời gian nên việc ký hợp đồng và làm giấy tờ sẽ thuận tiện hơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không thể cung cấp được chứng cứ chứng minh nguyên đơn đưa cho bị đơn số tiền 1.000.000.000 đồng để bị đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn và việc nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên hộ trên hợp đồng mua bán nhà đất ngày 05/6/2013; nguyên đơn cũng không biết số tài khoản của người bán – ông H2 để thực hiện chuyển tiền mua nhà đất; tiền nộp thuế trước bạ và lệ phí liên quan để hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sở hữu, cập nhật biến động nhà

đất sang tên là tiền riêng của bị đơn. Nhà đất 325 Nguyễn Công T không phải là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn, đây là tài sản riêng của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến: Giữ nguyên nội dung phản tố và đồng ý với bản án sơ thẩm; không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn; vì: 1.000.000.000 đồng bị đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013 là tiền riêng của bị đơn, không phải của nguyên đơn. Tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T là của bị đơn mua bằng tiền của bị đơn và bị đơn vay của cha bị đơn. Việc vay mượn tiền giữa bị đơn và cha là ông G không làm giấy tờ, là cha con nên chỉ bằng lời nói nên không cung cấp được chứng cứ bằng văn bản. Số tiền 11.015.000.000 đồng mà nguyên đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013 là tiền để thanh toán tiền hàng kinh doanh, không phải nguyên đơn chuyển khoản để mua nhà đất; ngay sau khi chuyển khoản, nguyên đơn được bị đơn ủy quyền chuyển ngược lại cho nguyên đơn số tiền 7.900.000 đồng. Bị đơn là người trực tiếp thỏa thuận mua bán nhà với bên bán là ông H2 và ông H2 là người đưa số tài khoản cho bị đơn để bị đơn chuyển trả tiền mua nhà. Bị đơn có mượn số tiền hàng mà nguyên đơn gửi vào tài khoản của bị đơn để thanh toán tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T nhưng sau đó đã trả tiền hàng. Không có việc bị đơn và nguyên đơn thỏa thuận bị đơn đứng tên hộ nguyên đơn trên hợp đồng mua nhà ngày 05/6/2013. Bị đơn đã bỏ tiền riêng của bị đơn ra nộp thuế trước bạ và các lệ phí liên quan để làm thủ tục cập nhật sang tên chủ sở hữu nhà đất của bị đơn. Ngày 04/4/2019, bị đơn đã tặng cho ông G nhà đất 325 Nguyễn Công T nhưng ông G đã có ủy quyền cho bị đơn toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt nhà đất này. Văn bản cam kết ngày 18/01/2020 do nguyên đơn soạn thỏa mục đích bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn địa điểm kinh doanh tại nhà đất 325 Nguyễn Công T chứ không có thỏa thuận nào thể hiện bị đơn đồng ý trả nhà cho nguyên đơn như nguyên đơn trình bày.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn Giàu trình bày ý kiến: Không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ông G đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của bị đơn; đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của bị đơn; buộc nguyên đơn trả lại nhà cho bị đơn để bị đơn trả lại nhà cho ông G, vì ngày 04/4/2019 bị đơn đã tặng cho nhà cho ông G hợp pháp, ngày 23/4/2019 nhà đất cập nhật sang tên ông G. Ông G đã cho bị đơn vay tiền để thanh toán tiền mua nhà, nhưng bị đơn không có tiền trả nên đã tặng nhà cho ông G để cản trừ nợ. Việc vay tiền giữa ông G và bị đơn không làm văn bản. Sau khi tặng cho nhà, ông G ủy quyền cho bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng và định đoạt. Ông G ủy quyền cho bị đơn ký hợp đồng chuyển

nhượng nhà đất với bà Uyên vào ngày 23/10/2020 nhưng do phát sinh tranh chấp nên ngày 15/7/2022 các bên đã hủy bỏ hợp đồng này.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Công ty TNHH BHLĐ H T H trình bày ý kiến: Sẽ chấp hành đúng quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị Phương U, Văn phòng Công chứng H N đã được tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Luật sư Võ Thiện H - Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi chấp nhận ông Võ Đức Duy Hân, sau đó là ông Nguyễn Xuân Thọ và hiện nay là ông Lê Công Đ vừa làm người đại diện cho bị đơn, vừa làm người đại diện cho ông G do quyền lợi hợp pháp của bị đơn và ông G là đối lập nhau; bị đơn đã tặng cho nhà cho ông G. Ngày 04/4/2019, bị đơn tặng cho nhà đất 325 Nguyễn Công T cho ông G, ông G đã hoàn tất các thủ tục đăng bộ sang tên chủ sở hữu ngày 23/4/2019. Đến ngày 23/10/2020 ông G bán tài sản cho bà Uyên. Do vậy, bị đơn yêu cầu trả lại tài sản cho bị đơn và Tòa án chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là không đúng, cần phải hủy bản án sơ thẩm. Nguồn gốc tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T là của nguyên đơn. Ngày 05/6/2013, nguyên đơn chuyển khoản số tiền 12.015.000.000 đồng vào tài khoản bị đơn và ngay sau đó bị đơn đã chuyển tiền 12.000.000.000 đồng thanh toán tiền nhà đất, bị đơn cho rằng bị đơn mượn tiền để chuyển cho ông H2 là không đúng. Sau khi mua nhà, nguyên đơn là người trực tiếp quản lý sử dụng nhà có xác minh của Công an phường Nguyễn Thái B về tình trạng cư trú của nguyên đơn. Các lời khai của bị đơn về nguồn gốc tiền mua nhà có sự mâu thuẫn, lúc bị đơn khai là bị đơn được cha là ông G cho, lúc bị đơn lại khai là vay của ông G. Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019 giữa ông G và bị đơn. Nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên hộ nhà đất nên bị đơn không có quyền tặng cho nhà đất cho ông G. Bị đơn và ông G cấu kết với nhau bán tài sản để tẩu tán. Do vậy, có căn cứ tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019 vô hiệu. Đối với, yêu cầu kháng cáo tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 23/10/2020 giữa ông G với bà Uyên, do tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo nên không có quan điểm pháp lý. Căn cứ Điều 423 và Điều 425 của Bộ luật dân sự bị đơn phải trả lại số tiền 1.450.000.000 đồng cho nguyên đơn vì nhà đất trên là của nguyên đơn, bị đơn đã vi phạm cam kết ngày 18/01/2020. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, yêu cầu Tòa án chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm; công nhận nhà đất 325 Nguyễn Công T là của nguyên đơn, Hợp

đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019 vô hiệu; buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.450.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư Trương Thị H - Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày ý kiến: Đồng ý với ý kiến phát biểu của Luật sư H, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Trong vụ án này quyền lợi của bị đơn và ông G là đối lập nhau vì ngày 04/4/2019 bị đơn đã tặng cho tài sản cho ông G, ông G là chủ sở hữu tài sản, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận cho ông Võ Đức Duy Hân (Giấy ủy quyền ngày 05/11/2020) cùng đại diện ủy quyền cho bị đơn và ông G và ông Võ Đức Duy Hân (Giấy ủy quyền ngày 21/01/2021) bà Uyên, sau đó ông Nguyễn Xuân Thọ (Giấy ủy quyền ngày 04/6/2021) đại diện ủy quyền cho bị đơn và ông G; đến nay ông Lê Công Đ (Giấy ủy quyền ngày 16/3/2022) là người đại diện ủy quyền cho bị đơn và ông G. Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện tách vụ án thụ lý số 502 ngày 11/10/2020 để giải quyết tranh chấp con chung và vụ án dân sự thụ lý số 14 ngày 21/02/2022 tranh chấp quyền sở hữu, quyền sử dụng đất là không đúng quy định về thủ tục tách vụ án tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn và nguyên đơn có quyền lợi đối lập nhau nên ông Lê Công Đ không thể đồng thời là người đại diện ủy quyền của bị đơn và ông G. Theo nguyên đơn xác định, nguyên đơn là người trực tiếp thỏa thuận, thương lượng mua nhà đất của ông H2; số tiền 1.000.000.000 đồng mà bị đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn là của nguyên đơn mượn của ông D, việc nguyên đơn mượn tiền có xác nhận của ông D nhưng bị đơn không thừa nhận đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng mà bị đơn chuyển vào tài khoản ngày 05/6/2013 là của nguyên đơn đưa cho bị đơn; việc ông G cho bị đơn mượn số tiền 12.000.000.000 đồng phía bị đơn có lời khai tại phiên tòa không cung cấp được chứng cứ giấy tờ vay mượn giữa ông G và bị đơn. Các nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh. Nếu bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh thì đề nghị hủy án sơ thẩm. Nguyên đơn và bị đơn có lời khai thống nhất tài khoản của bị đơn nhưng sử dụng chung nên tiền trong tài khoản là tài sản chung hay tài sản riêng của nguyên đơn, bị đơn cần phải chứng minh, làm rõ. Bị đơn không có chứng cứ về số tiền trong tài khoản mà bị đơn sử dụng chuyển trả tiền mua nhà là của bị đơn. Do vậy, yêu cầu Tòa án xác định nhà đất tranh chấp là tài sản riêng của nguyên đơn. Ngày 04/4/2019, ông G là chủ sở hữu nhà đất nhưng bị đơn yêu cầu công nhận tài sản cho bị đơn là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 17 của Luật Hôn nhân – Gia đình năm 2000 để giải quyết vụ án là không đúng, phải áp dụng Luật Hôn nhân – Gia đình năm 2014.

Luật sư - Ông Ngô Viết Quốc T - Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn trình bày ý kiến: Nhà đất 325 Nguyễn Công T là của bị đơn nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông H2 thông qua Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 05/6/2013 tại Văn phòng công chứng số 2, Thành phố H. Bị đơn là người trực tiếp gặp ông H2 để thương lượng về giá, cách thức mua bán và trực tiếp thanh toán tiền 12.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông H2 đưa cho bị đơn. Sau đó, bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế, phí với nhà nước, hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên và xác lập quyền sở hữu, sử dụng ngày 11/7/2013. Đây là tài sản riêng của bị đơn tạo lập trước khi đăng ký kết hôn với nguyên đơn vào ngày 18/11/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất trên, bị đơn và cùng người thân đã đăng ký hộ khẩu và trực tiếp quản lý sử dụng, đăng ký hộ kinh doanh. Nguyên đơn không sinh sống tại nhà đất này. Căn cứ khoản 3 Điều 17 Luật Hôn nhân – Gia đình năm 2000 thì “*Tài sản riêng được giải quyết theo nguyên tắc của ai thì vẫn thuộc sở hữu người đó*”. Phía bị đơn không có thỏa thuận nào với nguyên đơn về việc nhập tài sản riêng của bị đơn vào tài sản chung của vợ chồng sau khi đăng ký kết hôn. Đây là tài sản riêng của bị đơn nên bị đơn có quyền tặng cho nhà đất trên cho cha là ông G. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai, khoản 1 và khoản 4 Điều 122 Luật Nhà ở, các Điều 457, Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015 thì Hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019 giữa bị đơn với ông G là hợp pháp, đúng quy định. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng tặng cho vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019 là phù hợp quy định của pháp luật. Ông G đã ủy quyền cho bị đơn toàn quyền định đoạt nhà đất trên. Văn bản cam kết ngày 18/01/2020 do chính nguyên đơn soạn thảo và đưa cho bị đơn ký có nội dung thể hiện nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn 50.000.000 đồng/tháng và thêm 1 tỷ đồng; ngược lại, bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn kinh doanh tại địa điểm nhà đất 325 Nguyễn Công T. Như vậy, có cơ sở khẳng định rằng thỏa thuận trên của nguyên đơn và bị đơn bản chất là thuê, sử dụng mặt bằng. Thực tế, nguyên đơn đã chuyển số tiền trả bị đơn 06 tháng tiền và 01 tỷ đồng hỗ trợ; tổng cộng là 1.450.000.000 đồng, đến tháng 4/2020 thì nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền như cam kết. Bị đơn đã hỗ trợ nguyên đơn kinh doanh tại nhà đất 325 Nguyễn Công T theo đúng Văn bản cam kết ngày 18/01/2020 thì nguyên đơn mới thực hiện đăng ký kinh doanh hoạt động của Công ty TNHH BHLĐ H T H, lúc này nguyên đơn mới thường xuyên lui tới nhà này. Đáng lẽ nguyên đơn phải trả tiền hỗ trợ sử dụng mặt bằng kinh doanh cho bị đơn tính từ tháng 10/2020 đến ngày giao mặt bằng, nhưng do nguyên đơn đang là người trực tiếp nuôi 02 con nên bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 350.000.000 đồng từ tháng 10/2020 đến tháng 4/2021 và Bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 350.000.000 đồng từ tháng 10/2020 đến tháng 4/2021 tiền hỗ trợ

kinh doanh tại địa chỉ nhà đất 325 Nguyễn Công T là phù hợp. Đối với số tiền 12.000.000.000 đồng mà bị đơn chuyển khoản thanh toán tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T là của bị đơn. Không có căn cứ để cho rằng đây là số tiền của nguyên đơn chuyển cho bị đơn để thanh toán tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T. Ngày 05/6/2013 nguyên đơn chuyển và nộp vào tài khoản của bị đơn 4 lần tiền; tổng cộng: 11.015.000.000 đồng; đây là tiền kinh doanh, trả tiền hàng hóa và cũng là tiền nguyên đơn cho bị đơn chi tiêu, mua sắm, chăm sóc 02 con chung. Trong hồ sơ vụ án thì tài khoản này thể hiện bị đơn sử dụng kinh doanh và chi tiêu có rất nhiều giao dịch đi và đến có nội dung chuyển tiền mua, bán mặt hàng bảo hộ lao động từ năm 2004 đến năm 2019 và cũng trong ngày 05/5/2013 nguyên đơn đã chuyển ngược lại cho nguyên đơn số tiền 7.900.000 từ tài khoản này của bị đơn. Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng nguyên đơn cho rằng của nguyên đơn mượn ông D và sau đó đưa cho bị đơn nộp vào tài khoản để thanh toán tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T; tuy nhiên, bị đơn xác định đây là tiền của bị đơn; theo Phiếu nộp tiền ngày 05/6/2013 thể hiện người nộp số tiền là bị đơn nên không có căn cứ xác định đây là tiền của nguyên đơn đưa cho bị đơn. Tất cả các lần chuyển tiền ngày 05/6/2013 của nguyên đơn vào tài khoản bị đơn không thể hiện nội dung chuyển tiền để thanh toán tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T. Nguyên đơn cho rằng nhờ bị đơn đứng tên hộ nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận bị đơn đứng tên hộ hay ủy quyền cho bị đơn đứng tên hộ trên hợp đồng mua bán nhà ngày 05/6/2013. Nguyên đơn được bị đơn ủy quyền sử dụng tài khoản của bị đơn, trước đó nguyên đơn cũng đã nhiều lần sử dụng trực tiếp tài khoản của bị đơn để chuyển tiền thanh toán cho đối tác, khách hàng; nếu thực tiền chuyển khoản cho bị đơn để mua nhà đất 325 Nguyễn Công T thì nguyên đơn có thể trực tiếp thanh toán tiền cho người bán là ông H2 hoặc trực tiếp truy cập và sử dụng tài khoản của bị đơn để chuyển tiền cho ông H2. Do đó, không có căn cứ chứng minh nguyên đơn chuyển tiền cho bị đơn thay mặt nguyên đơn mua nhà như nguyên đơn đã trình bày. Trình bày của nguyên đơn về sử dụng tiền để mua nhà đất 325 Nguyễn Công T là không đúng sự thật. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu công nhận nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của nguyên đơn, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019 và buộc bị đơn trả lại số tiền 1.450.000.000 đồng là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữa nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng

dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Bị đơn thực hiện quyền kháng cáo trong thời gian luật định căn cứ Điều 273 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*” là không đúng; cần xác định lại mối quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp tài sản chung vợ chồng sau ly hôn*” cho đúng quy định. Ý kiến của Luật sư nguyên đơn cho rằng ông Lê Công Đ vừa là người đại diện cho bị đơn, vừa là người đại diện cho ông G là vi phạm tố tụng; trong khi quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và ông G là đối lập nhau. Nhận thấy, bị đơn tặng cho tài sản ông G, không nhận bất cứ số tiền nào từ ông G, trong trường hợp hợp đồng tặng cho vô hiệu thì cũng không có sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên không đối lập về quyền lợi của bị đơn và ông G; không vi phạm Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Năm 2004, nguyên đơn và bị đơn sống chung có 02 con chung không đăng ký kết hôn, đến ngày 18/11/2013 đăng ký kết hôn; và thuận tình ly hôn theo Quyết định số 1430/2015/QĐST-HNGĐ ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H, trong vụ án ly hôn này về tài sản chung hai bên tự thỏa thuận Tòa án chưa giải quyết. Ngày 05/6/2013, bị đơn ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng số 015851/HĐ-MBN tại Phòng Công chứng số 2 - Thành phố H với bên bán là ông H2, đối tượng của hợp đồng là căn nhà tại số 325 Nguyễn Công T. Tại thời điểm thanh toán, tài khoản của bị đơn có số dư là 69.134 đồng và ngày 05/6/2013 nguyên đơn đã chuyển vào tài khoản của bị đơn 4 lần tiền, tổng cộng là 12.015.069.134 đồng; sau đó bị đơn đã chuyển 12.000.000.000 đồng để thanh toán tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T. Trong thời gian này, ngoài khoản tiền của nguyên đơn chuyển khoản và tiền nạp trực tiếp vào tài khoản của bị đơn thì không còn khoản tiền nào khác chuyển vào tài khoản của bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất nội dung số tiền này là đúng như vậy, nhưng bị đơn lý giải số tiền này nguyên đơn chuyển cho bị đơn là để kinh doanh chung, không phải để mua nhà và tiền mua nhà là tiền riêng của bị đơn và một phần của ông G (cha ruột) đã cho bà vay đủ để nhận chuyển nhượng căn nhà. Đây chỉ là lời trình bày không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông G đã cho bị đơn vay tiền và vay bao nhiêu tiền. Bị đơn được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00100 ngày 11/7/2013. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn thừa nhận sử dụng số tiền nguyên đơn chuyển vào tài khoản để thanh toán tiền mua nhà cho ông H2; đối với tài khoản của bị đơn mặc dù đứng tên riêng nhưng hai người đã uỷ quyền cho nhau cùng sử dụng tài khoản để kinh doanh

chung từ khi chung sống với nhau năm 2004 cho đến năm 2019. Nhận thấy mặc dù, số tiền 12 tỷ đồng bỏ ra mua căn nhà là tiền của nguyên đơn, nhưng tại thời điểm mua nhà nguyên đơn đã xem bị đơn là vợ và căn nhà này là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên để bị đơn đứng tên. Ngày 18/11/2013 nguyên đơn và bị đơn kết hôn theo Giấy đăng ký kết hôn số 84 Quyển số 01/2013. Như vậy, quan hệ hôn nhân giữa nguyên đơn và bị đơn là hôn nhân hợp pháp; căn nhà 325 Nguyễn Công T là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu công nhận nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng mình là không có cơ sở để chấp nhận. Đây là tài sản chung vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên căn nhà này sẽ được chia cho mỗi người được 50% giá trị căn nhà tại thời điểm thi hành án.

Ngày 04/4/2019, bị đơn tặng cho nhà đất 325 Nguyễn Công T cho cha ruột là ông G không được sự đồng ý của nguyên đơn nên Hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019 là trái pháp luật; bên cạnh đó, tại thời điểm tặng cho nguyên đơn là người quản lý, sử dụng nhà, bị đơn không quản lý, sử dụng nên đã không có nhà để bàn giao nhà cho bên được tặng cho là ông G, nên hợp đồng tặng cho số công chứng 000996 ngày 04/4/2019 bị vô hiệu. Ngày 23/4/2019, nhà đất cập nhật sang tên chủ sở hữu của ông G. Ngày 23/10/2020 bị đơn đại diện theo uỷ quyền của ông G ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 325 Nguyễn Công T nhà đất cho bà Võ Thị Phương U tại Văn phòng công chứng. Ngày 15/7/2022, ông G và bà Võ Thị Phương U lập văn bản thoả thuận huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 23/10/2020 tại Văn phòng Công chứng H N lập. Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 23/10/2020 đã được các bên huỷ bỏ ngày 15/7/2022; do đối tượng của yêu cầu này không còn tồn tại nên phải đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn mới đúng. Đối với số tiền hỗ trợ tại Văn bản cam kết ngày 18/01/2020 hoàn toàn tự nguyện nên có hiệu lực thi hành; nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.450.000.000 đồng là không có căn cứ. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 350.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bàn giao nhà, đất số 325 Nguyễn Công T cho bị đơn để bị đơn bàn giao cho ông G là không có cơ sở để chấp nhận. Toà án sơ thẩm nhận định về quan hệ hôn nhân: *Nguyên đơn và bị đơn chung sống với nhau như vợ chồng có đủ điều kiện kết hôn theo quy định mà không đăng ký kết hôn từ năm 2004 đến ngày 18/11/2013 mới đăng ký kết hôn. Căn cứ quy định tại các điều 9, 10 và 11 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, điểm c khoản 3 của Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội về việc thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình, nguyên đơn và bị đơn*

không được công nhận là vợ chồng từ năm 2004 đến ngày 18/11/2013, nếu có yêu cầu về tài sản thì áp dụng Khoản 3 điều 17 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 để giải quyết. Nhận định trên là không đúng, đây là nhận định chủ quan của Tòa án sơ thẩm nghiêng về một phía, thiếu khách quan. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 1430/2015/QĐST-HNGĐ ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H không nêu thời gian từ năm 2004 đến ngày 18/11/2013 không công nhận quan hệ vợ chồng giữa nguyên đơn và bị đơn. Các điều 9, 10, 11 Luật Hôn nhân - Gia đình 2000, chỉ quy định về điều kiện kết hôn, các trường hợp cấm kết hôn và đăng ký kết hôn, không nói về việc khoảng thời gian hai vợ chồng sống chung chưa đăng ký kết hôn, sau đó mới đăng ký kết hôn thì thời gian trước khi đăng ký không được công nhận là vợ chồng. Nguyên đơn và bị đơn ly hôn năm 2015, thời điểm này Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 đã có hiệu lực pháp luật và Tòa án nhân dân Quận 1 cũng đã áp dụng Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 để giải quyết công nhận thuận tình ly hôn giữa nguyên đơn và bị đơn. Nhưng trong vụ án này Tòa án sơ thẩm lại áp dụng Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 và Nghị quyết 35/2000/NQ-QH10 để xác định mối quan hệ hôn nhân và áp dụng Khoản 3 điều 17 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 để giải quyết là đi ngược lại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 1430/2015/QĐST-HNGĐ ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm. Không công nhận căn nhà 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của nguyên đơn. Xác định căn nhà 325 Nguyễn Công T là tài sản chung vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên sẽ được chia cho mỗi người 50% giá trị căn nhà tại thời điểm thi hành án, do nguyên đơn là người đang quản lý, sử dụng căn nhà nên cần giao cho nguyên đơn tiếp tục quản lý sử dụng căn nhà này và hoàn lại cho bị đơn 50% giá trị tại thời điểm thi hành án. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền nhà đất ngày 23/10/2020; không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền 1.450.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận nhà đất số 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của bị đơn; chấp nhận yêu cầu buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 350.000.000 đồng từ tháng 10/2020 đến tháng 4/2021; không chấp nhận yêu cầu buộc nguyên đơn bàn giao nhà, đất số 325 Nguyễn Công T để bị đơn bàn giao cho ông G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Quyền và thời hạn kháng cáo.* Ngày 27/9/2022, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H xét xử vụ án và ban hành Bản án sơ thẩm số 490/2022/DS-ST; ngày 10/10/2022, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; do vậy, Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 490/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H là đúng pháp luật về thẩm quyền.

[1.2] *Về sự có mặt của các đương sự.* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Phương U, Văn phòng Công chứng H N và người làm chứng là ông Quảng Diệu H, ông Nguyễn Trần Duy D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp.* Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát Thành phố H tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp tài sản sau ly hôn*” là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đều yêu cầu Tòa án xác định nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng trước khi kết hôn và công nhận nhà đất này là tài sản riêng của mình; và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, tài sản tranh chấp được tạo lập thông qua Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/6/2013 trước khi nguyên đơn và bị đơn kết hôn hợp pháp; đến ngày 18/11/2013, nguyên đơn và bị đơn đăng ký kết hôn và ly hôn năm 2015; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*” là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] *Về chấp nhận tư cách đại diện theo ủy quyền của đương sự trong vụ án.* Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên tòa xác định Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận ông Lê Công Đ vừa là người đại diện hợp pháp của bị đơn và vừa là người đại diện theo ủy quyền của ông G không vi phạm quy định tại Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ, vì trong vụ án này ông G không có quyền lợi ích đối lập với bị đơn. Do vậy, ý kiến của Luật sư nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông Lê Công Đ vừa là

người đại diện hợp pháp của bị đơn và vừa là người đại diện theo ủy quyền của ông G là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì quyền lợi của ông G và bị đơn đối lập để từ đó yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[1.5] *Về giới hạn xét xử của Tòa án.* Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác định nhà đất 325 Nguyễn Công T không phải tài sản chung và yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất này là tài sản riêng của mình. Do vậy, khi giải quyết tranh chấp Tòa án phải căn cứ vào yêu cầu của các đương sự, để từ đó xác định nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng và công nhận quyền sở hữu của nguyên đơn hay của bị đơn.

[1.6] *Về áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm.* Căn cứ trình bày của nguyên đơn, bị đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Nguyên đơn và bị đơn sống chung như vợ chồng từ năm 2004, có 02 con chung (*Bùi Ngọc Ý Lan, sinh ngày 25/6/2005 và Bùi Hào Kiệt, sinh ngày 16/10/2011*); có đủ điều kiện kết hôn theo quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 nhưng không đăng ký kết hôn; đến ngày 18/11/2013 mới tiến hành đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường 15, quận P, Thành phố H theo Giấy chứng nhận kết hôn số 84, Quyền số 01/2013. Như đã xác định tại mục [1.3] quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*” vì tài sản tranh chấp được hình thành trước khi nguyên đơn và bị đơn đăng ký kết hôn và tại thời điểm Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 đang có hiệu lực thi hành. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 và Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội về việc thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình để xác định thời gian sống chung như vợ chồng giữa nguyên đơn và bị đơn từ năm 2004 đến ngày 17/11/2013 không được pháp luật công nhận là vợ chồng; từ đó áp dụng chế định về tài sản riêng tại khoản 3 Điều 17 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 làm căn cứ để xác định tài sản tranh chấp là tài sản riêng, không phải là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp là đúng với quy định về áp dụng văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại Điều 156 của Luật ban hành Văn bản quy phạm pháp luật; phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 3 của Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT-TAND-VKSND-BTP ngày 06/01/2016 hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật Hôn nhân - Gia đình và Điều 16 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 khi giải quyết quan hệ tài sản, nghĩa vụ và hợp đồng của nam nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn; và

không mâu thuẫn với Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 1430/2015/QĐST-HNGĐ ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H. Do vậy, ý kiến của Luật sư nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H cho rằng Tòa án cấp cơ thẩm áp dụng Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 là không đúng, mà phải áp dụng Luật Hôn nhân gia đình năm 2014; và đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H xác định thời gian sống chung giữa nguyên đơn và bị đơn từ năm 2004 đến trước ngày 18/11/2013 (ngày đăng ký kết hôn) là hôn nhân hợp pháp là không có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về giải quyết nội dung của Tòa án cấp sơ thẩm

[2.1] *Về hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 05/6/2013.* Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều xác định không tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 015851 ngày 05/6/2013 tại Phòng công chứng số 2 - Thành phố H (Viết tắt là “*Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 05/6/2013*”) giữa ông Quảng Diệu H và bị đơn. Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 05/6/2013 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 (từ Điều 450 đến Điều 454); đáp ứng các điều kiện về đối tượng nhà ở tham gia giao dịch, chủ thể (người) tham gia mua bán, ý chí tự nguyện, tuân thủ đúng trình tự thủ tục mua bán được quy định tại các điều 90, 91, 92 và Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 nên hợp đồng phát sinh hiệu lực pháp luật thi hành; bên mua đã nhận nhà, bên bán đã nhận tiền; bị đơn đã hoàn tất các thủ tục cập nhật biến động sang tên và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 000833, sổ vào sổ cấp GCN: CH00100 do Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố H cấp ngày 11/7/2013.

[2.2] *Về nguồn gốc tiền mua nhà, đất 325 Nguyễn Công T*

[2.2.1] *Số tiền 1.000.000.000 đồng bị đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013.*

Theo Văn bản số 1194/2022/EIBTPHCM/P.DVKH ngày 17/6/2022 của Ngân hàng (BL.371) có căn cứ xác định bị đơn là chủ tài khoản số 200014849696004. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã đưa cho bị đơn số tiền 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng để bị đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và bị đơn không thừa nhận trình bày này của nguyên đơn; do vậy, việc nguyên đơn, Luật sư nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H cho rằng số tiền 1.000.000.000 đồng bị đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn theo Phiếu hạch

toán ngày 05/6/2013 (BL.370) mà bị đơn sử dụng để thanh toán tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T là tiền của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định số tiền 1.000.000.000 đồng nêu trên là tiền của bị đơn là phù hợp với Văn bản số 1194 ngày 17/6/2022 của Ngân hàng (BL. 371).

[2.2.2] *Đối với số tiền 11.015.000.000 đồng nguyên đơn đã chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013.* Căn cứ Văn bản số 1194 ngày 17/6/2022 của Ngân hàng thì ngày 05/6/2013 nguyên đơn đã chuyển vào tài khoản của bị đơn tổng số tiền 11.015.000.000 đồng; bao gồm: 10.677.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi và Phiếu hạch toán số bút toán LBCHI-17, với nội dung “*Chuyển tiền*”; 18.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi và Phiếu hạch toán số bút toán LBCHI-18, nội dung “*Chuyển tiền*”; nộp tiền mặt 230.000.000 đồng theo Giấy nộp tiền và Phiếu hạch toán số bút toán TBPHUOC-11, nội dung “*Bùi Ngọc HI nộp tk*” và 90.000.000 đồng theo Giấy nộp tiền và Phiếu hạch toán số bút toán TBPHUOC-13, nội dung “*Bùi Ngọc HI nộp tk*”. Đồng thời, cùng ngày 05/6/2013 nguyên đơn được ủy quyền của bị đơn đã chuyển khoản từ tài khoản nêu trên cho nguyên đơn số tiền 7.900.000 đồng theo Lệnh chi và Phiếu hạch toán số bút toán LBCHI-20. Như vậy, số tiền thực tế nguyên đơn đã chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013 không phải là số tiền 12.015.069.134 đồng như đại diện Viện kiểm sát Thành phố H đã xác định.

Tại Biên bản phiên tòa ngày 23/9/2022 (BL.571-573) phía nguyên đơn có lời khai như sau: *Hai bên đều có thể sử dụng tài khoản của nhau, hai bên cùng ủy quyền qua lại để sử dụng tài khoản.* Và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định: Trong khoảng thời gian trước khi kết hôn nguyên đơn, bị đơn sống chung và có 02 con chung, các bên có kinh doanh chung các sản phẩm, hàng hóa bảo hộ lao động; bị đơn có ủy quyền cho nguyên đơn sử dụng chung tài khoản cá nhân của bị đơn để chuyển tiền và thanh toán tiền hàng liên quan đến hoạt động kinh doanh. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, trước khi đăng ký kết hôn vào ngày 18/11/2013, nguyên đơn và bị đơn đã có hoạt động kinh doanh chung và sử dụng chung tài khoản cá nhân của bị đơn để chuyển tiền và rút tiền phục vụ cho hoạt động kinh doanh là phù hợp với lời khai của các bên.

Các sao kê tài khoản của bị đơn tại Ngân hàng từ ngày 06/01/2009 đến ngày 20/01/2011 cho thấy: Chỉ có các giao dịch rút tiền mặt cá nhân, từ ngày 21/01/2011 phát sinh giao dịch thanh toán tiền mua đồ bảo hộ lao động và nội dung chuyển khoản giữa nguyên đơn và bị đơn đều thể hiện “*Chuyển khoản*” và “*Chuyển tiền*”. Nguyên đơn cũng được bị đơn ủy quyền thực hiện giao dịch và thực tế cả nguyên đơn và bị đơn đều có quyền thực hiện giao dịch trên tài khoản số 200014849696004 của bị đơn. Các lần nguyên đơn chuyển tiền vào tài khoản

của bị đơn ngày 05/6/2013 cũng chỉ thể hiện nội dung là ‘*chuyển tiền*’ “*nộp tk*”, không có nội dung nào thể hiện chuyển tiền để trả tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T. Ngày 05/6/2013, sau khi nguyên đơn chuyển số tiền 11.015.000.000 đồng vào tài khoản của bị đơn thì ngay sau đó chính nguyên đơn cũng đã chuyển khoản ngược lại số tiền 7.900.000 đồng theo Lệnh chi và Phiếu hạch toán số bút toán LBCHI-20 về lại cho nguyên đơn; và số tiền 12.000.000.000 đồng bị đơn chuyển khoản thanh toán tiền mua nhà đất 325 Nguyễn Công T là nhiều hơn và không khớp với số tiền nguyên đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013. Nguyên đơn có lời khai bắt nhất về việc xác định tài sản chung và tài sản riêng đối với việc mua nhà đất 325 Nguyễn Công T; cụ thể: Tại Biên bản hòa giải ngày 12/4/2021 (BL. 409- 411) phía nguyên đơn xác định: Xem nhà đất là tài sản chung và bị đơn có quyền được hưởng một phần giá trị nhà, đất; khi Tòa án chia tài sản, nguyên đơn nhận nhà đất và sẽ trả cho bị đơn số tiền 10.000.000.000 đồng tương ứng với ½ giá trị nhà đất; nhưng sau đó, nguyên đơn lại cho rằng nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của nguyên đơn, qua đó cho thấy chính nguyên đơn đã không thống nhất trong việc xác định tài sản chung, riêng đối với nhà đất tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận bị đơn đứng tên hộ nguyên đơn trên hợp đồng mua bán nhà đất ngày 05/6/2013 nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận đứng tên hộ như trình bày của nguyên đơn. Nguyên đơn cũng xác định biết bị đơn đã bỏ chi phí để hoàn tất các thủ tục cập nhật sang tên chủ sở hữu nhà đất cho bị đơn; như vậy, nếu chỉ là thỏa thuận đứng tên hộ trên hợp đồng mua bán nhà ngày 05/6/2013 thì khi nguyên đơn biết bị đơn làm thủ tục sang tên chủ sở hữu nhà đất, nguyên đơn phải có ý kiến phản đối nhưng sau gần 07 năm chính nguyên đơn soạn thảo Văn bản cam kết ngày 18/01/2020 có nội dung thể hiện: “*Bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn kinh doanh tại địa điểm 325 Nguyễn Công T, phường Nguyễn Thái B, Quận 1, Thành phố H*”. Qua đó cho thấy, tại thời điểm lập Văn bản cam kết ngày 18/01/2020 nguyên đơn vẫn xác định nhà đất 325 Nguyễn Công T là của bị đơn và cần đến sự cam kết hỗ trợ của bị đơn về địa điểm kinh doanh tại nhà đất 325 Nguyễn Công T. Do vậy, tại phiên tòa bị đơn có lời khai xác định đã dùng số tiền nguyên đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013 cùng với số tiền 1.000.000.000 đồng của bị đơn để trả tiền nhà nhưng cho rằng tiền nguyên đơn chuyển vào tài khoản bị đơn là để thanh toán tiền hàng và bị đơn tạm mượn để chuyển trả tiền nhà là có căn cứ.

Ý kiến của Luật sư nguyên đơn cho rằng số tiền 12.000.000.000 đồng mà bị đơn sử dụng trả tiền mua nhà là tiền riêng của nguyên đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn để bị đơn ký hợp đồng mua bán nhà 325 Nguyễn Công T và đứng tên hộ nguyên đơn là không có căn cứ. Bởi vì: Như đã phân tích chứng

minh tại phần [2.2.1] nêu trên thì số tiền 1.000.000.000 đồng bị đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn là tiền của bị đơn, không có căn cứ xác định tiền của nguyên đơn đưa cho bị đơn; bị đơn ký hợp đồng mua bán hợp pháp vào ngày 05/6/2013 và cập nhật sang tên qua bị đơn ngày 11/7/2013; không có căn cứ chứng minh và bị đơn không thừa nhận có việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn đứng tên hộ trên hợp đồng mua bán nhà ngày 05/6/2013 như nguyên đơn đã trình bày. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định số tiền 11.015.000.000 đồng mà nguyên đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn ngày 05/6/2013 là tiền hàng để thanh toán cho hoạt động kinh doanh của hai bên và tiền chăm lo cho bị đơn, hai con chung không phải là tài sản riêng của nguyên đơn là có căn cứ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng số tiền 12 tỷ đồng bị đơn dùng để thanh toán tiền mua nhà là tiền riêng của nguyên đơn, nhưng tại thời điểm mua nhà đã xem bị đơn là vợ nên để bị đơn đứng tên và căn nhà này là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất

Xét, việc mua bán nhà đất 325 Nguyễn Công T do bị đơn thực hiện đã hoàn thành ngày 11/7/2013; nguyên đơn không tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất ngày 05/6/2013 giữa bị đơn và ông H2; bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận ngày 11/7/2013 trước khi đăng ký kết hôn với nguyên đơn vào ngày 18/11/2013. Sau khi đăng ký kết hôn bị đơn không sáp nhập nhà đất 325 Nguyễn Công T vào khối tài sản chung vợ chồng với nguyên đơn. Do vậy, có cơ sở xác định nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của bị đơn, được tạo lập trước hôn nhân.

Xét, nguyên đơn cho rằng sau khi thực hiện xong thủ tục mua bán nhà nguyên đơn đã sử dụng nhà đất để kinh doanh, từ đó cho rằng nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của nguyên đơn; tuy nhiên, trình bày trên của nguyên đơn là không có căn cứ; bởi lẽ: Sau khi mua căn nhà nguyên đơn không đăng ký tạm trú, thường trú tại nhà đất trên; thực tế bị đơn và anh chị em cùng người thân của bị đơn đã đăng ký hộ khẩu thường trú và theo Văn bản số 145/UBND-K ngày 08/4/2022 của Ủy ban nhân dân phường Nguyễn Thái B, Quận 1, Thành phố H (BL.351) cung cấp thông tin cá nhân, tổ chức đăng ký kinh doanh tại số 325 đường Nguyễn Công T thể hiện: Từ tháng 9/2013 đến tháng 5/2016, Hộ kinh doanh Bảo hộ lao động Thanh Hiệp do bị đơn là chủ hộ kinh doanh; từ tháng 6/2016 đến tháng 02/2020, không có cá nhân, tổ chức đăng ký kinh doanh; từ tháng 3/2020 đến nay, địa điểm kinh doanh số 1 Công ty TNHH BHLĐ H T H do nguyên đơn là người đứng đầu theo Giấy chứng nhận đăng ký

địa điểm kinh doanh mã số 00002 đăng ký lần đầu ngày 24/02/2020 (BL.272). Theo Văn bản số 2212/ĐKKD-T6 ngày 28/4/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H (BL.3654) thì không tìm thấy thông tin đăng ký doanh nghiệp của cá nhân, tổ chức đăng ký tại số 325 đường Nguyễn Công T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ chứng minh nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các Điều 91, 92, 93, 95 và Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và giao nộp chứng cứ chứng minh; đồng thời, công nhận nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 17 Luật Hôn nhân - Gia đình năm 2000.

[2.4] *Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 000996 ngày 04/4/2019 tại Văn phòng Công chứng H N.* Như đã phân tích và chứng minh tại mục [2.1] Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 05/6/2013 giữa ông H2 và bị đơn là hợp pháp; các đương sự không có tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 05/6/2013 nên phát sinh hiệu lực pháp luật thi hành. Và tại mục [2.3] nêu trên đã xác định nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của bị đơn. Bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất 325 Nguyễn Công T nên bị đơn được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà và quyền của chủ sử dụng đất ở trong có có quyền tặng cho theo quy định của pháp luật. Ngày 04/4/2019, bị đơn đã ký Hợp đồng tặng cho nhà đất số 325 Nguyễn Công T cho ông G tại Văn phòng Công chứng H N - Thành phố H (BL. 309 đến 312), tuân thủ đúng quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng tặng cho nhà đất theo Luật nhà ở năm 2014 và Luật đất đai năm 2013. Ngày 23/4/2019, ông G đã hoàn tất các thủ tục đăng ký, cập nhật biến động sang tên chủ sở hữu nên hợp đồng tặng cho phát sinh hiệu lực pháp luật thi hành.

Nguyên đơn và Luật sư nguyên đơn cho rằng, nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản riêng của nguyên đơn, ngày 04/4/2019 bị đơn ký hợp đồng tặng nhà đất cho ông G là không đúng và hiện nay ông G là chủ sở hữu nhà nhưng ông G không đòi nhà mà bị đơn đi đòi nhà, để từ đó cho rằng bị đơn ký hợp đồng tặng nhà đất 325 Nguyễn Công T cho ông G ngày 4/4/2019 là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản và yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho nhà đất này là không có căn cứ. Vì, từ ngày 11/7/2013 bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất 325 Nguyễn Công T, ngày 04/4/2019 bị đơn tặng cho nhà cho ông G nhưng chưa bàn giao tài sản cho ông G; trên thực tế bị đơn đã bàn giao cho nguyên đơn để thực hiện cam kết hỗ trợ địa điểm cho nguyên đơn kinh doanh theo nội dung Văn bản cam kết ngày 18/01/2020; phía ông G đồng ý với yêu cầu của bị đơn; đề nghị Tòa án giải quyết xác định nhà, đất 325 Nguyễn Công T là thuộc sở hữu

hợp pháp của bị đơn; buộc nguyên đơn giao trả lại nhà đất cho bị đơn quản lý để bị đơn giao cho ông G vì ông G chưa nhận nhà và ông G đã ủy quyền cho bị đơn toàn quyền sử dụng, định đoạt. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019, chưa công nhận quyền sở hữu cho ông G và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải giao trả nhà đất 325 Nguyễn Công T cho bị đơn để bị đơn bàn giao cho ông G; đồng thời xác định, do ông G không có yêu cầu Tòa án xem xét buộc thực hiện hiệu lực của Hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 04/4/2019 nên giành quyền khởi kiện giữa bị đơn và ông G trong vụ án khi ông G có yêu cầu là phù hợp và có căn cứ.

[2.4] Rút kháng cáo tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 001876 ngày 23/10/2020 tại Văn phòng Công chứng H N.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút kháng cáo đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 001876 ngày 23/10/2020 tại Văn phòng Công chứng H N nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ, không xem xét giải quyết yêu cầu này theo thủ tục phúc thẩm.

[2.5] Về giải quyết yêu cầu của nguyên đơn và phản tố của bị đơn đối với số tiền tại Văn bản cam kết ngày 18/01/2020 của Tòa cấp sơ thẩm.

Liên quan nội dung Cam kết ngày 18/01/2020, theo nguyên đơn: Hai bên kinh doanh chung bảo hộ lao động có xung đột nên thỏa thuận nhằm tách riêng việc kinh doanh giữa bị đơn và nguyên đơn (BL.573). Nhận thấy, Văn bản cam kết ngày 18/01/2020 (BL.214) giữa nguyên đơn và bị đơn có nội dung: Nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn hàng tháng 50.000.000 đồng để lo cho 2 con là Bùi Ngọc Ý Lan và Bùi Hào Kiệt và hỗ trợ thêm một tỷ đồng (trong vòng 3 tháng đầu sẽ chuyển khoản vào tài khoản cá nhân kể từ ngày ký). Bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn kinh doanh tại địa điểm 325 Nguyễn Công T, phường Nguyễn Thái B, Quận 1, Thành phố H; bị đơn không được kinh doanh với Công ty H T H và CH Thanh Hiệp. Như vậy, có căn cứ xác định bị đơn chỉ hỗ trợ cho nguyên đơn kinh doanh tại địa điểm nhà, đất 325 Nguyễn Công T, không có nội dung nào thể hiện bị đơn xác nhận nhà đất này là của nguyên đơn và đồng ý trả lại nhà đất cho nguyên đơn như trình bày của nguyên đơn.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định, nguyên đơn là người soạn văn bản trên và các bên ký cam kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Xét thấy, hình thức và nội dung Bản cam kết ngày 18/01/2020 thỏa mãn

các điều kiện của giao dịch dân sự, phù hợp quy định tại các Điều 274, 275, 276, 385, 398 và Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực pháp luật buộc các bên phải thực hiện. Thực hiện cam kết, bị đơn đã giao nhà đất để hỗ trợ cho nguyên đơn đăng ký kinh doanh tại địa điểm 325 Nguyễn Công T theo Giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh mã số 00002 đăng ký lần đầu ngày 24/02/2020. Nguyên đơn đã chuyển khoản số tiền 1 tỷ đồng và hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng/tháng (tổng cộng 450.000.000 đồng); từ tháng 10/2020 nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ cam kết hỗ trợ nhưng không giao trả nhà cho bị đơn. Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm cam kết ngày 18/01/2020 không trả nhà cho nguyên đơn để chối bỏ thực hiện cam kết ngày 18/01/2020; như vậy, nguyên đơn đã vi phạm thực hiện nghĩa vụ trả tiền quy định tại Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Dân sự; cụ thể: Không thực hiện hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng/tháng cho bị đơn từ tháng 10/2020. Căn cứ Điều 413 Bộ luật dân sự, nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền hỗ trợ từ tháng 10/2020 đến tháng 4/2021 cho bị đơn như đã thỏa thuận tại Bản cam kết ngày 18/01/2020. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.450.000.000 đồng mà xác định nguyên đơn có lỗi không thực hiện đúng cam kết, từ đó chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn có phải trả bị đơn số tiền 350.000.000 đồng từ tháng 10 năm 2020 đến tháng 4 năm 2021 theo Bản cam kết ngày 18/01/2020 là đúng với quy định tại Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2015 và có lợi cho nguyên đơn. Do vậy, trình bày trên của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6] Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H xác định nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận nhà đất 325 Nguyễn Công T là tài chung mỗi người được 50 % giá trị tài sản, giao nhà cho nguyên đơn và nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán 50% giá trị tài sản cho bị đơn; xét thấy đề nghị này đã vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì như đã phân tích tại mục [1.5] về giới hạn xét xử của Tòa án được quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 “*Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác định nhà đất số 325 đường Nguyễn Công T không phải tài sản chung và yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất này là tài sản riêng của mình. Căn cứ Luật Hôn nhân - Gia đình năm 2000 và Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội, Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT-TAND-VKSND-BTP ngày 06/01/2016 hướng dẫn thi hành một

số quy định của Luật Hôn nhân - Gia đình thì thời gian chung sống giữa nguyên đơn và bị đơn từ năm 2004 đến trước ngày 18/11/2013 không được công nhận là hôn nhân hợp pháp nên không có cơ sở xác định nhà đất 325 Nguyễn Công Trứ là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp.

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quy định của pháp luật như đã phân tích, chứng minh trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H về việc sửa bản án sơ thẩm. Xét, Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 490/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H là có căn cứ.

[3] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289, Điều 296 và Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Ngọc H1
2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với kháng cáo của ông Bùi Ngọc H1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 001876 ngày 23 tháng 10 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng H N.
3. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 490/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng, ông Bùi Ngọc H1 phải chịu án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000435 ngày

10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố H. Ông Bùi Ngọc H1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

6. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 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:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.H;
- VKSND Tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp.H;
- TAND Quận 1 - Tp.HCM;
- Chi cục THA dân sự Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu (T3/2023).

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Minh Phượng