

Bản án số: 23/2024/DS-PT

Ngày: 29-01-2024

V/v: “Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại trị giá quyền sử dụng đất”.

**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 Nguyễn Cường

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự

Ông Trương Công Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang, 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 Lê Văn Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, 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 289/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc *“Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại trị giá quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 662/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông M Brian Farrelly; sinh năm 1977; cư trú tại: Ô-xơ-rây-li-a; tạm trú tại: tỉnh Quảng Nam, Việt Nam, có mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông M Brian Farrelly: Ông Trần Minh D, sinh năm 1983 và bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1994; cư trú tại: thành phố Đà Nẵng, ông D có mặt; bà T vắng mặt.

- *Người phiên dịch của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: tỉnh Quảng Nam, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị Thanh Q, sinh năm 1990; cư trú tại: 345 đường Y 2,

tổ 23, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

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

1. Bà Ngô Thị Mỹ N, sinh năm 1984; cư trú tại: tỉnh Quảng Trị, vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở tại: thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng: Ông Bùi Văn H - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở: quận L, thành phố Đà Nẵng (Văn bản ủy quyền số 2912/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 18-12-2023 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng), vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông M Brian Farrelly.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông M Brian Farrelly và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Ngày 29-12-2016, ông M Brian Farrelly và bà Ngô Thị Thanh Q đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật tại bang Tasmania, Ô-xtrây-li-a.

Sau đó, ông M và bà Q về Việt Nam tổ chức đám cưới và thực hiện việc ghi chú kết hôn theo quy định pháp luật Việt Nam.

- Trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp, với mong muốn phát triển kinh tế, tạo thêm nguồn thu nhập và ổn định cuộc sống lâu dài tại Việt Nam, ông M có bàn thảo với bà Q về ý định mua đất để xây dựng nhà ở. Vì ông M là người nước ngoài chưa thể đáp ứng điều kiện luật định để tự mình thực hiện hợp đồng mua bán đất và sở hữu bất động sản tại Việt Nam. Vì sự tin tưởng lẫn nhau trong đời sống hôn nhân, đồng thời để việc mua đất diễn ra thuận lợi, nhánh chóng nên ông M có đưa tiền cho bà Q và thống nhất giao cho bà Q đại diện đứng ra giao dịch, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 87 và 88, tờ bản đồ số 23, diện tích mỗi thửa 125m², tại lô 138C-A7 và lô 138B-A7, khu tái định cư Công ty V, đường B 5, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng (Sau đây viết tắt là thửa đất số 87 và 88 đường B 5). Về vấn đề này, bà Q có trình bày và khẳng định như sau “*Tôi xin trình bày rằng chồng tôi là ông M Brian Farrelly đã mang vào Việt Nam số tiền 95.000 đô la để mua mảnh đất tại đường B 5, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam*” thông qua thư điện tử từ hộp thư điện tử của bà Q gửi đến hộp thư điện tử của ông M vào ngày 08-10-2019. (Chi tiết trong Vi bằng lập ngày 31-10-2022 đính kèm).

- Năm 2019, nhận thấy tình trạng hôn nhân của vợ chồng gặp nhiều mâu thuẫn; dù đã cố gắng quay lại nhiều lần để hai bên có thêm cơ hội tiếp tục hàn gắn, kéo dài nhưng mục đích hôn nhân không đạt được, do đó các bên quyết định ly hôn. Ông M đồng ý để bà Q soạn thảo và hoàn thiện đơn yêu cầu công

nhận thuận tình ly hôn, ghi ngày 08-10-2019. Để việc ly hôn diễn ra thuận lợi cho các bên, đồng thời bà Q cũng mong muốn tự thỏa thuận vấn đề về tài sản với ông M để giải quyết việc ly hôn nhanh chóng, không tốn các chi phí và các bên cũng thống nhất tự nguyện thỏa thuận. Do đó, qua nhiều lần trao đổi, ông M và bà Q đã thống nhất tự thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Đây chính là cơ sở để ông M và bà Q không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung khi ly hôn. Do đó, ngày 08-10-2019, bà Q đã soạn thảo Thỏa thuận tài sản sau hôn nhân, trong đó có nội dung cụ thể và rõ ràng là thửa đất số 87 và 88 đường B 5 thuộc sở hữu của ông M Brian Farrelly; căn nhà và đất tọa lạc tại 594/12B đường T, phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng sẽ thuộc sở hữu của bà Ngô Thị Thanh Q.

- Đơn yêu cầu công nhận thuận tình ly hôn và văn bản Thỏa thuận tài sản sau hôn nhân được bà Q xác lập cùng ngày 08-10-2019, sau đó bà Q gửi qua hộp thư điện tử của ông M vào ngày 08-10-2019. Nhận được thư điện tử của bà Q, ông M đồng ý và không có bất cứ phản ứng nào, bởi lẽ đó là ý chí và mong muốn tự nguyện của các bên đã thống nhất trước đó. Mỗi bên được nhận phần giá trị quyền tài sản có trong các bất động sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân và được các bên ghi nhận, thỏa thuận.

- Ngày 04-11-2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 71/2019/QĐST-HNGĐ công nhận thuận tình ly hôn giữa ông M và bà Q. Kể từ thời điểm ly hôn, giữa ông M và bà Q không còn thường xuyên tương tác, mỗi khi ông M đề cập đến 02 thửa đất thuộc quyền tài sản của mình, bà Q đều tỏ thái độ né tránh, không chịu gặp mặt, không nghe điện thoại. Đỉnh điểm bà Q còn thay đổi ý định, thường xuyên gây khó khăn, tạo áp lực cho ông M bằng cách khẳng định giấy tờ nhà đất do bà Q đứng tên, bà Q muốn toàn quyền quản lý sử dụng và bà Q muốn thỏa thuận với ông M để thanh toán lại giá trị tài sản đã thỏa thuận phân chia (mua lại) với giá trị bằng đúng số tiền đã mua đất lúc ban đầu mà ông M đã đưa để mua tài sản nêu trên, bà Q không đồng ý mua lại theo giá thị trường, đồng thời bà Q còn yêu cầu buộc ông M phải ký các loại giấy tờ cam kết không khởi kiện, không tranh chấp mới đồng ý hoàn trả tiền. Bản chất sự việc thể hiện các bên mong muốn việc hoàn tất các nội dung đã thỏa thuận phân chia tài sản, nhưng lại không thống nhất về giá trị quyền sử dụng đất để, thối trả tiền cho ông M, ưu tiên để bà Q có toàn quyền quản lý sử dụng 02 thửa đất. Ngay sau đó, ông M được biết bà Q đã bán căn nhà tại 594/12B đường T, phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng để mua một căn nhà khác là nơi sinh sống của bà Q đến nay tại 345 Y 2, phường T Tây, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Đỉnh điểm vào khoảng tháng 5-2022, bà Q đã tự ý tặng cho 02 thửa đất thuộc quyền tài sản của ông M cho chị gái ruột là bà Ngô Thị Mỹ N. Việc bà Q lén lút, che dấu ông M, để âm thầm thực hiện giao dịch tặng cho, thay đổi nội

dung biến động đối với 02 thửa đất tại đường B 5, bà Q nhờ chị ruột của mình là bà N đứng tên trên bất động sản giúp cho bà Q, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh việc thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến thỏa thuận việc phân chia quyền tài sản như đã thỏa thuận trước đây. Ông M không hề hay biết hoặc nhận được thông báo từ bà Q; đồng thời không có bất kì sự xác nhận nào của ông M liên quan đến việc tặng cho, thay đổi nội dung biến động đối với 02 thửa đất thuộc quyền tài sản của, ông M nêu trên. Cho đến nay, bà Q vẫn thể hiện ý muốn thanh toán giá trị của 02 lô đất cho ông M theo giá trị bằng đúng với giá tiền đã mua ban đầu (hơn 02 tỷ đồng, tương ứng với số tiền 95.000 đô la Úc và tiền lãi), không đồng ý thanh toán theo giá trị thị trường, theo đúng sự tự nguyện thỏa thuận phân chia quyền tài sản như các bên đã thỏa thuận phân chia tài sản khi ly hôn vào ngày 08-10-2019.

- Do đó, ông M yêu cầu tuyên 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 11-5-2022 giữa bên cho là bà Q với bên nhận tặng cho là bà N, lập tại Văn phòng công chứng Ngọc Yên là vô hiệu do giả tạo; Yêu cầu hủy bỏ nội dung đăng ký biến động tặng cho đứng tên bà N trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu bà Q hoàn trả lại tổng trị giá 02 thửa đất số 87 đường B 5 và giá trị tăng thêm ước tính thành tiền 6.500.000.000 đồng nếu bà Q mong muốn tiếp tục sở hữu/ hoặc bà Q thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên để hoàn trả giá trị bất động sản ước tính 6.500.000.000 đồng thuộc quyền tài sản của ông M nếu bà Q không muốn sở hữu. Trường hợp không có khả năng hoàn trả thì phát mãi tài sản để thi hành án. Tuy nhiên đến nay, nguyên đơn chỉ yêu cầu bà Q hoàn trả lại tổng trị giá 02 thửa đất là 5.302.500.000 đồng cho ông M theo Chứng thư thẩm định giá số 48/CT-TĐG-DNVC ngày 21-6-2023 nếu bà Q có yêu cầu tiếp tục sở hữu tài sản nêu trên.

Bị đơn bà Ngô Thị Thanh Q trình bày:

- Về nguồn gốc 02 thửa đất số 87 và 88 đường B 5 có giấy chứng nhận số CH 687415 và số CH 687417 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16-5-2017 là tài sản do bà tìm kiếm, mua bán và sở hữu, đã ra công chứng từ tháng 3-2017. Bà đã dùng tiền của mình, vay mượn của gia đình, ba mẹ, các chị gái, bạn bè và vay thêm Ngân hàng để mua hai mảnh đất này vào thời điểm đó. Tài sản này đứng tên bà, do bà mua khi chưa kết hôn ở Việt Nam, dùng giấy chứng nhận độc thân để mua hai tài sản đó, vì vậy bà là chủ sở hữu của 02 thửa đất theo đúng quy định của pháp luật. Thời điểm bà mua hai mảnh đất này, giá trị đất khoảng hơn 02 tỷ đồng, cộng thêm các khoản thuế phát sinh khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền lãi vay mượn để mua hai mảnh đất này, tầm giá trị khoảng hai tỷ, bốn trăm triệu đồng.

- Ông M Brian Farrelly bắt đầu đưa tiền về cho bà từ khoảng cuối tháng 4, đầu tháng 5 năm 2017, khi đó ông bà chuẩn bị kết hôn tại Việt Nam, cần nhiều

chi phí để đặt tiệc và các dịch vụ cho lễ cưới, cũng như chi phí để đón tiếp gia đình ông M sang Việt Nam tham dự lễ cưới, vì chi phí cho lễ cưới là rất lớn nên ông bà đã bàn bạc và ông M quyết định mang tiền về để trang trải trước chi phí cho đám cưới, cũng như chi phí cho cuộc sống vợ chồng sau này tại Việt Nam.

- Ông M đã mang tiền mặt về đưa cho bà nhiều lần từ tháng 5-2017; trong khoảng thời gian gần 02 năm với số tiền tổng cộng 95.000 đô la Úc (đã bao gồm hai trăm triệu đồng mà trước đó ông M có đưa về để trả tiền thuê nhà và mua các đồ dùng thiết yếu, ăn uống đi lại hàng ngày và đi du lịch của hai người trong thời kì quen nhau trước khi kết hôn).

- Trong quá trình hôn nhân vì là vợ chồng nên bà và ông M có sử dụng chung hộp thư điện tử, hộp thư điện tử của bà luôn cài sẵn trên máy của ông M nên có thể mở khi cần sử dụng. Khi bà quyết định ly hôn thì ông M không chịu kí đơn ly hôn nếu bà không chịu đưa hai mảnh đất cho ông ấy. Bà không chịu vì đất đó là bà mua bằng tiền của bà và gia đình bà, là tài sản riêng của bà, ông M đã dằn vò bà rất nhiều khiến bà rơi vào trạng thái trầm cảm. Bà và ông M chỉ nói chuyện với nhau chứ bà không ký bất kì một giấy tờ nào cam kết sẽ cho ông M hai mảnh đất đó sau khi ly hôn. Tất cả chỉ là từ phía ông M. Sau khi ly hôn một thời gian, bà nhận ra ông M vẫn dùng hộp thư điện tử của bà nên bà đã đổi mật khẩu để tránh bị làm phiền.

- Về các tin nhắn trao đổi giữa bà và ông M trong những tháng gần đây là đúng và có thật. Ông M liên tục làm phiền bà và gia đình bà, trong khi ông bà đã thực sự ly hôn từ tháng 10-2019. Bà quá mệt mỏi và quyết định trả lại ông M 95.000 đô la Úc là tổng số tiền mà ông M đã mang về để chi trả cuộc sống, tiêu dùng, du lịch, đám cưới trong quá trình ông bà chung sống với nhau và ông M cũng đã đồng ý nhận lại số tiền này trước ngày 04-8-2022, nhưng đến khi bà chuẩn bị đủ số tiền này thì ông M không chịu gặp để bà đưa tiền và ký giấy nhận tiền cho bà mà lại bảo bà chuyển tiền vào tài khoản của ông M là được. Bà không đồng ý vì đó là một số tiền lớn, bà muốn gặp để xác thực thì khi đó ông M lại đổi ý và đòi bà phải trả 05 tỷ đồng, nếu không sẽ kiện bà ra tòa.

- Như vậy, bà công nhận việc ông M có đưa về tổng cộng 95.000 đô la Úc trong thời kỳ hôn nhân để trang trải chi phí cuộc sống, thuê nhà ở cũng như du lịch, đi chơi, ăn uống, phục vụ đám cưới và đón tiếp gia đình ông M sang tham dự lễ cưới; bà khẳng định 02 thửa đất trên là tài sản riêng của bà; được bà mua bằng tiền của bà, mượn của gia đình, bạn bè và tiền bà vay trước khi kết hôn ở Việt Nam.

- Bà đồng ý trả lại cho ông M khoản tiền ông đã mang về để trang trải chi phí trong quá trình chung sống là 95.000 đô la Ô-xtrây-li-a, cộng thêm lãi suất theo Ngân hàng, tổng số tiền khoảng 2.000.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa bà Q đồng ý trả cho ông M tổng số tiền là 2.651.250.000

đồng.

Tại Văn bản số 1291/CNLC-ĐKCGCN ngày 07-7-2023 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ngày 11-5-2022, bà Ngô Thị Thanh Q tặng cho toàn bộ diện tích 02 thửa đất số 87 và 88 đường B 5 cho bà Ngô Thị Mỹ N theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng Công chứng Ngọc Yến. Đến ngày 27-5-2022, bà N đã được Chi nhánh L đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Việc Chi nhánh L đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ bà Q sang bà N là đúng theo quy định pháp luật. Do đó, đối với nội dung yêu cầu của ông M Brian Farrelly đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Mỹ N chỉ gửi đơn xin giải quyết xét xử vắng mặt chứ không gửi văn bản trình bày về yêu cầu khởi kiện của ông M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 464 và Điều 470 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 33 và Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình; Điều 133 của Bộ luật dân sự; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông M Brian Farrelly.

Tuyên xử:

1. Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23, tại lô 138C-A7, khu tái định cư Công ty V, đường B 5, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng, trị giá 2.578.625.000 đồng và thửa đất số 88, tờ bản đồ số 23, tại lô 138B-A7, khu tái định cư Công ty V, đường B 5; phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng, trị giá 2.723.875.000 đồng là tài sản chung của ông M Brian Farrelly và bà Ngô Thị Thanh Q.

2. Về chia tài sản:

Chia cho bà Ngô Thị Thanh Q và ông M Brian Farrelly mỗi người được hưởng phần trị giá thành tiền là 2.651.250.000 đồng (hai tỷ, sáu trăm năm mươi một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Ngô Thị Thanh Q có nghĩa vụ thanh toán cho ông M Brian Farrelly phần chênh lệch là 2.651.250.000 đồng (hai tỷ, sáu trăm năm mươi một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 04 tháng 10 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận

đơn kháng cáo của ông M Brian Farrelly, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2235 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-5-2022 và hợp đồng tặng cho số công chứng 2234 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-5-2022 lập tại Văn phòng công chứng Ngọc Yến do giả tạo; huỷ chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, buộc bà Ngô Thị Thanh Q phải hoàn trả cho ông giá trị hai thửa đất số 87 và số 88 là 5.302.500.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát khẳng định rằng, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật, cấp sơ thẩm đã xác định tài sản chung và giải quyết chia đôi giá trị là đúng; kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, kết quả tranh luận và xem xét quan điểm của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, Toà án tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Ngô Thị Mỹ N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, bà N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và quá trình giải quyết vụ án ở Toà án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm bà N đều có đơn xin vắng mặt; tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà N vẫn tiếp tục có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng vắng mặt không rõ lý do nhưng xét thấy tại phiên tòa sơ thẩm đại diện cơ quan này cũng vắng mặt, mặt khác Bản án sơ thẩm không tuyên buộc gì về quyền và nghĩa vụ của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nói trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn ông M Brian Farrelly kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét tuyên vô hiệu đối với hai hợp đồng tặng cho giữa bà Ngô Thị Thanh Q với bà Ngô Thị Mỹ N; huỷ chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc bà Ngô Thị Thanh Q phải trả cho ông toàn bộ giá trị

của hai thửa đất số 87 và số 88 là 5.302.500.000 đồng. Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Xét về nguồn gốc 02 thửa đất tại khu tái định cư Công ty V phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng, thì thấy:

Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 23, tại lô 138C-A7, khu tái định cư Công ty V, đường B 5, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng (Sau đây viết tắt là thửa đất số 87 đường B 5) được ông Trần Hữu Hai chuyển nhượng cho bà Q vào ngày 22-3-2017; đến ngày 16-5-2017 thì bà Q được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 687417. Ngày 11-5-2022, bà Q đã ký hợp đồng với bà Ngô Thị Mỹ N để tặng cho bà N thửa đất này và đến ngày 21-5-2022 thì bà N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng xác nhận cho đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 23, tại lô 138B-A7, khu tái định cư Công ty V, đường B 5, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng (Sau đây viết tắt là thửa đất số 88 đường B 5) được ông Trần Hữu Hai chuyển nhượng cho bà Q vào ngày 22-3-2017; đến ngày 16-5-2017 thì bà Q được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 687415. Ngày 11-5-2022, bà Q đã ký hợp đồng với bà Ngô Thị Mỹ N để tặng cho bà N thửa đất này và đến ngày 21-5-2022 thì bà N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L - thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng xác nhận cho đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông M thì ông gửi tiền về Việt Nam cho bà Q tìm mua đất làm nhà để vợ chồng ở; phần bà Q cũng thừa nhận trong thời kỳ hôn nhân ông M gửi về cho bà 95.000 đô la Ô-xơ-rây-li-a với mục đích mua đất làm nhà để vợ chồng sống tại Việt Nam và để tổ chức lễ cưới; bà thì có góp thêm tiền để mua (nhận chuyển nhượng) 02 thửa đất này vì số tiền ông M gửi về nói trên không phải là gửi một lần để đủ mua đất và còn sử dụng vào nhiều mục đích khác nữa.

Khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 87 và 88 đường B 5 từ ông Trần Hữu Hai thì bà Q đã sử dụng Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân là chưa kết hôn lần nào được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Giang, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Q. Tại thời điểm này thì Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị chưa ghi nhận việc kết hôn của bà Q và ông M vào sổ hộ tịch, tuy nhiên bà Q phải tự nhận thức là bản thân bà đã kết hôn với ông M mới đúng quy định của pháp luật để không sử dụng giấy xác nhận này.

Do đó, 02 thửa đất số 87 và 88 đường B 5 được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân của ông M và bà Q nên đây là tài sản chung của ông bà và công sức của

mỗi bên là ngang nhau theo quy định tại Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông M về tuyên vô hiệu 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà Ngô Thị Mỹ N, lập ngày 11-5-2022 và hủy chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận đứng tên bà N ngày 21-5-2022, thì thấy: 02 thửa đất số 87 và 88 đường B 5 là tài sản chung của ông M và bà Q; tuy nhiên, khi thực hiện việc tặng cho 02 thửa đất cho bà N thì bà Q đã ly hôn với ông M và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ ghi tên một mình bà Q, nên việc bà N nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này từ bà Q ngay tình, nên giao dịch vẫn có hiệu lực theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Q cũng thừa nhận là trên thực tế bà chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất cho bà N để lấy tiền chứ không phải là tặng cho. Mặt khác, hiện nay ông M chỉ đòi lại giá trị quyền sử dụng đất tính thành tiền, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu về tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà Ngô Thị Mỹ N lập ngày 11-5-2022 tại Văn phòng công chứng Ngọc Yên, cũng như hủy chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận đứng tên bà N ngày 21-5-2022 trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ cần xem xét nghĩa vụ của bà Q về thanh toán lại trị giá tài sản bằng tiền cũng đã đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M.

[3.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông M đối với bà Q về đòi lại tài sản là giá trị của thửa đất số 87 và thửa số 88 đường B 5, thì thấy: Như đã phân tích ở trên, thửa đất số 87 và 88 đường B 5 là tài sản chung hợp nhất của ông M, bà Q và công sức của mỗi bên là ngang nhau theo quy định tại Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình. Hiện tại 02 thửa đất đã được chuyển nhượng và đứng tên bà N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần, đã giải quyết chia đôi tài sản chung cho bà Q và ông M, đồng thời buộc bà Q có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông M một phần hai trị giá 02 thửa đất tính thành tiền là phù hợp với thực tế và điều kiện của các bên đương sự và đúng với quy định tại Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình, là có căn cứ và đúng pháp luật.

Như vậy, vấn đề cơ bản yêu cầu của nguyên đơn là được hưởng toàn bộ giá trị của hai thửa đất nêu trên. Tuy nhiên đây là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xử chia đôi giá trị là có căn cứ và đúng pháp luật và đã giải quyết triệt để vụ án, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự được đảm bảo.

[4] Về trị giá tài sản:

Tại Chứng thư thẩm định giá, ngày 21-6-2023 của Công ty TNHH thẩm định giá Đà Nẵng, kết luận về giá đối với tài sản sau: 02 thửa đất số 87 và 88 đường B 5 trị giá 5.302.500.000 đồng, trong đó thửa đất số 87 đường B 5 trị giá 2.578.625.000 đồng và thửa đất số 88 đường B 5 trị giá 2.723.875.000 đồng.

Nên cần buộc bà Q có nghĩa vụ thanh toán cho ông M phần chênh lệch là 2.651.250.000 đồng (5.302.500.000 đồng: 2).

[5] Về ý kiến của nguyên đơn đưa ra tại phiên toà phúc thẩm cho rằng, nguyên đơn đòi lại toàn bộ giá trị tài sản của hai thửa đất số 87 và thửa đất số 88, vì ông M và bà Q có 03 tài sản chung, sau khi lý hôn hai bên thoả thuận ông M sở hữu hai thửa đất số 87 và 88 nêu trên còn bà Q sở hữu ngôi nhà 594/12B T, thành phố Đà Nẵng. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án bà Q không thừa nhận có sự thoả thuận này và tại phiên toà phúc thẩm bà Q vẫn khẳng định ngôi nhà 594/12 B T là tài sản riêng của bà, do cha mẹ bà cho tiền mua và bà tạo lập nên, bà là người đứng tên chủ sở hữu. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và ông Trần Minh D là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng các bên đương sự có thoả thuận nhưng tại hồ sơ vụ án thể hiện: (1) Tại Quyết định số 71/2019/QĐST-HNGĐ ngày 04-11-2019 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng về Công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự, thể hiện: Về tài sản: ông M Brian Farrelly và bà Ngô Thị Thanh Q tự thoả thuận, không yêu cầu Toà án giải quyết (BL-01,02); (2) “Thoả thuận tài sản sau hôn nhân” ngày 08 tháng 10-2019, (là bản phô tô, bằng hai thứ tiếng Anh và Việt Nam), có nội dung: Hai thửa đất 87, 88 lô số 138B-A7 và 138C-A7 thuộc đường Bàu Bạc 5, phường Hoà Khánh Bắc quận L sẽ thuộc sở hữu của ông M Brian Farrelly; Ngôi nhà tại 594/12B sẽ thuộc sở hữu của bà Ngô Thị Thanh Q. Tuy nhiên văn bản này chỉ có một bên (bên chồng) ký và ghi tên M Brian Farrelly, còn phía bên (bên vợ) thì không có ghi tên và không có chữ ký. Mặt khác, bà Q cũng không thừa nhận có sự thoả thuận này. Như vậy, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những phân tích lập luận và chứng cứ trên thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[6] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà Ngô Thị Thanh Q đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong giai đoạn sơ thẩm. Cấp phúc thẩm thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 21-11-2022 về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ” đối với bà Ngô Thị Thanh Q, để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên trong Bản án sơ thẩm không đề cập đến Quyết định này, nay vụ án đã được xét xử phúc thẩm và Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng nội dung này thuộc thẩm quyền giải

quyết của Chánh án Tòa án nhân cấp sơ thẩm nơi xét xử sơ thẩm và đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí phúc thẩm dân sự: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông M Brian Farrelly, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 464 và Điều 470 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 33 và Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình; Điều 133 của Bộ luật dân sự; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông M Brian Farrelly.

Tuyên xử:

1. Thừa đất số 87, tờ bản đồ số 23, tại lô 138C-A7, khu tái định cư Công ty V, đường B 5, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng, trị giá 2.578.625.000 đồng và thừa đất số 88, tờ bản đồ số 23, tại lô 138B-A7, khu tái định cư Công ty V, đường B 5; phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng, trị giá 2.723.875.000 đồng là tài sản chung của ông M Brian Farrelly và bà Ngô Thị Thanh Q.

2. Về chia tài sản:

Chia cho bà Ngô Thị Thanh Q và ông M Brian Farrelly mỗi người được hưởng phần trị giá thành tiền là 2.651.250.000 đồng (hai tỷ, sáu trăm năm mươi một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Ngô Thị Thanh Q có nghĩa vụ thanh toán cho ông M Brian Farrelly phần chênh lệch là 2.651.250.000 đồng (hai tỷ, sáu trăm năm mươi một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí phúc thẩm dân sự: Ông M Brian Farrelly phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm dân sự nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001440 ngày 11-10-2023 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm (về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản; về lãi suất và quyền yêu cầu thi hành án) không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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)

Nguyễn Cường