

Bản án số: **137/2025/DS - PT**

Ngày: 11-7-2025

V/v: “*Tranh chấp chia tài sản
chung*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Mai Vương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp chia tài sản chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 281/2025/QĐ – PT ngày 11 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Minh T**, sinh năm 1989, CCCD 048189006586; địa chỉ: Số A V, phường M, quận N, thành phố. Đà Nẵng. Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Xuân B**, sinh năm 1984, CCCD 049084009906. Địa chỉ: K N, tổ C, phường T, quận S, TP .. Có mặt

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Lê Kiều D, sinh năm 1989, CCCD số 051189012883. Địa chỉ: Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là người đại diện theo uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 13 tháng 12 năm 2024 tại Văn phòng C, TP .. Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1988, CCCD số 048088006538; Địa chỉ: K37 H N, tổ C, Phường S (phường T, quận S cũ), thành phố Đà Nẵng. Có mặt

+ Văn phòng C1; Địa chỉ: Số A đường B tháng I, phường B, quận H, TP .. Vắng mặt

+ Văn phòng C2; Địa chỉ: Số B đường N, phường H, quận L, TP .. Vắng mặt

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, TP .. Địa chỉ: F Đ, phường A, quận S, TP .. Vắng mặt

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Xuân B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T trình bày:*

Nhà và đất tại thửa đất số: 351, tờ bản đồ số: 91, diện tích đất: 176,6m², diện tích sàn: 136,8m², địa chỉ: K N, tổ A, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng nguyên trước đây thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Xuân S. Năm 2012, bà Nguyễn Thị Minh T và ông S đăng ký kết hôn và sinh sống tại đây. Ngày 13/6/2023 tại Văn phòng C2, ông S đã làm hợp đồng tặng cho ½ quyền sở hữu, sử dụng cho bà T. Ngày 26/6/2023 tại phòng công chứng Nguyễn Hải S1, bà T và ông S đã lập Văn bản cam kết về tài sản với nội dung xác nhận tài sản tại thửa đất số: 351, tờ bản đồ số: 91 (tài sản hiện đứng tên bà T và ông Nguyễn Xuân B) là tài sản riêng của bà T, không phải là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Năm 2023, bà T và ông S ly hôn và bà T đã chuyển ra sống ở nơi khác.

Nay bà Nguyễn Thị Minh T yêu cầu Tòa án chia đôi tài sản chung là nhà và đất tại địa chỉ: K N, tổ C, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, theo giá của Công ty Cổ phần T2 – Chi nhánh Đ thông báo kết quả thẩm định giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định giá như sau: Giá trị Quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất có giá trị thẩm định là: 4.059.800.000 đồng (Bốn tỷ, không trăm năm mươi chín triệu, tám trăm nghìn đồng). Bà T thống nhất với kết quả định giá tài sản, đề nghị giao nhà và đất tại địa chỉ trên cho ông Nguyễn Xuân B quản lý, sử dụng và định đoạt. Yêu cầu ông B bồi cho bà T ½ giá trị nhà và đất theo kết quả định giá tài sản với số tiền là: 2.029.900.000 đồng.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Xuân B trình bày:*

Ông Nguyễn Xuân B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh T. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Xuân S và bà Nguyễn Thị Minh T tại Văn phòng C2 vô hiệu do ông B là người đồng sở hữu nhưng không được thông tin về việc tặng cho trên. Đồng thời, ông S không thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trước khi ký Hợp đồng tặng cho nhà và đất cho bà T nên không đủ điều kiện để ký Hợp đồng

tặng cho cũng như không được pháp luật (Luật Đất đai 2013) cho phép được ký Hợp đồng tặng cho và nội dung của Hợp đồng tặng cho đã vi phạm điều cấm của Luật (Luật Đất đai 2013). Do đó, ông B đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho nhà và đất giữa ông S và bà T tại Văn phòng C2 và tuyên hủy bỏ nội dung thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 946730 vào ngày 21/6/2023 và khôi phục tình trạng ban đầu.

Đối với nội dung ông B yêu cầu phản tố không liên quan đến giá trị tài sản, do đó việc yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp và lựa chọn đơn vị có trách nhiệm định giá đối với tài sản tranh chấp là chưa phù hợp tại thời điểm này.

** Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 vắng mặt tuy nhiên có ý kiến trình bày:*

Ngày 26/6/2023, Văn phòng C1 nhận được yêu cầu của ông Nguyễn Xuân S và bà Nguyễn Thị Minh T đề nghị Công chứng Văn bản cam kết về tài sản. Sau khi xem hồ sơ, Văn phòng C1 đã công chứng Văn bản cam kết về tài sản số 4443, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại hồ sơ thể hiện: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 002521, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 13/6/2023 thể hiện: ông Sinh tặng cho ½ tài sản (phần của ông) cho bà T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 946730 thể hiện: ông Sinh T1 cho bà T “Vây ông Nguyễn Xuân B và bà Nguyễn Thị Minh T cùng đứng tên trên GCN này”. Tại khoản 1 Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, quy định: “1. Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân; tài sản được chia riêng cho vợ, chồng theo quy định tại các Điều 38, 39 và 40 của Luật này; tài sản phục vụ nhu cầu thiết yếu của vợ, chồng và tài sản khác mà theo quy định của pháp luật thuộc sở hữu riêng của vợ, chồng”. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C1 không nhận được bất kỳ văn bản tranh chấp, phong tỏa tài sản nào, hồ sơ công chứng đầy đủ theo thủ tục; các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị đe dọa, lừa dối, không bị ép buộc. Các bên đã tự nguyện yêu cầu công chứng và ghi rõ trong văn bản cam kết “Tôi đã đọc hiểu rõ và đồng ý”.

Từ những cơ sở nêu trên cho thấy: Việc Văn phòng C1 cam kết về tài sản số 4443, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 vắng mặt tuy nhiên có ý kiến trình bày:*

Về trình tự, thủ tục công chứng:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 002521, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên T3, Văn

phòng C2 chứng nhận ngày 13/6/2023 giữa ông S và bà T được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014.

Về việc tặng cho phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa ông S và bà T:

Căn cứ Điều 209 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Sở hữu chung theo phần:

“Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Từ những quy định trên: Ông Sinh tặng cho phần quyền sở hữu tài sản của mình trong khối tài sản chung theo phần là đúng quy định của pháp luật mà không cần có ý kiến của ông B (việc tặng cho trên không nhằm mục đích tách thửa). Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B, giữ nguyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thành phố Đà Nẵng vắng mặt tuy nhiên có ý kiến trình bày:*

Thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91, diện tích 176.6m² (đất ở tại đô thị: 109.4m², đất trồng cây hàng năm khác: 67.2m²), địa chỉ tại tổ A, phường T, quận S được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 946730 ngày 07/3/2022 đứng tên ông Nguyễn Xuân B, ông Nguyễn Xuân S, ông Nguyễn Xuân H. Ngày 14/4/2022, Chi nhánh S2 đăng ký biến động tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân H, tặng cho ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Xuân S theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 740 do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 05/4/2022; Vậy, ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Xuân S cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận. Ngày 21/6/2023, Chi nhánh S2 đăng ký biến động tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân S, tặng cho bà Nguyễn Thị Minh T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2521 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 13/6/2023; Vậy, ông Nguyễn Xuân B và bà Nguyễn Thị Minh T cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận.

Việc Chi nhánh S2 đăng ký biến động tặng cho quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 946730 nêu trên đảm bảo theo đúng quy định hiện hành tại thời điểm. Kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Sơn Trà căn cứ theo tài liệu, chứng cứ vụ án, giải quyết theo quy định của pháp luật. Do tính chất công việc, Chi nhánh S2 đề nghị xét xử vắng mặt trong các phiên xét xử.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân S có ý kiến trình bày:*

Gia đình ông trước giờ sinh sống và làm việc tại địa chỉ K N, tổ C phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng với quyền sử dụng đất có diện tích 176.6m² và quyền sở hữu nhà đối với căn nhà có diện tích xây dựng 104m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 946730 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 07/3/2022. Nhà và đất này nguyên trước đây là tài sản của cha ruột ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Xuân S là ông Nguyễn Xuân H đã tặng cho ông S và ông B. Ngày 14/4/2022, ông S và ông B chính thức đồng sở hữu đối với nhà và đất. Trong thời gian này, ông S và bà Nguyễn Thị Minh T có thỏa thuận với nhau về phần nhà và đất của ông S tại địa chỉ trên sẽ cho con là Nguyễn Ngọc Gia H1 (sinh năm 2013). Tuy nhiên, tại thời điểm đó, con của ông S và bà T chưa đủ tuổi để đứng tên nhận chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông S và bà T thống nhất sẽ sang tên cho bà T và đợi con đến 18 tuổi bà T sẽ sang tên lại cho con đúng theo nguyện vọng của ông S. Ngày 13/6/2023, ông S và bà T có ký hợp đồng tặng cho N và đất tại Văn phòng C2. Trước khi công chứng sang tên cho bà T, ông S không được phòng công chứng hướng dẫn cụ thể về việc phải có sự đồng ý của ông B nên không thông báo việc sang tên cho ông B. Khi công chứng sang tên xong thì bà T làm thủ tục đổi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giữ sổ gốc từ đó cho đến nay. Vì vậy, đối với yêu cầu của bà T là phân chia tài sản chung vào thời điểm này ông S thấy không phù hợp, không đồng ý với yêu cầu này của bà T. Đồng thời, ông S có nhận được đơn phản tố của ông Nguyễn Xuân B về việc đề nghị hủy hợp đồng tặng cho N và đất. Về phần này ông S không có ý kiến gì, đề nghị Tòa giải quyết đúng theo quy định của Pháp luật.

** Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân B. Án phí DSST mỗi bên phải chịu theo quy định của pháp luật.*

** Với nội dung vụ án như trên, Bản dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 208, 209 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai 2013

Căn cứ 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T về việc "Tranh chấp chia tài sản chung" của bà Nguyễn Thị Minh T đối với ông Nguyễn Xuân B.

Giao toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ K N, tổ A (cũ), tổ C (mới), phường T, quận S, TP . cho bị đơn ông Nguyễn Xuân B quản lý, sử dụng và định đoạt, buộc ông Nguyễn Xuân B bồi trả cho bà Nguyễn Thị Minh T ½ giá trị nhà và đất tương ứng số tiền 2.029.887.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phân án phí, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 24 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân B kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, với nội dung:

- Ông B đồng ý ông S có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình theo quy định của Điều 209 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, khoản 2 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP “*Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ trường hợp các chủ sở hữu căn hộ cùng sử dụng chung thừa đất trong nhà chung cư*”. Hợp đồng tặng cho nhà và đất vào ngày 13/6/2023 của ông S cho bà T mà ông B là người cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không được thông tin là không đúng quy định của pháp luật.

- Bản án sơ thẩm không chấp nhận phản tố của ông B, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, giao toàn bộ nhà đất cho ông B, buộc ông B phải bồi trả lại cho bà T ½ giá trị nhà đất là 2.029.887.000 đồng là không phù hợp với tình hình thực tế và quy định tại các Điều 218, 219 của Bộ luật Dân sự

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ vụ án nhằm bảo đảm quyền lợi của ông B.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân B giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của các đương sự: Ngày 07 tháng 01 năm 2025 Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử sơ

thẩm và ngày 10 tháng 01 năm 2025 tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST. Bà Phạm Lê Kiều D đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Xuân B tham gia phiên tòa và có mặt khi HĐXX tuyên án. Đến ngày 24 tháng 01 năm 2025 bị đơn ông Nguyễn Xuân B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Như vậy, về thời hạn và nội dung kháng cáo của bị đơn đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Văn phòng C1, Văn phòng C2, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 – Đà Nẵng) là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân B.

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp: Thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91, diện tích 176.6m² (đất ở tại đô thị: 109.4m², đất trồng cây hàng năm khác: 67.2 m²), địa chỉ tại tổ A, phường T, quận S được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 946730 ngày 07/3/2022 cho ông Nguyễn Xuân H và hai con là ông Nguyễn Xuân B và ông Nguyễn Xuân S (Gọi tắt là thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91). Ngày 05/4/2022 ông H tặng cho phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của mình tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91 cho hai con là ông B và ông S, được Chi nhánh S2 đăng ký biến động chứng nhận ông B và ông S cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận ngày 14/4/2022. Ông S cùng ông B mỗi người có 1/2 quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91. Ngày 13/6/2023 ông Nguyễn Xuân S tặng cho toàn bộ 1/2 quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông S tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91 cho bà Nguyễn Thị Minh T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2521 tại Văn phòng C2. Chi nhánh S2 đăng ký biến động chứng nhận ông Nguyễn Xuân B và bà Nguyễn Thị Minh T cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận vào ngày 21/6/2023. Như vậy, ông B và bà T, mỗi người có ½ quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với nhà đất thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91 kể từ lúc bà T được chỉnh lý biến động đứng tên trong giấy chứng nhận.

[2.2] Xét, Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Xuân S cho bà Nguyễn Thị Minh T thì thấy: Tại thời điểm ký Hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Xuân S cùng ông Nguyễn Xuân B là người sở hữu chung theo phần đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91. Ông S được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ½ đối với nhà đất thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91. Theo quy định tại Điều 209 BLDS năm 2015 về sở hữu chung theo phần: *1. Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung. 2. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có*

quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Do đó, ông S có quyền lập hợp đồng tặng cho toàn bộ phần quyền sử dụng, sở hữu của mình trong khối tài sản chung; Hợp đồng tặng cho giữa ông S cho bà T không vượt quá phần quyền sử dụng, sở hữu của ông S trong khối tài sản chung với ông B. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông S cho bà T có hiệu lực, chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên sở hữu chung là ông Nguyễn Xuân B và bà Nguyễn Thị Minh T là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Khoản 2 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định “*Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ trường hợp các chủ sở hữu căn hộ cùng sử dụng chung thừa đất trong nhà chung cư*”. Theo quy định này thì phải được hiểu là trường hợp chuyển nhượng, tặng cho toàn bộ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự. Ông S tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của ông trong khối tài sản chung, không phải tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là tài sản chung của ông S và ông B, nên không cần thông báo hoặc phải được sự đồng ý của ông B. Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng không trái với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Do đó, ông B kháng cáo cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2521 do Văn phòng C2 chứng nhận số 2521 ngày 13/6/2023 giữa ông Nguyễn Xuân S cho bà Nguyễn Thị Minh T không được sự đồng ý của ông nên vô hiệu là không có cơ sở.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Xuân S có trình bày ông và bà Nguyễn Thị Minh T có thỏa thuận với nhau về phần nhà và đất của ông S tặng cho bà T sẽ cho con chung giữa ông S và bà T là Nguyễn Ngọc Gia H1 (sinh năm 2013) khi con đến 18 tuổi. Tuy nhiên, ông S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ như nội dung ông trình bày. Ngược lại, sau khi ký hợp đồng tặng cho trên vào ngày 13/6/2023, thì đến ngày 26/6/2023 ông S còn lập Văn bản cam kết tại phòng công chứng xác nhận tài sản tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số: 91 là tài sản riêng của bà T, không phải là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, nội dung trình bày của ông S là không có căn cứ.

[2.5] Bà Nguyễn Thị Minh T và ông Nguyễn Xuân B là đồng sở hữu hợp pháp đối với nhà và đất thửa đất số 351, tờ bản đồ số: 91, đều có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, mỗi người đều có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với ½ nhà và đất thuộc thửa

đất trên. Hiện ông B và vợ con đang quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất và nhà ở thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91. Do đó, việc bà T yêu cầu ông B bồi trả $\frac{1}{2}$ giá trị nhà và đất theo kết quả định giá tài sản với số tiền là: 2.029.900.000 đồng là có cơ sở, phù hợp với các Điều 208; 209 Bộ luật dân sự, Bản án sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân B; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm đã tuyên.

[4] Về án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Xuân B phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung*” của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 208, 209 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai 2013

Căn cứ 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;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung*” của bà Nguyễn Thị Minh T đối với ông Nguyễn Xuân B.

Giao toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91, địa chỉ K37/H05/14 N, tổ A (cũ), tổ C (mới), phường S (phường T, quận S cũ), thành phố Đà Nẵng cho bị đơn ông Nguyễn Xuân B quản lý, sử dụng và sở hữu.

Buộc ông Nguyễn Xuân B bồi trả cho bà Nguyễn Thị Minh T $\frac{1}{2}$ giá trị nhà và đất tương ứng số tiền 2.029.887.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ bồi trả cho bà Nguyễn Thị Minh T, ông Nguyễn Xuân B được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ thửa đất số 351, tờ bản đồ số 91 cho ông Nguyễn Xuân B.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân B đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 002521, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 13/6/2023, giữa ông Nguyễn Xuân S và bà Nguyễn Thị Minh T.

3. Án phí dân sự.

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Xuân B phải chịu: 72.597.740 đồng (Bảy mươi hai triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn bảy trăm bốn mươi đồng).

Bà Nguyễn Thị Minh T phải chịu: 72.597.740 đồng (Bảy mươi hai triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn bảy trăm bốn mươi đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) đã nộp theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0001964 ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2), thành phố Đà Nẵng. Bà T còn phải nộp số tiền: 60.597.740đ (Sáu mươi triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn bảy trăm bốn mươi đồng).

3.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân B phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0007798 ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2), thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000đ (Ba triệu đồng) bà T đã nộp tạm ứng và chi xong. Buộc ông Nguyễn Xuân B phải chịu và hoàn lại số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng) cho bà Nguyễn Thị Minh T.

- Chi phí định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Bà T phải chịu: 5.000.000 đồng. Ông B phải chịu: 5.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Minh T đã thanh toán các chi phí trên do đó ông Nguyễn Xuân B phải thối trả lại cho bà T số tiền 5.000.000 đồng.

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

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

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Sơn Trà;
- Cục THADS Tp Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu

