

Bản án số: 19/2019/HNGĐ-PT
Ngày: 05 - 7 - 2019
V/v Tranh chấp về chia tài sản chung
trong thời kỳ hôn nhân

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tân

Ông Đặng An Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số: 21/2018/TLPT-HNGĐ ngày 22 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp về chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân”

Do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 999/2018/HNGĐ-ST ngày 27 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1288/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đào Thế ND, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: D13/536 Ấp 4, xã B1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Minh T, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B2, xã B3, huyện C, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền số Công chứng 006222/2017/CCBH quyền số 03, ngày 29/9/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Hưng, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Bà Kim Tuyết BĐ, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: 290/18B/5 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thới Văn NLQ1, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: 58 Đường C3, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hoài V, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: 107 Ngô Quyền, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 14798, quyền số 12, ngày 15/12/2018, tại Văn phòng Công chứng Hoàn Xuân Hoan, Quận 5).

2. Trẻ Đào Kim Ngọc NLQ2, sinh năm 2005

3. Trẻ Đào Kim Thế NLQ3, sinh năm 2011

Cùng cư trú với nguyên đơn ông Đào Thế NĐ (ông NĐ là cha trẻ NLQ2, NLQ3, ông NĐ là người giám hộ cho trẻ NLQ2, NLQ3).

4. Văn phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đình M - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Người đại diện: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1977 (vắng mặt).

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện: Bà Phạm Phương T – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 (vắng mặt).

6. Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Phương T - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8, Thành Phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 2892/VPĐK-KTTT ngày 13/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- Người kháng cáo: bà Huỳnh Thị Minh T - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2016, nguyên đơn là ông Đào Thế NĐ và trong quá trình tố tụng nguyên đơn có bà Huỳnh Thị Minh T đại diện trình bày:

Ông Đào Thế NĐ và bà Kim Tuyết BĐ kết hôn năm 2005 (Giấy chứng nhận kết hôn số 31/2005, quyển số 1 do Ủy ban nhân dân (UBND) Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp).

Ông NĐ và bà BĐ có hai người con chung tên là Đào Kim Ngọc NLQ2, sinh ngày 21/8/2005 và Đào Kim Thế NLQ3, sinh ngày 05/7/2011.

Về tài sản chung, nguồn gốc thừa đất có diện tích 65.9 m² đất thuộc thửa 413, tờ bản đồ số 44 trên đất có căn nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Ngày 20/01/2002, ông Kim B và bà Nguyễn Thị K là cha, mẹ của bà Kim Tuyết BĐ tặng cho bà BĐ căn nhà 290A/41 Đường A nêu trên (tại thời điểm này thì nhà vách ván, mái tole). Đến năm 2014, bà BĐ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đã được UBND Quận 8 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (GCNQSDĐ&QSHNỞ) và tài sản khác gắn liền với đất số: CC503213, số vào sổ CH 02228 ngày 03/11/2015. Do nhà bị xuống cấp hư hỏng nên ông NĐ bỏ ra số tiền 650.000.000 đồng để sửa chữa xây dựng lại mới căn nhà và xây dựng xong vào tháng 12/2015, có những người làm chứng là ông Nguyễn Văn NLC1, ông Ngô Lê Vĩnh NLC2, ông Võ Thành NLC3 xác nhận.

Đầu năm 2016, ông NĐ phát hiện bà BĐ bán nhà trên cho ông Thới Văn NLQ1 với giá 1.700.000.000 đồng, bà BĐ đã nhận 1.650.000.000 đồng, bà BĐ tự ý bán nhà không có sự đồng ý của ông NĐ. Ông NĐ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà BĐ và ông NLQ1 tại Văn phòng Công chứng Quận 8 ngày 05/5/2016.

- Hủy phần xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 ngày 17/5/2016 đã cập nhật những thay đổi biến động nhà, đất sau khi UBND Quận 8 cấp GCNQSDĐ&QSHNỞ cho bà BĐ (Bà BĐ đã chuyển nhượng quyền sở hữu, nhà đất cho ông Thới Văn NLQ1).

- Ông Đào Thế NĐ yêu cầu được thanh toán cho bà Kim Tuyết BĐ số tiền 1.050.000.000 đồng (tương đương với giá trị đất) để được trọn quyền sở hữu nhà, đất nêu trên.

Bị đơn là bà Kim Tuyết BĐ trình bày: Bà thừa nhận lời khai của ông NĐ về mối quan hệ về hôn nhân, về con chung là đúng. Về tài sản chung, căn nhà trên là của cha, mẹ bà tặng cho bà vào năm 2002; đến năm 2014, bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND Quận 8 cấp

GCNQSDD&QSHNỞ ngày 03/11/2015. Do nhà xuống cấp hư hỏng nên ông NĐ bỏ ra số tiền khoảng 650.000.000 đồng để sửa chữa xây dựng lại mới căn nhà như ông NĐ khai.

Ngày 05/5/2016, tại Văn phòng Công chứng Quận 8, bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông NLQ1 với giá 1.700.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà đã ký nhận số tiền 1.650.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng, khi nào ông NLQ1 làm xong thủ tục đăng bộ và bà giao nhà cho ông NLQ1 thì bà sẽ nhận tiếp 50.000.000 đồng. Bà bán nhà cho ông NLQ1, ông NĐ không biết, bà vay nợ của nhiều người với tiền vốn vay 1.050.000.000 đồng nên bà bán nhà cho ông NLQ1 để lấy tiền trả nợ. Thực tế thì số tiền bán nhà, bà không có nhận tiền trực tiếp từ tay ông NLQ1 mà bà nhờ ông NLQ1 giúp bà trả nợ thay cho những người bà đã vay nợ trước đó, tiền vốn vay 1.050.000.000 đồng, còn lại là tiền lãi.

Ông NĐ khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với bà là căn nhà trên, bà đồng ý. Ông NĐ yêu cầu được trọn quyền sở hữu nhà, đất và ông NĐ sẽ thanh toán cho bà số tiền 1.050.000.000 đồng (tương đương với giá trị đất theo giá thị trường) bà đồng ý. Bà có yêu cầu đề nghị ông NĐ giúp đỡ, hỗ trợ cho bà số tiền 600.000.000 đồng để bà trả cho ông NLQ1 số tiền mua nhà 1.650.000.000 đồng.

Bà BĐ đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì bận việc, bà BĐ yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Thới Văn NLQ1 có bà Đinh Bảo K1 đại diện trình bày: Nhà, đất trên là của cá nhân bà Kim Tuyết BĐ (Theo GCNQSDD&QSHNỞ của UBND Quận 8 cấp cho bà BĐ ngày 03/11/2015). Ngày 05/5/2016, tại Văn phòng Công chứng Quận 8, bà BĐ đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông NLQ1 với giá 1.700.000.000 đồng, bà BĐ đã nhận của ông NLQ1 1.650.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng thì bà BĐ cam kết sau khi ông NLQ1 đăng bộ nhà xong thì bà BĐ giao nhà và nhận 50.000.000 đồng còn lại. Bà BĐ khai bà không có nhận tiền của ông NLQ1 là không đúng. Sau khi mua nhà, ông NLQ1 làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà xong, ông NLQ1 yêu cầu bà BĐ giao nhà thì ông NĐ khởi kiện tranh chấp nhà với bà BĐ. Tại thời điểm này, ông NLQ1 có thiện chí yêu cầu ông NĐ hoặc bà BĐ trả lại ngay cho ông NLQ1 số tiền mua nhà thì ông NLQ1 đồng ý Hủy hợp đồng mua, bán nhà với bà BĐ, để ông NLQ1 tìm nhà khác mua, nhưng ông NĐ, bà BĐ không đồng ý trả tiền cho ông NLQ1. Ông NLQ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn nêu trên.

Đồng thời, ông NLQ1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà với bà BĐ, buộc bà BĐ có trách nhiệm giao nhà và ông sẽ giao cho bà BĐ số tiền còn lại là 50.000.000 đồng; yêu cầu những người đang cư trú tại căn nhà trên phải đi tìm chỗ

ở khác, giao nhà cho ông ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Văn phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Đình M đại diện trình bày: Nhà, đất căn nhà số 290A/41 đường Đường A, Phường 1, Quận 8 thuộc quyền sở hữu của cá nhân bà Kim Tuyết BĐ (Theo GCNQSDĐ&QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số: CC503213, sổ vào sổ CH 02228 của UBND Quận 8 cấp cho bà Kim Tuyết BĐ ngày 03/11/2015). Ngày 05/5/2016, tại Văn phòng Công chứng Quận 8, bà Kim Tuyết BĐ lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Thới Văn NLQ1 (Hợp đồng số Công chứng 005862, quyền số 2, ngày 05/5/2016), Văn phòng Công chứng Quận 8 đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà BĐ và ông NLQ1 đúng theo quy định của pháp luật; vì bận việc, ông M xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 có ông Nguyễn Văn T1 đại diện trình bày: Nhà, đất căn nhà số 290A/41 Đường A nêu trên là tài sản riêng của bà Kim Tuyết BĐ được cha, mẹ tặng cho và ngày 03/11/2015, bà BĐ được UBND Quận 8 cấp GCNQSDĐ&QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số: CC503213, sổ vào sổ cấp GCN: CH02228. Ngày 05/5/2016, bà BĐ lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Thới Văn NLQ1 và ngày 17/5/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Quận 8 đã cập nhật những thay đổi biến động chủ sở hữu nhà, đất sau khi UBND Quận 8 cấp GCNQSDĐ&QSHNỞ cho bà BĐ là đúng theo quy định của pháp luật (Hồ sơ đăng ký biến động số 047520). Vì bận việc, ông T1 xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố Hồ Chí Minh có bà Phạm Phương T trình bày: Nhà, đất căn nhà số 290A/41 Đường A nêu trên là tài sản riêng của bà Kim Tuyết BĐ được cha, mẹ tặng cho và ngày 03/11/2015, bà BĐ được UBND Quận 8 cấp GCNQSDĐ&QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 05/5/2016, bà BĐ chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Thới Văn NLQ1 và ngày 17/5/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Quận 8 đã cập nhật những thay đổi biến động chủ sở hữu nhà, đất sau khi UBND Quận 8 cấp GCNQSDĐ&QSHNỞ cho bà BĐ là đúng theo quy định của pháp luật, Vì bận việc, bà xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng;

Ông Nguyễn Văn NLC1 trình bày: Ông Đào Thế NĐ có thuê ông xây dựng căn nhà 290A/41 Đường A và ông đã nhận thi công. Do quen biết với ông NĐ nên ông chỉ hợp đồng miệng với ông NĐ (không có làm hợp đồng thi công). Nhà khởi công xây dựng từ tháng 8/2015 đến tháng 12/2015 thì xong, với tổng chi phí xây dựng là 360 triệu đồng, ông NĐ trực tiếp thanh toán tiền cho ông. Vì bận việc, ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ông Ngô Lê Vĩnh NLC2 trình bày: Từ tháng 8/2015 đến tháng 12/2015, ông Đào Thế NĐ có mua Vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất của ông bán với số tiền khoảng 250 triệu đồng, ông NĐ là người trực tiếp liên hệ giao dịch và thanh toán tiền cho ông. Vì bận việc, ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ông Võ Thành NLC3 trình bày: Ông NĐ xây dựng nhà và ông có nhận 50 triệu đồng trong việc ông NĐ xây nhà. Vì bận việc, ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 999/2018/HNGĐ-ST ngày 27 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Áp dụng: Khoản 2 và khoản 3 Điều 26; Điều 34, 37, 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng: Khoản 1 Điều 31 và khoản 4 Điều 32 Bộ luật Tố tụng Hành chính năm 2015;

Áp dụng: Điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 428, 697, 700 và khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng: Khoản 2 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng: Luật Thi hành án Dân sự,

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Thế NĐ:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đào Thế NĐ yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất căn nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8 giữa bà Kim Tuyết BĐ và ông Thới Văn NLQ1 tại Văn phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng số Công chứng 005862, quyển số 2, ngày 05/5/2016).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đào Thế NĐ yêu cầu hủy phần xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 ngày 17/5/2016 đã cập nhật những thay đổi biến động nhà, đất số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8 chuyển đổi quyền sở hữu nhà từ bà Kim Tuyết BĐ qua tên ông Thới Văn NLQ1 (sau khi UBND Quận 8 cấp GCNQSDĐ&QSHNỞ cho bà Kim Tuyết BĐ ngày 03/11/2015, hồ sơ đăng ký biến động số 047520).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đào Thế NĐ được thanh toán cho bà Kim Tuyết BĐ số tiền 1.050.000.000 đồng để được trọn quyền sở hữu nhà, đất 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8 nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thới Văn NLQ1:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất căn nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8 giữa bà Kim Tuyết BÐ và ông Thới Văn NLQ1 tại Văn phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/5/2016 (Hợp đồng số Công chứng số 005862, quyển số 2).

* Nhà 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8 thuộc quyền sở hữu của ông Thới Văn NLQ1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 cập nhật những thay đổi biến động chủ sở hữu nhà, đất ngày 17/5/2016 (sau khi UBND Quận 8 cấp GCNQSDĐ&QSHNỞ cho bà Kim Tuyết BÐ ngày 03/11/2015) nêu trên.

2.2. Buộc bà Kim Tuyết BÐ phải giao nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8 nêu trên cho ông Thới Văn NLQ1 và ông NLQ1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Kim Tuyết BÐ số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Buộc những người đang cư trú tại nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8 (và những người khác nếu có): Ông Đào Thế NÐ, bà Kim Tuyết BÐ, trẻ Đào Kim Ngọc NLQ2 và trẻ Đào Kim Thế NLQ3 phải tìm nơi cư trú khác, giao trả nhà trên cho ông Thới Văn NLQ1.

3. Tách phần giải quyết tranh chấp giá trị xây dựng nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8 giữa ông Đào Thế NÐ và bà Kim Tuyết BÐ, nếu ông NÐ có yêu cầu thì khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/8/2018, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Minh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu, hủy xác nhận biến động nhà đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phân chia cho ông NÐ được quyền sở hữu nhà đất, ông NÐ có nghĩa vụ hoàn giá trị đất cho bà BÐ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đào Thế NÐ có bà Huỳnh Thị Minh T là người đại diện theo uỷ quyền kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà Kim Tuyết BÐ và ông Thới Văn NLQ1 ngày 05/5/2016 lập tại Văn phòng Công chứng Quận 8 vô hiệu; huỷ cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 8 ngày 17/5/2016

trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác liền với đất số CC503213 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp cho bà Kim Tuyết BĐ; ông NĐ có nghĩa vụ thanh toán cho bà BĐ giá trị quyền sử dụng đất tương đương 1.050.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thới Văn NLQ1 có ông Trương Hoài V là người đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xem xét, thẩm định đối với phần tài sản đang tranh chấp để làm rõ hiện trạng cũng như giá trị căn nhà sau khi được xây dựng mà chỉ căn cứ vào việc bà BĐ được tặng cho riêng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 03/11/2015 là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Ngoài ra, việc xây dựng lại căn nhà được lấy từ nguồn tiền chung trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông NĐ, bà BĐ; ông NĐ có yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là giá trị căn nhà mới được xây dựng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tách ra để giải quyết trong vụ án dân sự khác là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] *Về tố tụng:*

Bị đơn bà Kim Tuyết BĐ; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Văn phòng Công chứng Quận 8, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 8, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] *Về nội dung vụ án:*

Thửa đất có diện tích 65.9m² thuộc thửa 413, tờ bản đồ số 44, trên đất có căn nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là tài sản chung của ông Kim B và bà Nguyễn Thị K. Ngày 20/01/2002, ông B và bà K1 tặng cho phần nhà, nêu trên cho con ruột là bà Kim Tuyết BĐ. Năm 2005, bà Kim Tuyết BĐ kết hôn với ông Đào Thế NĐ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, do nhà, đất trên là tài sản mà bà BĐ được tặng cho trước khi kết hôn nên xác định đây là tài sản riêng của bà BĐ.

Năm 2014, bà Kim Tuyết BĐ làm thủ tục đăng bộ nhà đất và Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC503213, số vào sổ CH02228 ngày 03/11/2015 cho cá nhân bà BĐ. Ngày 05/5/2016, bà Kim Tuyết BĐ có ký Hợp đồng chuyển nhượng phần nhà đất nêu trên cho ông Thới Văn NLQ1. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/5/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 8 đã cập nhật biến động, chuyển đổi quyền sở hữu nhà từ bà BĐ qua tên ông NLQ1.

Như vậy, bà BĐ và ông NLQ1 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, chuyển giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo trình bày của Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 8: Việc cập nhật những thay đổi biến động sau khi Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà BĐ là đúng theo quy định của pháp luật. Từ những phân tích trên, việc người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Kim Tuyết BĐ, ông Thới Văn NLQ1 vô hiệu và huỷ cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 8 là không có cơ sở chấp nhận.

Theo Điều 197 Bộ luật Dân sự năm 2005: “Chủ sở hữu có quyền bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, để thừa kế, từ bỏ hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với tài sản”. Do ông NLQ1 là chủ sở hữu nhà đất nêu trên nên có quyền định đoạt đối với tài sản. Ông NLQ1 không đồng ý chuyển nhượng lại nhà cho ông NĐ, bà BĐ nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông NĐ về việc được thanh toán cho bà BĐ số tiền 1.050.000.000 đồng là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Kim Tuyết BĐ khai nhận bà vay nợ nhiều người với tổng số tiền là 1.050.000.000 đồng nên bà bán nhà cho ông NLQ1 để lấy tiền trả nợ; thực tế bà không nhận tiền từ ông NLQ1 mà nhờ ông NLQ1 trả nợ cho bà. Xét thấy, bà BĐ không cung cấp được chứng cứ chứng

minh cho lời trình bày của mình. Khai nhận này cũng không được người đại diện theo uỷ quyền của ông NLQ1 thừa nhận. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà BĐ đã ký nhận số tiền 1.650.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng sẽ được ông NLQ1 trả cho bà BĐ sau khi bà BĐ giao nhà. Từ phân tích trên, khai nhận của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại: 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Thới Văn NLQ1 và bà Kim Tuyết BĐ và buộc những người đang cư trú trong căn nhà trên giao trả nhà cho ông NLQ1 là phù hợp quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thì ông NĐ có bỏ ra số tiền 650.000.000 đồng để xây dựng, sửa chữa lại căn nhà. Qua các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tại giai đoạn sơ thẩm, ông NĐ không có văn bản yêu cầu bà BĐ thanh toán lại cho ông số tiền này. Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: *“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”*. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết về khoản tiền xây dựng, sửa chữa nhà của ông NĐ và không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà đất trên là có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị huỷ bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, ông NĐ có quyền khởi kiện tranh chấp về chi phí xây dựng, sửa chữa đối với căn nhà 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bằng một vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu và vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Minh T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đào Thế NĐ và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Đào Thế NĐ phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn.

Giữ nguyên Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 999/2018/HNGĐ-ST ngày 27 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng:

- Khoản 2 và khoản 3 Điều 26, Điều 34, 37, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 31 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;
- Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 305, Điều 428, Điều 697 và Điều 700 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;
- Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Thế NĐ:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đào Thế NĐ yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất căn nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Kim Tuyết BĐ và ông Thới Văn NLQ1 tại Văn phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng số công chứng 005862, quyền số 2 ngày 05/5/2016).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đào Thế NĐ yêu cầu huỷ phần xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 8 ngày 17/5/2016 cập nhật những thay đổi biến động nhà, đất số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chuyển đổi quyền sở hữu nhà từ bà Kim Tuyết BĐ qua tên ông Thới Văn NLQ1 (sau khi Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà Kim Tuyết BĐ ngày 03/11/2015, hồ sơ đăng ký biến động số 047520).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đào Thế NĐ được thanh toán cho bà Kim Tuyết BĐ số tiền 1.050.000.000 (một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng để được trọn quyền sở hữu nhà, đất số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thới Văn NLQ1:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất căn nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Kim Tuyết BĐ

và ông Thới Văn NLQ1 tại Văn phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng số công chứng 005862, quyền số 2 ngày 05/5/2016).

Căn nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Thới Văn NLQ1 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 8 cập nhật những thay đổi biến động chủ sở hữu nhà, đất ngày 17/5/2016.

2.2. Buộc bà Kim Tuyết BĐ phải giao nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Thới Văn NLQ1 và ông NLQ1 phải thanh toán cho bà BĐ số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Buộc những người đang cư trú tại căn nhà số 290A/41 Đường A, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Ông Đào Thế NĐ, bà Kim Tuyết BĐ, trẻ Đào Kim Ngọc NLQ2, trẻ Đào Kim Thế NLQ3 (và những người khác nếu có) giao trả nhà trên cho ông Thới Văn NLQ1.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đào Thế NĐ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng theo Biên lai thu số AD/2014/0001702 ngày 19/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho ông NĐ số tiền chênh lệch là 14.600.000 (mười bốn triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Ông Thới Văn NLQ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0031942 ngày 20/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông NLQ1 còn phải nộp 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đào Thế NĐ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0049570 ngày 29/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Đặng An Thanh

Trần Thị Hòa Hiệp