

Bản án số: 06/2022/HNGĐ-PT

Ngày: 04.01.2022

V/v: Tranh chấp ly hôn, chia tài sản
chung, hủy hợp đồng mua bán nhà
ở, hủy hợp đồng tặng cho nhà ở.

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Phương

Các Thẩm phán: 1/ Bà Quách Thanh Bình

2/ Bà Lưu Thị Thủy Tiên

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí M.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí M tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 12 năm 2021 và 04 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí M xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số: 14/2021/TLPT-HNGĐ ngày 23/02/2021 về việc “Tranh chấp ly hôn, chia tài sản chung, hủy hợp đồng mua bán nhà ở, hủy hợp đồng tặng cho nhà ở.”.

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 13/2021/HNGĐ-ST ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3879/2021/QĐPT-HNGĐ ngày 25/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11208/2021/QĐ-PT ngày 16/11/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11777/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị V, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: phường P, quận T, Thành phố H.

Người Đ diện hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ C, chung cư K phường C, quận K, Thành phố H

Bị đơn: Ông Vũ Mạnh C, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: phường P, quận T, Thành phố H.

Người Đ diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ M Th, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Phường 2, quận B, Thành phố H

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Huỳnh Văn M1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

2/ Bà Mai Thị Thu Ng, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phường H, Quận K, Thành phố H.

3/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1977 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: phường P, quận T, Thành phố H.

Người Đ diện hợp pháp của ông M, bà Ng, bà T: Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

4/ Văn phòng Công chứng Dương Đức Hiếu

Địa chỉ: số 261F Nguyễn Văn Trỗi, Phường 10, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí M.

Người Đ diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Dương Đức Hiếu: Bà Nguyễn Thị Băng Thảo, sinh năm 1985 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 704/27/5 Hương Lộ 2, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí M.

5/ Ông Đặng Thái Ch, sinh năm 1974 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

6/ Bà Mai Thị Tuyết Ph, sinh năm 1977 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: phường T, quận T, Thành phố H.

Người giám định: Công ty Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng.

Người Đ diện hợp pháp của Công ty Thịnh Vượng: Ông Lê Hoàng Hải (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: D0.01 dự án cao tốc Hưng Phát, 928 Lê văn Lương, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí M.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị V, bị đơn ông Vũ Mạnh C, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Lê Thị V trình bày:

Bà Lê Thị V và ông Vũ Mạnh C có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường 8, Quận 10 theo giấy chứng nhận kết hôn số 69 quyền số 01/2004 ngày 9/11/2004. Vợ chồng chung sống được một thời gian thì nảy sinh mâu thuẫn trong cách nuôi dạy, chăm sóc con chung, bất đồng về lối sống, thường xuyên cãi vã; Ông C không lo làm ăn mà chỉ đi chơi với bạn bè, cờ bạc; có lần còn rủ bạn bè đến địa điểm kinh doanh của bà để đánh bài và bị công an xử phạt vi phạm hành chính làm ảnh hưởng đến công việc kinh doanh của bà; Ông C cũng có thời gian bỏ nhà đi, mâu thuẫn ngày càng trầm trọng dẫn đến hai bên sống ly thân từ năm 2012. Bà nhận thấy không còn tình cảm với ông C nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được ly hôn với ông C.

Về con chung: vợ chồng bà V có 01 con chung tên Vũ Lê Trường T1(nam), sinh ngày 01/10/2005. Khi ly hôn, bà V yêu cầu được trực tiếp nuôi dưỡng con chung và yêu cầu ông C cấp dưỡng nuôi con 1.000.000 đồng/tháng, thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật đến khi con chung trưởng thành.

Về tài sản chung: không có.

Nhà đất số phường P, quận T, Thành phố Hồ*(gọi tắt là nhà đất 6A Lê Lư)* là tài sản riêng của bà. Nguồn tiền mua nhà đất này do trước đây ba mẹ bà có cho riêng bà một căn nhà, bà bán đi lấy tiền để mua, vì vậy thời điểm làm giấy tờ mua bán nhà ông C đã ký văn bản xác nhận đây là tài sản riêng của bà V, văn bản xác nhận tài sản riêng được công chứng số 014670 ngày 19/05/2017 tại Văn phòng công chứng Tân Phú. Ngày 07/06/2017 bà V được cơ quan có thẩm quyền cập nhật bổ sung tên vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Bà V đã chuyển nhượng nhà đất này cho bà Lê Thị Th bằng hình thức là Hợp đồng tặng cho số công chứng 002003 lập tại Văn phòng công chứng Dương Đức Hngày 24/02/2020 và bàn giao nhà cho bà Th cùng ngày, do ông C đang chiếm hữu nhà để kinh doanh (trệt, lửng) nên chưa bàn giao xong nhà cho bà Thuý được. Ngày 4/3/2020 bà Th đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận sở hữu.

Nhà đất phường T, quận T, Thành phố H*(gọi tắt là nhà đất 42 Trần Văn Cẩn)* là tài sản riêng của bà V, được mua bằng nguồn tiền do bà làm ra, vì vậy thời điểm làm giấy tờ mua bán nhà ông C đã ký văn bản xác nhận là tài sản riêng của bà V, văn bản xác nhận tài sản riêng được Văn phòng công chứng Tân Phú chứng thực số 037228 ngày 17/12/2018. Cơ quan có thẩm quyền cập nhật bổ sung tên của bà V vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu ngày 22/12/2018. Bà V đã bán nhà đất này cho ông Huỳnh Văn M1 và bà Mai Thị Thu Ng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Dương Đức H ngày 06/01/2020. Bà đã nhận đủ tiền và giao nhà cho người mua. Ngày 09/01/2020 ông M bà Ng đã được cơ quan có thẩm quyền cập nhật bổ sung tên vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Ông C ký tên xác nhận 2 tài sản trên là tài sản riêng của bà V là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc nào do đó bà V không đồng ý yêu cầu của ông C về việc đòi chia tài sản chung đối với 2 tài sản trên; Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng mua bán nhà; huỷ Hợp đồng tặng cho nhà của ông C, bà V yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về nợ chung: trước đây ông C bà V có ký hợp đồng vay tiền của Ngân hàng Quân đội và Ngân hàng Á Châu. Khoản nợ này bà V đã tất toán xong với hai ngân hàng trên, giải chấp và nhận lại toàn bộ giấy tờ về quyền tài sản đối với hai tài sản nêu trên, không còn liên quan gì đến ngân hàng nữa.

Theo bị đơn ông Vũ Mạnh C trình bày:

Ông C xác nhận việc kết hôn, con chung đúng như bà V trình bày và thừa nhận vợ chồng có mâu thuẫn nhưng chưa đến mức trầm trọng để phải ly hôn, vợ chồng chính thức không sống chung nhà từ đầu năm 2019. Ông không đồng ý ly hôn vì ông còn thương bà V, không muốn con chung bị ảnh hưởng

tâm lý và ông yêu cầu bà V chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nhưng chưa được giải quyết dứt điểm. Do không đồng ý ly hôn nên không có ý kiến về con chung.

Về tài sản chung: trong thời kỳ hôn nhân ông và bà V có tạo dựng các tài sản chung gồm: (1) nhà đất số phường P, quận T, Thành phố H và (2) nhà đất số phường T, quận T, Thành phố H.

Ông C xác nhận ngày 19/05/2017 ông đã ký văn bản xác nhận nhà đất 6A Lê Lư là tài sản riêng của bà V và ngày 17/12/2018 ông ký văn bản xác nhận nhà đất 42 Trần Văn Cẩn là tài sản riêng của bà V là đúng, nhưng ý chí của ông C không phải xác định các tài sản trên là tài sản riêng của bà V. Nguồn tiền để mua các tài sản trên là từ tài sản chung trước đây của vợ chồng, tiền xây dựng nhà là tiền chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Do ông thương vợ và muốn tạo điều kiện thuận lợi cho bà V trong việc kinh doanh, để bà V sử dụng các tài sản trên thực hiện các thủ tục thế chấp cho ngân hàng vay tiền làm nguồn vốn nên đã ký xác nhận 2 tài sản trên là tài sản riêng của bà V.

Thời gian vợ chồng chung sống, mặc dù bản thân ông C không làm ra tiền nhưng vẫn phụ giúp bà V trong việc kinh doanh buôn bán, cơm nước, dọn dẹp nhà cửa, đưa đón con đi học. Từ đầu năm 2019 đến nay, ông C không phụ bà V nữa mà tự mở quán cà phê kinh doanh riêng tại nhà 6A Lê Lư.

Do đó, ông C có đơn phản tố yêu cầu:

(1) Bà V phải chia cho ông $\frac{1}{2}$ tài sản chung nêu trên theo quy định của pháp luật bằng cách chia theo giá trị, bà V phải giao tiền cho ông ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

(2) Yêu cầu Toà án hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa bà V với ông M bà Ngoa đối với nhà đất số 42 Trần Văn Cẩn và hủy Hợp đồng tặng cho nhà giữa bà V với bà Thuý đối với nhà đất tại 6A Lê Lư do vô hiệu, vì các tài sản trên ông C đang tranh chấp với bà V nhưng bà V đã thực hiện các giao dịch về quyền tài sản là vi phạm quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Bà Th có nhận chuyển nhượng nhà đất số 6A Lê Lư phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú từ bà Lê Thị V theo hình thức hợp đồng tặng cho nhà lập tại Văn phòng công chứng Dương Đức H số công chứng 002003 ngày 24/02/2020, bà V có lập biên bản giao nhà cho bà Th cùng ngày nhưng do ông C đang sử dụng tài sản để kinh doanh quán cà phê nên chỉ bàn giao được 1 phần. Ngày 04/3/2020 bà Th đã được cập nhật bổ sung tên vào Giấy chứng nhận. Ngày 11/03/2020 bà Th có yêu cầu ông C bàn giao tài sản cho bà nhưng ông C không đồng ý. Ông C cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên ông có quyền kinh doanh. Do đó, bà Th không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông C và đề nghị ông C giao nhà cho bà Th ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Th và người Đ diện là ông Đ có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hoà giải và xét xử tại Toà, không trình bày bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn M1 và bà Mai Thị Thu Ng trình bày:

Ngày 06/01/2020 ông M và bà Ngoa ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 42 Trần Văn Cẩn, phường Tân Thới Hoà, quận Tân Phú với bà Lê Thị V, hai bên đã giao đủ tiền và nhận nhà xong. Ngày 09/01/2020 ông M và bà Ngoa được cơ quan chức năng cập nhật bổ sung tên vào Giấy chứng nhận, hiện ông M, bà Ngoa là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất nêu trên. Do đó ông bà không đồng ý yêu cầu phản tố của ông C, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Phía ông M bà Ngoa có ông Đại, đại diện có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hoà giải, xét xử của tòa án và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Dương Đức H trình bày:

Ngày 06/01/2020 Văn phòng công chứng Dương Đức H tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 42 Trần Văn Cẩn, phường Tân Thới Hoà, quận Tân Phú. Bà Lê Thị V là bên chuyển nhượng, ông Huỳnh Văn M1, bà Mai Thị Thu Ng là bên nhận chuyển nhượng đã nộp đúng, và đủ các giấy tờ liên quan theo quy định pháp luật. Sau khi kiểm tra bản chính các giấy tờ trong hồ sơ đã đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tra cứu chương trình quản lý hồ sơ công chứng, tra cứu biện pháp ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí M, tài sản không bị ngăn chặn bởi các cơ quan chức năng; Xét thấy các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, căn nhà và quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng, Văn phòng công chứng Dương Đức H đã tiến hành các thủ tục công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 002003 ngày 24/02/2020 đối với nhà đất tại 6A Lê Lu, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú: Văn phòng công chứng Dương Đức H đã tiếp nhận các giấy tờ liên quan đến nhà đất trên do bà Lê Thị V cung cấp, bên nhận tặng cho là bà Lê Thị T cung cấp chứng M nhân dân, hộ khẩu. Sau khi kiểm tra bản chính các giấy tờ trong hồ sơ đã đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tra cứu chương trình quản lý hồ sơ công chứng, tra cứu biện pháp ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí M, tài sản không bị ngăn chặn bởi các cơ quan chức năng; Xét thấy các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, căn nhà và quyền sử dụng đất đủ điều kiện tặng cho, văn phòng công chứng Dương Đức H thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo đúng quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng Dương Đức H thực hiện chứng thực đối với Hợp đồng tặng cho nhà và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói trên là đúng quy định pháp luật, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đ diện Văn phòng công chứng Dương Đức H có đơn xin

vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hoà giải và xét xử, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thái Ch và bà Mai Thị Tuyết Ph trình bày:

Ông bà là người thuê nhà số 42 Trần Văn Cẩn. Trong quá trình sử dụng nhà thuê ông bà không sửa chữa gì. Việc các bên khởi kiện ông bà không có ý kiến gì. Ông bà có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hoà giải và xét xử.

Người giám định là Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng (gọi tắt là công ty Thịnh Vượng) trình bày:

Công ty Thịnh Vượng đã thực hiện định giá, giao chứng thư định giá 1680820/CT-TV ngày 08/10/2020 đối với 2 tài sản là nhà đất 6A Lê Lư và nhà đất 42 Trần Văn Cẩn quận Tân Phú theo yêu cầu định giá của ông C.

Căn cứ thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 và Thông tư 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam quy định “Xác định các đặc điểm cơ bản về pháp lý, kinh tế kỹ thuật của tài sản cần thẩm định giá có ảnh hưởng đến giá trị của tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá. Trường hợp có những hạn chế trong việc xác định các đặc điểm này, cần nêu rõ trong báo cáo kết quả thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá”. Tại thời điểm khảo sát tài sản thẩm định giá của tài sản nhà đất tại số 42 Trần Văn Cẩn, phường Tân Thới Hoà, quận Tân Phú, có sự tham gia của các bên. Người Đ diện ký hợp đồng thẩm định giá là ông Vũ Mạnh C là người chỉ dẫn khảo sát không thể dẫn Thẩm định viên vào bên trong tài sản thẩm định để khảo sát. Do đó Thẩm định viên của công ty Thịnh Vượng đứng bên ngoài xác định vị trí tài sản, chụp hình, ghi nhận hiện trạng ngoại quan bên ngoài và căn cứ vào hồ sơ pháp lý của tài sản để ước lượng giá trị công trình xây dựng trên đất, đó là hạn chế trong xác định đặc điểm của chứng thư thẩm định giá mà Thẩm định viên của công ty Thịnh Vượng đã nêu trong chứng thư và báo cáo thẩm định giá theo đúng như quy định ban hành của Nhà nước. Đ diện công ty Thịnh Vượng có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án hôn nhân gia đình số 13/2021/HNGĐ-ST ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí M đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị V.

Cho bà V được ly hôn với ông C, giao con chung cho bà V trực tiếp nuôi dưỡng, ông C cấp dưỡng nuôi con 1.000.000 đ/tháng.

Về tài sản chung: Không chấp nhận yêu cầu của ông C về tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nhận định ông C đã có văn bản xác nhận 2 tài sản trên là tài sản riêng của bà V, tuy nhiên phần công trình xây dựng trên đất có sau khi ông C có văn

bản xác nhận tài sản riêng của bà V và chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận sở hữu tên bà V nên chấp nhận một phần yêu cầu chia tài sản chung của ông C, xác định tài sản chung giữa ông Vũ Mạnh C và bà Lê Thị V bao gồm:

+Giá trị xây dựng nhà tại địa chỉ 42 Trần Văn Cẩn, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí M là 1.003.703.520 đồng.

+Giá trị xây dựng nhà tại địa chỉ số 6A Lê Lư, phường Phú Thọ Hoà quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí M là 2.763.694.200 đồng.

Buộc bà V giao cho ông C $\frac{1}{2}$ giá trị xây dựng của hai tài sản trên, tương ứng với số tiền 1.883.698.860 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

-Về nợ chung: không có nên không xét.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ của cha mẹ với con chung sau khi ly hôn, quyền kháng cáo, việc thi hành án theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/01/2021 nguyên đơn bà V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý xác định giá trị xây dựng đối với 2 tài sản tranh chấp như tòa sơ thẩm tuyên; ngày 13/01/2021 bị đơn ông C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá hết chứng cứ trong vụ án; ngày 26/01/2021 người liên quan bà Lê Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu ông C giao nhà 6A Lê Lư cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị V có bà Nguyễn Thị M là người Đ diện hợp pháp trình bày: bà V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C vì:

+ Nhà số 6A Lê Lư xây dựng không đúng quy hoạch chỉ được phép tồn tại 5 năm kể từ ngày công bố quy hoạch (ngày 20/01/2014), đến ngày 20/01/2019 phải tự phá dỡ, không thì sẽ bị cưỡng chế tháo dỡ; Để công trình được tồn tại, chủ sở hữu là bà V phải làm giấy cam kết tự tháo dỡ công trình khi hết hạn, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Phú Thọ Hòa Quận Tân Phú ngày 20/06/2017.

+ Ngày 04/03/2020 bà Lê Thị T đã được cập nhật bổ sung tên trên giấy chứng nhận sở hữu nhà 6A Lê Lư; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 06/03/2020 Chi cục thuế quận Tân Phú cấp cho bà Lê Thị T xác định diện tích đất và diện tích sàn chỉ có 143,5m², công ty Thịnh Vượng tính và định giá diện tích sàn là 547,7m² và trị giá 2.763.694.200đ là không đúng, án sơ thẩm chia theo diện tích này là chia cả phần phải tháo dỡ.

+Nhà 42 Trần Văn Cẩn: bà Lê Thị T có góp vốn đầu tư kinh doanh, sửa chữa nhà 900.000.000đ theo hợp đồng góp vốn kinh doanh giữa bà Th với bà Lê

Thị V ngày 16/01/2019. Ngày 02/04/2019 bà Th đã chuyển tiền qua ngân hàng BIDV cho bà V để thực hiện hợp đồng này.

+Ngày 19/05/2017 ông C đã ký văn bản xác nhận nhà đất số 6A Lê Lư là tài sản riêng của bà V (số công chứng số 014670) và ngày 17/12/2018 ông C tiếp tục ký văn bản xác nhận nhà đất 42 Trần Văn Cẩn là tài sản riêng của bà V (số công chứng số số 037228). Hai văn bản này được chứng thực hợp pháp tại Văn phòng công chứng Tân Phú, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí M, trong đó ông C còn xác nhận toàn bộ hoa lợi, lợi tức phát sinh từ 2 tài sản nhà đất này là tài sản riêng của bà V. Do đó đây là cơ sở pháp lý xác định bà V là chủ sở hữu có toàn quyền định đoạt tài sản riêng của mình, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 42 Trần Văn Cẩn và hợp đồng tặng cho nhà đất 6 A Lê Lư là hợp pháp, công trình xây dựng trên đất cũng là tài sản riêng của bà V.

Bị đơn ông Vũ Mạnh C và người đại diện hợp pháp là ông Hồ M Th cùng trình bày: 2 tài sản nhà đất tranh chấp nói trên là tài sản chung ông C bà V mua bằng nguồn tiền bán một số nhà đất trong thời kỳ hôn nhân, tại tòa sơ thẩm ông C đã cung cấp chứng cứ là các hợp đồng mua bán này nhưng tòa sơ thẩm không xét mà chỉ xác định công trình xây dựng trên đất là tài sản chung để bà V bán nhà ; Ông C xác định đây là tài sản chung đang tranh chấp mà bà V tự bán nhà cho người khác là trái luật; nhà đất mới xây dựng nhưng Đ diện nguyên đơn nói chủ cũ xây dựng từ trước là không đúng và ông C đã nộp chứng cứ cho tòa; khi định giá nhà 42 Trần Văn Cẩn không vào được nhà, định giá không thể chính xác, ông C không đồng ý việc định giá nhưng tòa sơ thẩm vẫn xử và xem xét đánh giá thiếu chứng cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, giao tòa sơ thẩm xử lại.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T có văn bản trình bày ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu được xét xử vắng mặt.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình. Về hình thức đơn kháng cáo của bà V, ông C, bà Th làm trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung kháng cáo: tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn yêu cầu sửa án, bị đơn không đồng ý ly hôn, yêu cầu hủy án để giải quyết lại và trình bày rõ thêm việc xây dựng nhà 6A Lê Lư. Các bên xác định hiện trạng xây dựng hiện nay là xây dựng mới sau khi ông C đã xác nhận nhà đất 6A Lê Lư và 42 Trần Văn Cẩn là tài sản riêng của bà V, việc xây dựng có vi phạm lộ giới, hiện nay chủ đầu tư công trình chưa thực hiện tháo dỡ, chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân xác định lại giá trị thực của tài sản mà tòa sơ thẩm đã giải quyết phân chia là vi phạm tố tụng; Bà V cung cấp chứng cứ liên quan việc đóng góp xây dựng nhà 42 Trần Văn Cẩn của bà Lê Thị T, cần xem xét lại có hay không việc hùn vốn xây dựng nhà để

đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên mà cấp phúc thẩm không thể giải quyết được vì vậy kháng cáo của bà V, ông C có căn cứ chấp nhận; bà Th không có yêu cầu độc lập, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị V, ông Vũ Mạnh C, bà Lê Thị T làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự đến tham gia phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Văn M1, bà Mai Thị Thu Ng có ông Nguyễn Trọng Đ Đại diện; ông Đặng Thái Ch, bà Mai Thị Tuyết Ph, bà Lê Thị T, Văn phòng công chứng Dương Đức H có bà Nguyễn Thị Băng Thảo đại diện; công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng có ông Lê Hoàng Hải Đại diện có yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự,

[3] Về nội dung kháng cáo:

Bà Lê Thị V và ông Vũ Mạnh C có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường 8, Quận 10 theo giấy chứng nhận kết hôn số 69 quyền số 01/2004 ngày 9/11/2004 nên đây là hôn nhân hợp pháp. Theo bà V trình bày bà xin ly hôn với ông C do vợ chồng mâu thuẫn nhau trong cách nuôi dạy, chăm sóc con chung, bất đồng về lối sống, ông C không lo làm ăn mà chỉ đi chơi với bạn bè, cờ bạc; về phía ông C không đồng ý ly hôn vì còn tình cảm với bà V và hai bên chưa giải quyết xong về tài sản.

Hội đồng xét xử nhận thấy: tại tòa phúc thẩm các đương sự xác định công trình xây dựng tại nhà đất số 6A Lê Lư hiện nay là xây dựng mới sau khi ông C đã ký văn bản xác nhận nhà đất số 6A Lê Lư và 42 Trần Văn Cẩn là tài sản riêng của bà V, do công trình xây dựng này vi phạm lộ giới nên chưa làm thủ tục hoàn công. Tại giấy phép xây dựng số 1488/GPXD do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp cho chủ đầu tư là bà Lê Thị V ngày 10/07/2017 về việc xây dựng nhà 6A Lê Lư có ghi chú *phần diện tích nằm trong quy hoạch lộ giới và vật góc giao lộ xây dựng có thời hạn (diện tích sàn xây dựng 155,04m²) được tồn tại tới thời hạn ngày 20/01/2019 (5 năm kể từ ngày công bố quy hoạch 20/01/2014), chủ đầu tư phải tự phá dỡ khi hết hạn, nếu không sẽ bị cưỡng chế phá dỡ, chịu mọi chi phí cưỡng chế tháo dỡ theo Giấy cam kết tự phá dỡ công trình khi hết hạn tồn tại của bà Lê Thị V, có xác nhận chữ ký của UBND Phường Phú Thọ Hòa ngày 20/06/2017; giấy phép này thay thế và hủy bỏ giấy phép xây dựng số 975/GPXD ngày 11/05/2017 do UBND Quận Tân Phú cấp (do thay đổi chủ đầu tư).*

Đương sự đã cung cấp giấy phép xây dựng số 1488/GPXD trên cho tòa sơ thẩm (*bút lục 69*), tuy nhiên, tòa sơ thẩm chưa làm rõ những vấn đề liên quan đến việc xây dựng căn nhà này như chi phí xây dựng, công sức đóng góp, nguồn tiền xây dựng nhà, chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân xác định nhà xây dựng có vi phạm lộ giới không, có đúng theo giấy phép xây dựng được cấp hay không? Diện tích sàn xây dựng được tồn tại theo giấy phép xây dựng trên là 155,04m² nhưng diện tích sàn xây dựng theo công ty Thịnh Vượng định giá (*bút lục 370*) và tòa sơ thẩm căn cứ để giải quyết chia tài sản là 547,7m² có sự chênh lệch lớn, chưa xác định được phần công trình xây dựng phải phá dỡ là phần nào, có diện tích là bao nhiêu? Phần công trình xây dựng còn lại nếu có cơ sở xác định là tài sản chung để chia thì diện tích là bao nhiêu?... đã nhận định quá trình sử dụng ông C bà V tiến hành xây dựng mới lại toàn bộ 2 căn nhà trên đất và chưa được công nhận trong khối tài sản riêng của bà V nên xác định giá trị công trình xây dựng trên đất của 2 tài sản này là tài sản chung của ông C, bà V và chia đôi theo giá trị là xem xét đánh giá, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Đối với nhà đất số 42 Trần Văn Cẩn, tại biên bản công khai chứng cứ và hòa giải ngày 30/10/2019 (*bút lục 348-350*) bà V khai *nhà 42 Trần Văn Cẩn là tài sản riêng của bà, thực tế là hùn chung với bạn bè nhưng để bà đứng tên cho tiện giao dịch*, tòa sơ thẩm cũng chưa làm rõ có hay không việc hùn chung như lời bà V khai để giải quyết theo quy định pháp luật. Tại tòa phúc thẩm, bà V cung cấp chứng cứ liên quan việc đóng góp xây dựng nhà 42 Trần Văn Cẩn của bà Lê Thị T, do đó cần xem xét lại có hay không việc hùn vốn xây dựng nhà 42 Trần Văn Cẩn để đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên.

Bà Lê Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu tòa phúc thẩm buộc ông C phải giao nhà 6A Lê Lư phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú cho bà; do bà Th đã mua căn nhà trên theo hình thức đồng tặng cho, được chứng thực hợp pháp từ năm 2020, tuy nhiên tại tòa sơ thẩm bà Th không có yêu cầu độc lập nên không có cơ sở xem xét chấp nhận kháng cáo.

Xét thấy, các vấn đề trên chưa được cấp sơ thẩm làm rõ mà cấp phúc thẩm không thể thu thập giải quyết được, nếu không giải quyết sẽ ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự; Giải quyết việc ly hôn cùng với việc giải quyết vấn đề tài sản trong cùng vụ án sẽ toàn diện, triệt để hơn; Hội đồng xét xử sơ thẩm thảo luận quyết định mở lại phiên tòa lúc 14h00 ngày 06/01/2021 (*bút lục 384-385*) nhưng thực tế lại mở phiên tòa lúc 8h30 ngày 06/01/2021 (*bút lục 434*) là không đúng, cần rút kinh nghiệm. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, ông C, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho tòa sơ thẩm giải quyết lại như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo bà V, ông C, bà Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 296, Điều 306, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự 2008, đã sửa đổi bổ sung năm 2014;

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

Tuyên xử:

* Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị V, ông Vũ Mạnh C, bà Lê Thị T về mặt hình thức.

* Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị V và ông Vũ Mạnh C. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T.

1. Hủy bản án sơ thẩm số 13/2021/HNGĐ-ST ngày 06 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận Tân Phú Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị V, ông Vũ Mạnh C, bà Lê Thị T không phải chịu.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000đ cho bà Lê Thị V theo biên lai thu tiền số AA/2019/0071680 ngày 26/01/2021 của Chi cục Thi hành án quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000đ cho ông Vũ Mạnh C theo biên lai thu tiền số AA/2019/0071639 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000đ cho bà Lê Thị T theo biên lai thu tiền số AA/2019/0071686 ngày 27/01/2021 của Chi cục Thi hành án quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

4. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự

có quyền thoả 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.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- TAND quận Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/).

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

Phạm Thị Thu Phương

