

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN TÂN PHÚ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 364/2021/HNGĐ-ST
Ngày: 07/5/2021
V/v Tranh chấp chia tài sản chung
sau ly hôn, yêu cầu hủy giấy chứng
nhận và tranh chấp quyền sở hữu nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Trúc Lý

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Quốc Thắng
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Nữ – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số 712/2019/TLST- HNGĐ ngày 30/7/2019 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn, yêu cầu hủy giấy chứng nhận và tranh chấp quyền sở hữu nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2021/QĐXXST-HNGĐ ngày 05 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2021/QĐST-HNGĐ ngày 25/3/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hà Minh P – sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: 113 đường 2, phường 12, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Trung H, sinh năm 1995 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Luật sư Nguyễn Văn H thuộc Công ty luật TNHH H, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: Bà Lê Thị Minh Đ – sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: 205 C, phường 4, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Thanh Hoàng L, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: 80 A, phường 10, Quận 6, TPHCM

2/ Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ 3 L, Phường 15, quận Gò Vấp, TPHCM

3/ Ông Nguyễn Việt C, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: số 1, đường T, phường 8, quận Tân Bình, TPHCM

4/ Bà Đinh Thúy A, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: số 11, đường T, phường 8, quận Tân Bình, TPHCM

5/Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: 35 L, phường 13, Quận 11, TPHCM

6/Phòng công chứng số , Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: 25H, Phường 4, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông P có người đại diện theo ủy quyền là ông H trình bày:

Ông P và bà Đ kết hôn vào năm 2004 và ly hôn vào năm 2017 theo Quyết định số 198/2017/QĐST-HNGĐ ngày 20/4/2017 tại Tòa án nhân dân Quận 11. Trong thời kỳ hôn nhân, ông P và bà Đ có tạo lập được tài sản chung là căn nhà số 83/9 T, phường H, quận Tân Phú, Tp.HCM. Nguồn gốc căn nhà là do nhận chuyển nhượng từ bà A và đã đăng bộ sang tên ngày 12/05/2009. Ngày 01/06/2017, Tòa án nhân dân Quận 11 ban hành Quyết định công nhận thuận tình ly hôn không đúng nguyện vọng của hai bên khi ghi “Tài sản chung: Không có”. Trong khi tại đơn khởi kiện yêu cầu ly hôn về phần tài sản chung đã nêu rõ “Hiện chúng tôi có một số tài sản chung và nợ chung, nhưng không yêu cầu tòa án giải quyết”. Ngày 20/10/2017, Tòa án nhân dân Quận 11 ban hành Quyết định số 56/2017/QĐSCBSQĐ để sửa chữa, bổ sung Quyết định công nhận thuận tình ly hôn ngày 20/04/2017 như sau: “d. Về tài sản chung: Tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết”. Sai sót từ việc ban hành Quyết định của Tòa án Quận 11 nên bà Đ đã chuyển nhượng căn nhà trên cho bà T theo hợp đồng công chứng số 007183 tại Văn phòng công chứng Đ vào ngày 01/06/2017 với số tiền 1.700.000.000 đồng. Ngày 18/04/2018, bà T đã tiếp tục chuyển nhượng căn nhà trên cho ông C theo hợp đồng công chứng số 014833 tại Phòng công chứng số , Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay ông P yêu cầu Tòa án nhân dân quận Tân Phú giải quyết các vấn đề sau:

Thứ nhất, Huỷ Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007183/HĐ-CN do bà Đ chuyển nhượng cho bà T tại Văn phòng công chứng Đ vào ngày 01/06/2017.

Huỷ phần cập nhật chủ quyền tại hồ sơ số 003070.CN.005 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú đã cập nhật trên Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/03/2002.

Thứ hai, Huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014833 do bà T và ông L chuyển nhượng cho ông C tại Phòng công chứng số vào ngày 18/04/2018.

Huỷ phần cập nhật chủ quyền tại hồ sơ số 003070.CN.001 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú đã cập nhật trên Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/03/2002.

Thứ ba, Chia đôi tài sản là quyền sử dụng đất và căn nhà số 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P yêu cầu được giữ nhà ở và thờ cúng ông bà tổ tiên, đồng thời ông P sẽ hoàn tiền theo định giá cho bà Đ. Ngày 03/03/2017, ông P và bà Đ đã thế chấp tài sản là căn nhà và đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP T theo hợp đồng thế chấp số 368/2017/HĐBĐ/TTPMN1/01 để vay số tiền 1.170.000.000

đồng, số tiền này bà Đ đã trả cho Ngân hàng xong, nay ông P tự nguyện hoàn trả cho bà Đ ½ số tiền mà bà Đ đã trả cho Ngân hàng.

2. Bị đơn bà Đ vắng mặt không lý do.

3. *Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L bà T trình bày:* Ngày 01/6/2017 ông bà có mua căn nhà 83T, phường H, quận Tân Phú của bà Đ hai bên đã làm thủ tục cập nhật sang tên xong. Ngày 18/4/2018 ông bà có bán căn nhà trên cho ông C giá 4.900.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục cập nhật sang tên xong, nay ông bà không có tranh chấp gì.

4. *Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C trình bày:* Ngày 18/4/2018 ông có mua căn nhà 83 T, phường H, quận Tân Phú giá 4.900.000.000 đồng. Ông được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật sang tên xong. Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P vì tranh chấp tài sản chung là việc của ông P và bà Đ, căn nhà trên là ông mua hợp pháp và ngay tình từ bà T được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Khi ông mua nhà bà T có dẫn ông vào xem nhà, khi giao dịch xong thì bà T đã giao chìa khóa nhà cho ông. Ông đã nhận nhà, sau khi ông đi vắng thì ông P tới thay ổ khóa, ông có báo Công an phường giải quyết thì Công an phường hướng dẫn ông lên Tòa án quận Tân Phú yêu cầu giải quyết. Nay ông yêu cầu Tòa công nhận căn nhà trên là sở hữu của ông và yêu cầu ông P không được chiếm giữ bất hợp pháp căn nhà của ông.

5. *Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A trình bày:* Bà là vợ ông C, bà kết hôn cùng ông C năm 2013. Năm 2018 ông C có mua căn nhà T, phường H, quận Tân Phú. Ông C mua bằng tiền riêng của ông C, bà không có đóng góp vào việc mua nhà này nên bà không ý kiến và không tranh chấp gì.

6. *Tại bản trình bày Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Ngày 01/06/2017 Văn phòng công chứng Đ có ký công chứng Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007183/HĐ-CN do bà Đ chuyển nhượng cho bà T tại Văn phòng công chứng Đ. Văn phòng công chứng Đ đã ký đúng theo qui định pháp luật.

7. *Tại bản trình bày Phòng công chứng số , Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Ngày 18/04/2018 Phòng công chứng số có ký công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014833 do bà T và chồng là ông L chuyển nhượng cho ông C tại Phòng công chứng số . Phòng công chứng số đã ký đúng theo qui định pháp luật.

8. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007183/HĐ-CN do bà Đ chuyển nhượng cho bà T tại Văn phòng công chứng Đ vào ngày 01/06/2017; Huỷ phần cập nhật chủ quyền tại hồ sơ số 003070.CN.005 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú đã cập nhật trên Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/03/2002; Huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014833 do bà T và ông L chuyển nhượng cho ông C tại Phòng công chứng số vào ngày 18/04/2018; Huỷ phần cập nhật chủ quyền tại hồ sơ số 003070.CN.001 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú đã cập nhật trên Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/03/2002.

Yêu cầu chia đôi tài sản nhà và đất số 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P muốn được giữ lại nhà để tiện cho việc thờ cúng ông bà, tổ tiên ông sẽ hoàn tiền để mua lại căn nhà trên theo định giá cho bà Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú phát biểu quan điểm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân theo đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên có vi phạm về thời gian đưa vụ án ra xét xử.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xác định đây là quan hệ tranh chấp về chia tài sản chung sau ly hôn, yêu cầu hủy giấy chứng nhận và tranh chấp quyền sở hữu. Do bất đồng sản đang tranh chấp tọa lạc tại quận Tân Phú nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thời hạn tố tụng: Thẩm phán thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về người tham gia tố tụng: Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Về thu thập chứng cứ: Thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 33, 34, Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Điều 117, 118, 119, 120, 122 Luật Nhà ở;

Căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự;

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông P. Buộc bà Đ trả cho ông P ½ giá trị nhà và đất được tính thành tiền là 2.391.000.000 đồng (theo kết quả thẩm định giá ngày 17/12/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá T là 5.952.000.000 đồng, trừ số tiền đã trả 1.170.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP T).

Buộc bà Đ trả cho ông P chi phí định giá là 6.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông P về việc yêu cầu hủy tất cả các Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cập nhật chủ quyền trên giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 83T, phường H, quận Tân Phú

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C: Xác định căn nhà 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của ông P; Đơn yêu cầu độc lập của ông C, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp về “Chia tài sản sau khi ly hôn, yêu cầu hủy giấy chứng nhận và tranh chấp quyền sở hữu nhà”. Do tài sản đang tranh chấp tọa lạc tại quận Tân Phú nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 28, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Ông L, bà T, Văn phòng công chứng Đ, Phòng công chứng số có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Đ đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Diệp theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông P, Hội đồng xét xử thấy rằng nhà và quyền sử dụng đất số 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông P và bà Đ, bà Đ không có chứng cứ gì chứng minh căn nhà trên là tài sản riêng của bà Đ. Do đó căn cứ Điều 33, Điều 34, Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình xác định tài sản trên là tài sản chung của ông P và bà Đ có trong thời kỳ hôn nhân vì vậy yêu cầu chia đôi tài sản chung của ông P là có cơ sở chấp nhận.

Xét, ông P yêu cầu khởi kiện về việc huỷ Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007183/HĐ-CN do bà Đ chuyển nhượng cho bà T tại Văn phòng công chứng Đ vào ngày 01/06/2017; Huỷ phân cấp nhật chủ quyền tại hồ sơ số 003070.CN.005 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú đã cập nhật trên Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/03/2002; Huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014833 do bà T và ông L chuyển nhượng cho ông C tại Phòng công chứng số vào ngày 18/04/2018; Huỷ phân cấp nhật chủ quyền tại hồ sơ số 003070.CN.001 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú đã cập nhật trên Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/03/2002.

Hội đồng xét xử xét thấy, tất cả các giao dịch mua bán căn nhà trên đã được phòng Công chứng và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú thực hiện đúng quy định tại các Điều 117, 118, 119, 120, 122 Luật Nhà ở nên không thể huỷ vì giao dịch dân sự vô hiệu.

Xét, ông P yêu cầu chia đôi tài sản nhà và đất số 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P yêu cầu được giữ lại nhà để ở và thờ cúng ông bà tổ tiên nên ông sẽ hoàn tiền theo định giá cho bà Đ. Hội đồng xét xử xét thấy căn nhà trên bà Đ đã bán cho bà T và bà T đã bán cho ông C, theo kết quả thẩm định giá ngày 17/12/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá T thì căn nhà trên có giá trị là 5.952.000.000 đồng, bà Diệp đã trả số tiền 1.170.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP T mà cả ông P và bà Đ cùng vay. Tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của ông P cũng tự nguyện hoàn trả cho bà Diệp $\frac{1}{2}$ số tiền mà ông P và bà Đ đã vay Ngân hàng TMCP T theo hợp đồng thế chấp số 368/2017/HĐBĐ/ TTPMN1/01 với số tiền 1.170.000.000 đồng (số tiền này bà Diệp đã trả cho Ngân hàng xong). Vậy cụ thể số tiền ông Phúc được hưởng là: $(5.952.000.000 \text{ đồng} - 1.170.000.000 \text{ đồng})/2 = 2.391.000.000 \text{ đồng}$. Vậy bà Đ có nghĩa vụ thanh toán số tiền 2.391.000.000 đồng cho ông P

Xét yêu cầu của ông C, yêu cầu công nhận sản nhà và đất số 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh là quyền sở hữu của ông. Hội đồng xét xử

xét thấy rằng, ông C đã mua bán chuyển nhượng hợp pháp căn nhà trên của bà T và ông L và đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với tài sản này, bà T đã giao nhà cho ông C, ông C đã sử dụng căn nhà trên, cụ thể ông C có đến nhà ở và đóng tiền điện kỳ 7/2018 thời gian từ ngày 06/5/2018 đến ngày 5/6/2018 của Công ty điện lực T (bút lục 81). Mặt khác giữa ông P và ông C không có quan hệ giao dịch đối với tài sản trên dưới bất kỳ hình thức nào, nhưng hiện nay ông Phúc là người chiếm hữu bất hợp pháp, ông P đã hàn cửa ra vào kiên cố nên ông C không thể vào nhà được. Căn cứ các Điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự, Điều 8 và Điều 9 Luật nhà ở thì yêu cầu của ông C là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Chi phí thẩm định giá Công ty Cổ phần thẩm định giá T ông P đã tạm ứng nộp là 12.000.000 đồng, nay ông Phúc yêu cầu bà Đ chịu $\frac{1}{2}$ số tiền ông P đã tạm ứng là 6.000.000 đồng, yêu cầu này là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà Đ trả cho ông P chi phí thẩm định giá là 6.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông H là người đại diện theo ủy quyền của ông P, yêu cầu triệu tập bà D, Thẩm phán Quận 11 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét thấy như đã nhận định trên, căn nhà số 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông P và bà Đ, bà không chứng minh được đây là tài sản riêng của bà nên bà Đ có nghĩa vụ chia $\frac{1}{2}$ căn nhà trên cho ông P. Do đó không cần thiết đưa bà D tham gia tố tụng.

Xét thấy, việc yêu cầu hủy phân cấp nhật tại đơn kiện bổ sung của ông P là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của Quyết định hành chính cá biệt. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, nên không cần thiết phải tuyên hủy quyết định hành chính cá biệt. Vì vậy, không đưa Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy vào tham gia tố tụng.

Ý kiến Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007183/HĐ-CN do bà Đ chuyển nhượng cho bà T tại Văn phòng công chứng Đ vào ngày 01/06/2017; Hủy phân cấp nhật chủ quyền tại hồ sơ số 003070.CN.005 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú đã cập nhật trên Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/03/2002; Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014833 do bà T và ông L chuyển nhượng cho ông C tại Phòng công chứng số vào ngày 18/04/2018; Hủy phân cấp nhật chủ quyền tại hồ sơ số 003070.CN.001 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú đã cập nhật trên Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/03/2002. Yêu cầu chia đôi tài sản nhà và đất số 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P muốn được giữ lại nhà để ở và thờ cúng ông bà tổ tiên, ông sẽ hoàn tiền căn nhà trên theo định giá cho bà Đ. Tuy nhiên lời đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P không có cơ sở để xem xét.

[4]Về án phí sơ thẩm:

Ông P và bà Đ phải chịu án phí về chia tài sản chung.

Ông P phải chịu án phí trên số tiền được hưởng là 2.391.000.000 đồng, tương ứng với mức án phí là 79.820.000 đồng

Bà Đ phải chịu án phí trên số tiền được hưởng 2.391.000.000 đồng, tương ứng với mức án phí là 79.820.000 đồng.

Yêu cầu độc lập của ông C được chấp nhận nên ông C được hoàn lại án phí là 300.000 đồng.

Ông P phải chịu án phí tranh chấp quyền sở hữu nhà là 300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông P 600.000 đồng án phí yêu cầu hủy cập nhật tại đơn kiện bổ sung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 28; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Các Điều 33, 34, Luật Hôn nhân và gia đình;
- Các Điều 8, 9, 117, 118, 119, 120, 122 Luật Nhà ở;
- Các Điều 133 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P.

Xác định căn nhà số 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông P và bà Đ. Buộc bà Đ trả cho ông P ½ giá trị nhà và đất được tính thành tiền là 2.391.000.000 (Hai tỷ ba trăm chín mươi một triệu) đồng (theo kết quả thẩm định giá ngày 17/12/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá T là 5.952.000.000 đồng, trừ số tiền đã trả 1.170.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP T).

Buộc bà Đ trả cho ông P chi phí thẩm định giá là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà Minh P về việc yêu cầu hủy tất cả các Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cập nhật chủ quyền trên giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 83 T, phường H, quận Tân Phú.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C: Xác định nhà và đất số 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của ông C. Buộc ông P phải bàn giao nhà và đất số 83 đường T, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo cập nhật chủ quyền tại hồ sơ số 003070.CN.001 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú đã cập nhật trên Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6495/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/03/2002.

Thời hạn thi hành: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông P có đơn yêu cầu bà Đ thi hành án, mà bà Đ chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí sơ thẩm:

Ông P phải chịu án phí là 80.120.000 (Tám mươi triệu một trăm hai mươi ngàn) đồng được trừ vào số tiền ông Phúc đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0010016 ngày 24/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú là 21.000.000 đồng, được trừ vào số tiền ông P đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0010594 ngày 29/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú là 300.000 đồng và được trừ vào số tiền

ông P đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0010595 ngày 29/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú là 300.000 đồng. Ông P phải nộp tiếp số tiền án phí sơ thẩm là 58.520.000 (Năm mươi tám triệu năm trăm hai mươi) đồng.

Bà Đ phải chịu án phí chia tài sản chung 79.940.000 (Bảy mươi chín triệu chín trăm bốn mươi ngàn) đồng

Hoàn lại cho ông C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0020509 ngày 17/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

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

3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 TP.HCM ;
- VKSND Q.Tân Phú ;
- Chi cục THA DS Q.Tân phú ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Thị Trúc Lý