

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 665/2021/HNGĐ-PT

Ngày 03-12-2021

V/v Tranh chấp chia tài sản
sau khi ly hôn

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mỹ Hạnh.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Bích Duyên.
Ông Phan Trinh Minh Đức.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Trường An – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 5 năm 2021 và ngày 03 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2021/TLPT-HNGĐ ngày 30 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn”.

Do bản án sơ thẩm số 158/2021/HNGĐ-ST ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3941/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1987. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 7 đường B, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Bích H, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 104 - 106 đường N, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020 lập tại Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1974. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 54/220/21/20A đường P, Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1949. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C2/27BH1 Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Khắc H2, sinh năm 1969.

3. Bà Đặng Thị Ngọc T, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Số 90A/8F đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- *Người làm chứng:* Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1960. (Có mặt)
- Địa chỉ: Số 750/11 đường N, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/01/2019 và trong quá trình giải quyết, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N là bà Đinh Thị Bích H trình bày:

Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Hoàng L tự nguyện chung sống với nhau từ năm 2007 và có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận kết hôn số 89/KH, quyển số 01/2007 cấp ngày 13/6/2007. Đến năm 2018, bà N và ông L được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết cho ly hôn theo Bản án phúc thẩm số 974/2018/HNGĐ-PT ngày 30/10/2018. Trong quá trình chung sống, bà N và ông L có tạo lập được tài sản chung là căn nhà số C2/24S17 (số mới là 54/220/21/20A) đường P, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/6/2013 với bên bán là ông Nguyễn Khắc H2 và bà Đặng Thị Ngọc T, giá mua bán chuyển nhượng là 1.260.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng). Căn nhà này hiện nay do ông L trực tiếp quản lý, sử dụng. Sau khi ly hôn, bà N đã nhiều lần yêu cầu ông L thực hiện việc phân chia tài sản chung đối với căn nhà nêu trên nhưng đều bị ông L từ chối.

Nguồn gốc nhà và đất nêu trên do bà N, ông L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân trên cơ sở giao dịch mua bán, chuyển nhượng với ông H2, bà T; các bên đã giao nhận đủ tiền và bên mua cũng nhận được nhà. Ngay sau khi nhận nhà thì bà N, ông L có tiến hành sửa chữa nhà để ở, cụ thể: đồ gác kéo dài thêm, ngăn thêm phòng, làm thêm mái tole, sơn lại toàn bộ nhà với hiện trạng được ghi nhận theo Bản đồ hiện trạng vị trí (số hợp đồng: 01TA-ĐĐHL01/20) do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản H lập ngày 09/4/2020. Do đó, đây là tài sản chung của vợ chồng bà N, ông L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân trên cơ sở giao dịch mua bán, chuyển nhượng với ông H2, bà T được quy định tại Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Việc bị đơn ông L cho rằng tài sản nêu trên có nguồn gốc do mẹ ruột là bà Huỳnh Thị Đ tạo lập và giao cho ông đứng tên giữ, quản lý sử dụng là không có căn cứ pháp luật. Bởi lẽ, ông L không có chứng cứ nào chứng minh tài sản nêu trên được mẹ chuyển giao bằng một giao dịch, hay hợp đồng, cũng không có sự xác nhận bằng hành vi đơn phương của bà N là khối tài sản nêu trên là tài sản riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân. Đồng thời, bà Đ có yêu cầu độc lập yêu cầu tòa án công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với căn nhà nêu trên với căn cứ là nguồn gốc căn nhà được hình thành từ số tiền mà bà Đ bán căn nhà trước đó để mua và giao cho con đứng tên trên hợp đồng giao dịch. Tuy nhiên, trong các lời khai của người bán ông H2, bà T cho rằng không biết bà Đ và không nhận tiền mua bán từ bà Đ. Như vậy, từ khi tiến hành giao dịch mua bán, chuyển nhượng, giao kết hợp đồng và thanh toán đều do ông L, bà N trực tiếp thực hiện, không có chứng cứ nào cho thấy bà Đ là người giao tiền cho ông L để thực hiện giao dịch. Hơn nữa, cũng không có giấy tờ, tài liệu nào xác định bà Đ giao cho ông L đứng tên giữ (hộ), ủy quyền, ở nhờ, cho thuê đối với tài sản cho rằng là của bà Đ.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng L phải chia cho bà Nguyễn Thị N số tiền là 1.096.000.000 đồng (Một tỷ không trăm chín

mười sáu triệu đồng), tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất tại số 54/220/21/20A đường P, ấp B xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo chứng thư thẩm định số 02TA-HBC/10/20/CTM ngày 12/10/2020 do Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định C thực hiện. Nếu ông L không thực hiện việc chia $\frac{1}{2}$ giá trị nêu trên cho bà N thì yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi nhà, đất tại Số 54/220/21/20A đường P, Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để trả cho bà N $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất sau khi được phát mãi. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ về việc yêu cầu công nhận quyền đối với tài sản là nhà đất nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng L trong quá trình giải quyết trình bày:

Ông L xác nhận quá trình chung sống và ly hôn theo lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết ly hôn ông L xác nhận vợ chồng chung sống không có tài sản chung theo Bản án sơ thẩm số 733/2018/HNGĐ-ST ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận T và Bản án phúc thẩm số 974/2018/HNGĐ-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nguồn gốc căn nhà số C2/24S17 (số mới là 54/220/21/20A) đường P, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh: Năm 2003, mẹ ruột của ông là bà Huỳnh Thị Đ đứng tên mua căn nhà số C7/16B (số mới C7B/109/7) đường P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Trần Hoàng T2 và bà Trần Thị X; hai bên chỉ mua bán bằng giấy tay, chưa có giấy chủ quyền. Sau khi mua thì bà Đ cho thuê để có thu nhập. Đến năm 2010, bà Đ không cho thuê nữa và để vợ chồng ông L, bà N về sinh sống trong căn nhà này. Năm 2013, thì bà Đ bán căn nhà trên và mua căn nhà số C2/24S17 (số mới 54/220/21/20A) đường P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Nguyễn Khắc H2, bà Đặng Thị Ngọc T; hai bên cũng chỉ mua bán bằng giấy tay, chưa có giấy chủ quyền. Do đó, ông L khẳng định căn nhà số 54/220/21/20A đường P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của mẹ ruột ông là bà Huỳnh Thị Đ. Hiện tại bà Đ cho ông L và các con ông đang ở nhờ, không phải là tài sản của ông H2ay cũng như là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà N như lời trình bày của nguyên đơn.

Kể từ khi về chung sống với nhau năm 2007 đến khi ly hôn, ông L là người lo các khoản chi phí sinh hoạt gia đình, các khoản học phí của bà N (học từ cấp II năm 2007 đến khi lấy bằng Đại học năm 2016), tiền ăn học của các con. Bà N chưa bao giờ hỗ trợ cho ông trong thời gian chung sống mà còn ăn chơi và vay mượn nợ trong thời gian bà N thất nghiệp. Ông yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà số 54/220/21/20A đường P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của mẹ ông là bà Huỳnh Thị Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ trong quá trình giải quyết trình bày:

Năm 2003, bà Đ có mua căn nhà số C7/16B (số mới C7B/109/7) đường P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Trần Hoàng T2 và bà Trần Thị X. Thời gian này, bà Đ cho thuê nhà. Đến năm 2010, bà Đ không cho thuê nữa và để cho con trai bà ông Nguyễn Hoàng L ở. Năm 2013, bà Đ để ông L đại diện đứng tên bán căn nhà trên và bà Đ có xoay sở bỏ thêm tiền để mua căn nhà số C2/24S17 (số mới 54/220/21/20A) đường P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị Ngọc T; bà cũng để ông L đại diện đứng mua căn nhà này. Bà Đ là người trực tiếp đi xem căn nhà này và đồng ý mua, sau khi mua bà Đ là

người trực tiếp bỏ tiền ra sửa chữa lại căn nhà và tiếp tục để cho vợ chồng ông L, bà N sinh sống cùng với các cháu nội của bà. Bà Đ khẳng định bà chỉ cho vợ chồng ông L, bà N vào để ở căn nhà số 54/220/21/20A đường P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; chứ bà không có ý định tặng, cho hay để cho ông L, bà N toàn quyền sở hữu căn nhà trên. Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà Số 54/220/21/20A đường P, Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc H2, bà Đặng Thị Ngọc T trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số C2/24S17 (số mới 54/220/21/20A) đường P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng ông H2, bà T mua giấy tay. Đến ngày 18/6/2013, vợ chồng ông H2, bà T bán căn nhà trên cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng L, bà Nguyễn Thị N. Do tại thời điểm giao dịch, căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nên vợ chồng ông H2, bà T chỉ viết giấy tay bán nhà, không có lập hợp đồng công chứng và sang tên theo quy định. Giá trị chuyển nhượng đối với căn nhà trên là 1.260.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng). Vợ chồng ông H2, bà T đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà.

Quá trình giao dịch, ông H2, bà T chỉ trực tiếp giao dịch với ông L, bà N; không biết bà Huỳnh Thị Đ là ai và cũng chưa bao giờ bán nhà hay nhận bất cứ tiền bạc gì từ bà Đ.

Ông H2, bà T không có ý kiến hay có tranh chấp gì đối với quyền sở hữu căn nhà trên trong vụ án tranh chấp chia tài sản giữa bà N và ông L.

Người làm chứng bà Phạm Thị N2 trình bày:

Bà N2 là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị N. Năm 2007, con bà và ông L tự nguyện chung sống với nhau. Sau khi cưới, hai vợ chồng ông L, bà N về chung sống với gia đình mẹ chồng bà Huỳnh Thị Đ tại địa chỉ số 43/57 đường D, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2010, hai vợ chồng được bà Đ cho ra ở riêng tại căn nhà số C7/16B (số mới C7B/109/7) đường P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Về nguồn gốc căn nhà này, bà N2 xác nhận đúng như lời trình bày của bị đơn ông L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ. Do gia đình bà Đ sống chung quá đông nên bà Đ đã lấy lại để cho con gái bà và con rể ở riêng. Đến tháng 6/2013, bà Đ để hai vợ chồng ông L, bà N đại diện thay mặt bà Đ bán căn nhà trên do bà Đ lớn tuổi, đi lại khó khăn nên không tiện ra ký giấy mua bán.

Quá trình chung sống, vợ chồng ông L, bà N không có tài sản chung gì. Nguồn gốc tài sản đang tranh chấp là căn nhà số 54/220/21/20A đường P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Đ bán căn nhà C7/16B (số mới C7B/109/7) và bỏ tiền ra mua căn nhà số 54/220/21/20A. Bà Đ chỉ cho vợ chồng ông L, bà N ở nhờ; không có ý định cho luôn. Trước khi kết hôn, gia đình bà N2 sinh sống chỉ tạm đủ, không có tài sản gì và số tiền lớn để cho con gái khi kết hôn; bản thân bà hiện đang sinh sống ở nhờ cha, mẹ; mọi việc gia đình con gái bà và hai cháu ngoại đều do gia đình bà Đ lo hết. Bà N2 khẳng định không có khả năng giúp con gái bà mua nhà và căn nhà đang tranh chấp là tài sản riêng của bà Đ, do bà Đ bỏ tiền ra mua nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 158/2021/HNGĐ-ST ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228; khoản 1 Điều 157 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 33 và Điều 34 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

I. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

II. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ.

1. Giao căn nhà Số 54/220/21/20A đường P, Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hôn nhân và gia đình sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0025300 ngày 14/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho bà N số tiền chênh lệch là 9.700.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo vẽ và thẩm định giá số tiền là 22.250.000 đồng (Hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo bản án của đương sự.

Ngày 09/02/2021, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị Bích H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Hoàng L chia $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản là nhà và đất tại địa chỉ Số 54/220/21/20A đường P, Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/5/2021:

Nguyên đơn bà N trình bày:

Việc chung sống, kết hôn và ly hôn năm 2018 đúng như ông L trình bày tại bản án sơ thẩm. Trong thời gian chung sống với nhau, bà và ông L có tạo lập căn nhà 54/220/21/20A (số cũ là C2/24S17) đường P, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà cùng ông L trực tiếp giao dịch mua bán với ông H2 và bà T, với chứng cứ đã nộp cho Tòa là giấy mua bán nhà lập ngày 18/06/2013, do bà và ông L ký, nguồn tiền mua nhà là do vợ chồng dành dụm và tiền cưới của hai vợ chồng; khi giao dịch tiền đặt cọc bao nhiêu bà không nhớ nhưng 03 ngày sau thanh toán đủ, chứng cứ giao tiền bà không có; ngoài chứng này ra bà không có chứng cứ nào khác.

Bà cho biết sau khi kết hôn với ông L, bà tiếp tục học cho đến khi tốt nghiệp lớp 12 và hoàn tất các chương trình học đại học; rồi đi làm với thu nhập khoảng 1,2 triệu đến 2 triệu đồng một tháng. Sau khi sinh con bà có đi làm lại thu nhập khoảng 2,5 triệu

đến 4 triệu đồng/tháng. Ông L là công viên chức Nhà Nước. Ông H2 và bà T hiện nay sống ở đâu bà không biết, chứng cứ bản tự khai của ông H2 và bà T nộp cho Tòa sơ thẩm là do người đại diện của bà nộp cho Tòa.

Bị đơn ông L trình bày:

Việc chung sống, đăng ký kết hôn, và ly hôn đúng như án sơ thẩm đã tuyên. Khi lập gia đình bà N chưa hoàn tất chương trình học phổ thông, ông là người lo cho bà ăn học đến khi bà tốt nghiệp đại học; ông xin việc cho bà vào công ty ông làm việc, với đồng lương ít ỏi của hai vợ chồng chỉ đủ nuôi hai con, khi cưới gia đình hai bên không khá giả nên cũng không có tiền cưới như bà N trình bày, nên ông và bà N không có khả năng mua nhà. Nguồn tiền mua nhà là do mẹ ông bán căn nhà số C7B/109/7 ấp B, xã B, huyện B, hai vợ chồng đang ở (căn nhà này của mẹ ông cho ở nhờ) bù thêm số tiền vay mượn của chú ông, mẹ ông bà Đ là người trực tiếp giao dịch mua nhà với ông H2 và bà T, nên bà N không thể biết được giao cọc là bao nhiêu và khi nào giao hết số tiền còn lại, 07 ngày sau giao hết tiền không phải là 03 ngày như bà N trình bày. Ông xác định căn nhà là của mẹ ông mua nhờ ông đứng tên; không phải tài sản chung của vợ chồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ trình bày:

Căn nhà đang tranh chấp là tài sản của bà có nguồn gốc là do bà bán căn nhà cũ đang cho gia đình ông L đang ở, bù thêm số tiền mượn của người em trai; mua của vợ chồng ông H2 và bà T; bà là người trực tiếp giao dịch, giao tiền cho người bán không liên quan gì đến ông L và bà N. Nay tại tòa bà yêu cầu rút lại yêu cầu độc lập, bà giao căn nhà cho ông L và hai con của ông L làm nơi sinh sống.

Người làm chứng bà N2 trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà N, căn nhà mà bà N đang tranh chấp có nguồn gốc do bà Đ mua để cho ông L và bà N ở cùng hai con, bà gia cảnh khó khăn không có khả năng cho tiền con gái mua nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/12/2021:

Nguyên đơn bà N trình bày:

Sau khi kết hôn với ông L vào năm 2007 thì bà về chung sống cùng với gia đình nhà chồng, khoảng 03 năm sau bà và ông L đến sống tại nhà C7B/109/7 ấp B, xã B, huyện B, căn nhà này của ông L có trước khi bà kết hôn, đến năm 2013 bà và ông L bán căn nhà trên và mua căn nhà đang tranh chấp tại số 54/220/21/20A (số cũ là C2/24S17) đường P, ấp B, xã B, huyện B.

Tại tòa bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung là nhận $\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng mua bán nhà lập ngày 18/06/2013, số tiền cụ thể là 630 triệu đồng thay cho yêu cầu trước đây bà nhận $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tranh chấp; và giao căn nhà tranh chấp cho ông L sử dụng. Đồng ý về việc bà Đ rút yêu cầu độc lập.

Bị đơn ông L trình bày:

Ông vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đây, xác nhận tài sản tranh chấp là của mẹ ông, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Đồng ý với việc bà Đ rút lại yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu trình bày ý kiến:

Về tố tụng:

Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử ngày 08/02/2021, đến ngày 09/02/2021 bà H kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo trong hạn luật định.

Trong quá trình điều tra thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Phần đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Q từ năm 1998, nhưng Tòa án sơ thẩm chưa triệu tập ông Nguyễn Văn Q vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chưa làm rõ chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thu thập bổ sung các tài liệu gồm: Công văn số 4788/TATP-TGĐVNCTN ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc xác minh nơi cư trú của ông Nguyễn Văn Q, Giấy chứng tử của ông Nguyễn Văn Q và Đơn tường trình của Nguyễn Văn H3 (là con ông Nguyễn Văn Q. Tuy nhiên các tài liệu bổ sung viện dẫn trên vẫn chưa đủ căn cứ để xác định những người thừa kế di sản của ông Q.

Mặt khác nhà đất tranh chấp hiện nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên cần xác minh hiện nhà đất đã có quyết định thu hồi chưa, giá trị bồi thường bao nhiêu, thì mới có căn cứ giải quyết vụ án.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà N; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2020/HNGĐ-ST ngày 08/02/2021 của TAND huyện B để giải quyết lại theo trình tự, thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1/ Về tố tụng:

Ngày 08/02/2021, Tòa án nhân dân huyện B mở phiên tòa sơ thẩm. Ngày 09/02/2021, bà Đinh Thị Bích H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 158/2021/HNGĐ-ST và đã tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ vào Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020 lập tại Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh, tại nội dung ủy quyền bà H được quyền thay bà N kháng cáo và ký đơn kháng cáo. Do đó căn cứ Điều 85, khoản 2 Điều 86 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đơn kháng cáo của bà Đinh Thị Bích H làm trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

2/ Về nội dung kháng cáo:

Bà H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Hoàng L chia $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản là nhà và đất tại địa chỉ Số 54/220/21/20A đường P, Ấp B, xã B,

huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/12/2021, bà N thay đổi yêu cầu, buộc ông L giao cho bà ½ giá trị tài sản theo hợp đồng mua bán nhà ngày 18/06/2013, số tiền cụ thể là 630.000.000 đồng và đồng ý giao lại quyền sử dụng căn nhà cho ông L.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét:

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu chia giá trị là số tiền giao dịch mua bán nhà tại giấy mua bán nhà lập ngày 18/06/2013, cụ thể hưởng ½ của số tiền 1.260.000.000 đồng tương đương số tiền là 630.000.000 đồng. Nội dung thay đổi kể trên của nguyên đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận kết hôn số 89/KH, quyền số 01/2007 cấp ngày 13/6/2007, do Ủy ban nhân dân Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp và Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 974/2018/HNGĐ-PT ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì quan hệ hôn nhân giữa ông L và bà N bắt đầu từ ngày 13/06/2007 và kết thúc vào ngày 30/10/2018.

Nguyên đơn cho rằng tài sản là nhà và đất tại địa chỉ Số 54/220/21/20A đường P, Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, mua của ông Nguyễn Khắc H2 và bà Đặng Thị Ngọc T là tài sản chung của vợ chồng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nguồn tạo lập tài sản tranh chấp như sau:

Nguyên đơn tại cấp sơ thẩm cho rằng khi kết hôn, gia đình cha mẹ ruột cho tiền làm của hồi môn cùng với số tiền có riêng của nguyên đơn trước khi kết hôn cùng chồng là bị đơn ông L giao dịch trực tiếp mua căn nhà với người bán là ông Đinh Khắc H2 và bà Đặng Thị Ngọc T vào năm 2013; sau khi mua thì bà và ông L có sửa chữa nhà để ở như bản vẽ hiện trạng nhà đã lập tại cấp sơ thẩm.

Nguyên đơn cung cấp bản khai của ông H2 và bà T xác nhận việc mua bán nhà đất, giao dịch trực tiếp và nhận tiền từ ông L và bà N. Bà Đ có đơn yêu cầu đối chất để làm rõ vụ án, nhưng qua xác minh tại địa phương nơi mà ông H2 và bà T cư trú theo bản khai đã cung cấp cho Tòa án thì hiện không biết được hai ông bà đang cư trú tại đâu, nguyên đơn cũng không cung cấp được nơi ông H2 và bà T cư trú thực tế nên không thể làm rõ lời khai (từ bút lục số 114 đến 117).

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/05/2021, bà N trình bày bà và ông L trực tiếp giao dịch mua bán căn nhà tranh chấp, nguồn tiền mua nhà là do tiền cưới và dành dụm của vợ chồng, nhưng bà không chứng minh được quá trình thời gian nào giao cọc và số tiền cọc cụ thể là bao nhiêu, khi nào giao đủ số tiền mua nhà còn lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/12/2021, nguyên đơn trình bày căn nhà đang tranh chấp là do vợ chồng mua; nguồn tiền để mua nhà là do bán căn nhà đang ở tại số C7B/109/7 ấp B, xã B, huyện B, căn nhà này khi về chung sống với ông L vào năm 2007 thì đã có, là tài sản của ông L.

Như vậy, cả ba phiên tòa nguyên đơn bà N có lời khai về nguồn tiền mua căn nhà đang tranh chấp không trùng khớp.

Bị đơn ông L cho rằng tài sản mà nguyên đơn tranh chấp có nguồn gốc tạo lập từ nguồn tiền của mẹ ông là bà Đ, tài sản là của bà Đ cho vợ chồng ông ở, không phải tài

sản chung của vợ chồng; ông chứng minh nguồn tiền: Vào ngày 15/10/2003 (trước khi ông kết hôn với bà N năm 2007) bà Huỳnh Thị Đ mẹ ruột của ông mua căn nhà số C7B/109/7 ấp B, xã B, huyện B (số cũ là C7/16B) đường C, ấp B, xã B, Huyện B của vợ chồng ông Trần Hoàng T2 và bà Trần Thị X với số tiền là 207 triệu đồng (bút lục 60); đến năm 2013 ông và bà N đại diện cho mẹ ông bán căn nhà trên cho ông Đỗ Quốc T3 với số tiền là 955 triệu đồng, cùng thời điểm ông đại diện cho mẹ ông mua căn nhà đang tranh chấp kể trên từ ông H2 và bà T, ông cho biết khi mua căn nhà tranh chấp thì cùng lúc ông bán căn nhà cho ông Tuấn, nhưng chỉ mới nhận cọc, sau một tháng khi sửa xong nhà mua của ông H2 và bà T thì ông mới ký hợp đồng mua bán nhà với ông Tuấn và dọn nhà từ nhà cũ sang nhà mới (bút lục số 57, 59).

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng mua nhà vào năm 2013 là từ nguồn tiền của cha mẹ ruột cho làm của hồi môn và tiền dành dụm riêng nhưng lời khai của mẹ ruột là bà Phạm Thị N2 thì cho rằng tại thời điểm năm 2007 khi bà N kết hôn với ông L thì bà không có khả năng cho bà N số tiền nào để làm của hồi môn vì gia đình bà khó khăn, đang phải sống cùng với cha mẹ bà nên bà không có khả năng cho con của để làm hồi môn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/12/2021, bà N căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay ngày 18/06/2013 giữa bà, ông L với vợ chồng ông H2 và bà T cùng với lời trình bày của bà T và ông H2 tại bản tự khai ngày 27/11/2019 cho rằng tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng, nguồn tiền mua nhà từ việc bán căn nhà đang ở.

Bà Đ và ông L chứng minh căn nhà đã bán như bà N trình bày là vào ngày 15/10/2003 trước khi ông L và bà N kết hôn (năm 2007) căn nhà số C7B/109/7 (số cũ là C7/16B đường C) ấp B, xã B, huyện B do bà Đ là người mua và giao tiền trực tiếp cho người bán là vợ chồng ông T2 và bà X (bút lục 60). Ngoài ra, bà N không cung cấp chứng cứ chứng minh căn nhà đang tranh chấp là tài sản được bà Đ cho vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

Như vậy, cho thấy nguồn tiền để mua căn nhà đang tranh chấp có từ việc bán căn nhà số C7B/109/7 ấp B, xã B, huyện B. Do đó, tài sản tranh chấp không phải là tài sản chung của vợ chồng bà N, ông L được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

Bên cạnh đó, tại Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 974/2018/HNGĐ-PT ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông L xác nhận không có tài sản chung.

Đại diện Viện kiểm sát cho rằng cần phải đưa ông Nguyễn Văn Q là người được cấp quyền sử dụng đất ở nơi có căn nhà đang tranh chấp vào tham gia tố tụng và xác minh nguồn tiền mua nhà, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử:

Xét, tại Công văn số 3503/UBND ngày 04/8/2020 của Ủy ban nhân xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời cho Tòa án nhân dân huyện B (bút lục số 148) “... Khu đất đang tranh chấp tại thửa 71-1 tờ bản đồ 55 (BĐDC) tương ứng một phần thửa 60 tờ bản đồ số 2 (TL 02/CT – UB) thuộc quy hoạch khu đô thị mới Nam thành phố - Khu dân cư, làng đại học (khu B) đã có quyết định thu hồi đất số 865/TTg, ngày 16/11/1996 của Thủ Tướng Chính Phủ...”. Đương sự trong vụ án xác nhận nhà và đất tranh chấp kể trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

Đất thuộc quyền sử dụng cấp cho ông Nguyễn Văn Q, theo xác minh ngày 10/11/2021 của Công an xã B, huyện B, ông Q đã chết, có con trai là ông Nguyễn Văn H3, đang sinh sống tại địa chỉ C2/22 xã B, huyện B; Tại đơn tường trình ngày 15/11/2021 ông H2 cho biết *phần đất tại thửa 60 tờ bản đồ số 2 (TL 02/CT-UB) gia đình ông đã bán cho nhiều người bằng giấy tay, nay gia đình không có ý kiến, không tranh chấp đối với vợ chồng ông L và bà N.*

Như vậy đã làm rõ nhà đất đang tranh chấp thuộc diện quy hoạch tổng thể theo quyết định của Chính Phủ; Gia đình ông Q đã xác nhận bán cho nhiều người và không tranh chấp. Bên cạnh đó, nguyên đơn yêu cầu chia giá trị của hợp đồng giao dịch mua bán nhà ngày 18/06/2013, số tiền cụ thể là 630 triệu đồng. Như vậy không cần thiết phải đưa ông Q vào tham gia tố tụng; Tại phiên tòa bà N xác nhận nguồn tiền mua nhà là do bán căn nhà đang ở, nhưng bị đơn ông L đã chứng minh nhà bán là tài sản có trước hôn nhân, do mẹ ông là người mua, không phải tài sản chung của vợ chồng như phân tích kể trên. Do đó, với ý kiến hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm để làm rõ vụ án là không cần thiết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ rút lại yêu cầu độc lập, nguyên đơn bà N và bị đơn ông L đồng ý. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc rút yêu cầu độc lập của bà Đ là tự nguyện và có sự đồng ý của các bên đương sự trong vụ án. Do đó, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Đ về việc công nhận nhà và đất tại địa chỉ Số 54/220/21/20A đường P, Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Đ.

Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 34 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 1 Điều 12 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình xem xét về tài sản tranh chấp kể trên là có căn cứ.

Với những chứng cứ kể trên, đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào điểm a khoản 7 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; thì bà N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị Đ rút yêu cầu độc lập. Bà Đ sinh năm 1949, có đơn yêu cầu xem xét miễn án phí do bà thuộc trường hợp người cao tuổi, nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 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, bà Đ không phải nộp án phí. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà bà Đ đã tạm nộp theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận đơn kháng cáo của bà N, nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 33 và Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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,

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc công nhận giá trị tài sản là số tiền 1.260.000.000 (Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng, giao dịch tại giấy mua bán nhà địa chỉ số 54/220/21/20A (số cũ C2/24S17) đường P, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Đ về việc công nhận tài sản là nhà và đất tại địa chỉ số 54/220/21/20A (số cũ C2/24S17) đường P, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Đ.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1.1. Bà N phải nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được miễn trừ vào tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0025300 ngày 14/05/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N được nhận lại 9.700.000 (Chín triệu bảy trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí.

3.1.2. Bà Huỳnh Thị Đ không phải nộp án phí. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng cho bà Đ theo biên lai thu số AA/2019/0079209 ngày 06/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được miễn trừ vào tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0080979 ngày 18/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N đã nộp đủ án phí.

3.3. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo vẽ và thẩm định giá số tiền 22.250.000 (Hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng. Bà N đã nộp đủ.

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, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; Hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Mỹ Hạnh