

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THẠNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: **1407/2022/HNGĐ-ST**

Ngày: 28/7/2022

V/v: Tranh chấp chia tài sản sau
khi ly hôn, tranh chấp quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thanh Phước

2. Ông Phan Thống Nhứt

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mai Trâm – Cán bộ Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 28 tháng 7 năm 2022 tại Phòng xử án, trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 448/2005/TLST-HNGĐ ngày 21 tháng 6 năm 2005 về việc “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2022/QĐXXST-HNGĐ ngày 17 tháng 5 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 151/2022/QĐST-HNGĐ ngày 16 tháng 6 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 198/2022/QĐST-HNGĐ ngày 14/7/2022, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị Tuyết**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: 408 Lô L, cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 666/14/1, đường 3 tháng 2 Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 853/4 Hồng Bàng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn: Ông **Dương Ngọc Tuyển**, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Số 60 đường số 4, phường Linh Tây, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Hoàng Văn Chúc**, sinh năm 1956 (vắng mặt)

- Bà **Dương Thị Cúc**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 94, đường số 1, KDC Cityland, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Lê Văn Thanh**, sinh năm 1944

- Bà **Lê Thị Ba**, sinh năm 1945

Cùng địa chỉ: 558/64/40 đường Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thanh, bà Ba: Ông **Phan Đình Sơn**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: 558/64/40 đường Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền số 12696, quyền số 12-SCT/CK,ĐC ngày 12/9/2017 tại Văn phòng Công chứng quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông **Lê Văn Cường** (vắng mặt)

Địa chỉ: 558/66/3/25 Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Trần Phước Thiết**, sinh năm 1962 (vắng mặt)

- Bà **Lý Thị Bích Trang**, sinh năm 1975 (vắng mặt)

- Bà **Nguyễn Thị Bích Hồng**, sinh năm 1994 (vắng mặt)

- Ông **Huỳnh Thanh Trọng**, sinh năm 1990 (vắng mặt)

- Trẻ **Lý Trần Anh Quang**, sinh năm 2014

- Trẻ **Huỳnh Trọng Đại**, sinh năm 2018

Người đại diện theo pháp luật của trẻ **Lý Trần Anh Quang**: ông **Trần Phước Thiết** và bà **Lý Thị Bích Trang** (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của trẻ **Huỳnh Trọng Đại**: ông **Huỳnh Thanh Trọng** và bà **Nguyễn Thị Bích Hồng** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 480/65/38 Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn và bị đơn là vợ chồng, đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 21/QĐ-CNTL ngày 08/01/2003 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh; về tài sản do hai bên tự giải quyết. Tại giấy giao nhận tài sản sau ly

hôn ngày 23/02/2003 ghi nhận bị đơn giao cho nguyên đơn 50,000,000 (năm mươi triệu) đồng; bị đơn được quyền quản lý, sử dụng nhà và đất số 480/65/38 Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh (gọi tắt là nhà đất số 480/65/38 Bình Quới). Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/9/2003 (Bút lục 25), nguyên đơn yêu cầu chia toàn bộ tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân bao gồm một căn nhà trên lô đất 250m² tại số 480/65/38 Bình Quới, một TV 21 inch hiệu Toshiba, một tủ lạnh 180 lít, nữ trang gồm 18 chỉ vàng 24K và 6 chỉ vàng 18K, cổ phiếu 8,000,000 (Tám triệu) đồng của Công ty Vitaco, 1.200 đô la Mỹ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/DSST-CTS ngày 29/10/2004 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 1094/DSPT ngày 30/5/2005 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Hủy bản án sơ thẩm số 67/DSST-CTS ngày 29/10/2004 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh do vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung.

Quá trình giải quyết theo thủ tục sơ thẩm lần thứ hai ghi nhận các nội dung sau:

Tại bản tự khai ngày 26/7/2005 (Bút lục 107), nguyên đơn rút lại yêu cầu chia tài sản TV, tủ lạnh, vàng, cổ phiếu, tiền mặt và chỉ yêu cầu chia tài sản là nhà đất. Tại Đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 14/6/2019, bản tự khai không đề ngày, tháng, năm 2020 nguyên đơn yêu cầu: (i) công nhận nhà và đất tại địa chỉ 480/65/38 đường Bình Quới là tài sản chung của vợ chồng; (ii) chia tài sản: nguyên đơn yêu cầu được nhận khu A có diện tích 141.65m² theo bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018, giao cho bị đơn phần đất có ký hiệu khu B, diện tích là 141.65m²; (iii) không yêu cầu Tòa án định giá lại căn nhà 480/65/38 Bình Quới, thống nhất với biên bản định giá ngày 17/11/2015, không yêu cầu chia giá trị xây dựng 73,620,000 đồng, giao cho bị đơn toàn bộ căn nhà; (iv) tự nguyện chịu mọi chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ; (v) tuyên bố giấy tay mua bán nhà và đất tại số 480/65/38 Bình Quới ngày 27/4/2003 giữa bị đơn và ông Chúc vô hiệu.

Ngày 28/12/2018, ông Lê Văn Thanh và bà Lê Thị Ba có đơn yêu cầu độc lập buộc nguyên đơn, bị đơn phải trả lại phần đất mua bán dư có diện tích là 33.3m² tương đương với số tiền là 150,000,000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Tại Biên bản hòa giải không thành ngày 28/11/2019, nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả cho ông Lê Văn Thanh, bà Lê Thị Ba số tiền 167,832,000 (một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm ba mươi hai nghìn) đồng để được toàn quyền sử dụng diện tích 33.3 m², tờ bản đồ số 20, Phường 28, quận Bình Thạnh (tài liệu 2002) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh kiểm tra ngày 10/10/2018, đơn giá 1m² đất theo công văn 329/UBND-

TNMT ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh là 5,040,000 (Năm triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Tòa án đã xác minh, thu thập chứng cứ về nguồn gốc, quá trình tạo lập, quá trình chuyển dịch quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, người thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, tình trạng pháp lý, những người đang quản lý sử dụng, chính sách, quy hoạch xây dựng, phương án giải tỏa, giá đền bù, tái định cư, quy định tách thửa của địa phương đối với nhà đất tranh chấp. Tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn với ông Lê Văn Thanh, bà Lê Thị Ba đã được hòa giải nhưng không thành tại UBND Phường 28, quận Bình Thạnh. Ngày 01/11/2019, Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 51/2019/QĐ-BPKCTT theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Tại bản khai ngày 16/6/2022, nguyên đơn xác định số tiền 50,000,000 (năm mươi triệu) là tiền bị đơn đưa để bà nuôi con, bị đơn quản lý, sử dụng nhà đất đến khi con chung tròn 18 tuổi thì giao lại cho con. Khi ghi giấy bị đơn cố tình không đưa chi tiết này vào, do sợ ý bà đã không đọc lại và ký tên. Nay bà khởi kiện để đòi lại sự thật. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu chia tài sản bằng hiện vật, bà không yêu cầu chia bằng giá trị. Sau này nếu có nhu cầu thì bà sẽ khởi kiện vụ khác. Bà đồng ý giao lại căn nhà 64m² cho bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến khi nhà nước hỗ trợ, đền bù, tái định cư.

Bị đơn trình bày: Năm 2000, vợ chồng ông có mua một miếng đất chiều dài 10m, chiều rộng 25m của ông Lê Văn Thanh, bà Lê Thị Ba với giá 125,000,000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng, hai bên tự đo đạc. Đây là tài sản chung của vợ chồng. Sau khi mua đất, vợ chồng xây căn nhà diện tích hơn 60m² hết gần 70,000,000 (bảy mươi triệu) đồng, sau được cấp số nhà 480/65/38 đường Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh. Ông làm nghề thủy thủ, thu nhập nhiều hơn nguyên đơn nên tiền mua đất, xây nhà chủ yếu là tiền của ông. Ngày 23/02/2003, hai vợ chồng đã nhờ bà Ngô Thị Nga là vợ của bạn ông viết giấy giao nhận tài sản sau khi ly hôn. Theo đó, nguyên đơn đã nhận 50,000,000 (Năm mươi triệu) đồng, còn ông được trọn quyền sở hữu nhà đất do ông đóng góp công sức nhiều hơn. Để có tiền trả cho nguyên đơn, ông đã vay của vợ chồng chị gái là Dương Thị Cúc, Hoàng Văn Chúc số tiền 60,000,000 (sáu mươi triệu) đồng trong thời hạn hai tháng. Sau đó không có tiền trả nên ông đã bán lại cho ông Chúc, bà Cúc với giá 100,000,000 (một trăm triệu) đồng. Sau khi ly hôn, ông về nhà bố mẹ ở và để cho nguyên đơn và con chung ở trong nhà này. Năm 2003, không hiểu lý do gì mà nguyên đơn mang con bỏ đi, cho đến nay ông chưa gặp lại con. Vì có tranh chấp với nguyên đơn, không làm được giấy tờ nên ông Chúc, bà Cúc thỏa thuận trả đất cho ông và nhận lại tiền. Hiện nay nhà đất do ông quản lý, sử dụng. Ông đề nghị Tòa án xem xét giấy giao nhận tài sản sau khi ly hôn ngày 23/02/2003 là chứng cứ

thể hiện đã chia tài sản chung để bác yêu cầu của nguyên đơn. Ông không có yêu cầu phản tố; không yêu cầu chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, giá trị xây dựng; không tranh chấp với các tài sản khác như TV, tủ lạnh, vàng, cổ phiếu, tiền mặt và không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 50,000,000 (năm mươi triệu) đồng đã giao cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- Ông Hoàng Văn Chúc và bà Dương Thị Cúc vắng mặt. Tại giấy xác nhận ngày 15/7/2022, ông Chúc, bà Cúc thừa nhận có mua nhà và đất tại số 480/65/38 Bình Quới. Do tranh chấp ly hôn kéo dài nên ông bà đã thỏa thuận trả lại nhà đất cho bị đơn và lấy lại tiền. Hiện nay ông bà không còn trách nhiệm và quyền lợi của căn nhà này. Trong giấy triệu tập đề ngày 16/6/2022, hai ông bà không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt tại phiên tòa (nội dung đề ngày 20/6/2022).

Ông Lê Văn Thanh và bà Lê Thị Ba có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Đình Sơn giữ nguyên ý kiến nhận lại số tiền 167,832,000 (một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm ba mươi hai nghìn) đồng là giá trị của phần diện tích 33.3 m² như đã thống nhất trong Biên bản hòa giải ngày 28/11/2019.

- Ông Lê Văn Cường, ông Trần Phước Thiết, bà Lý Thị Bích Trang, bà Nguyễn Thị Bích Hồng, ông Huỳnh Thanh Trọng, Trẻ Lý Trần Anh Quang (có đại diện theo pháp luật là ông Trần Phước Thiết và bà Lý Thị Bích Trang), trẻ Huỳnh Trọng Đại (có người đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Thanh Trọng và bà Nguyễn Thị Bích Hồng) là những người thuê nhà 480/65/38 Bình Quới vắng mặt trong suốt quá trình Tòa giải quyết vụ án đến ngày xét xử sơ thẩm nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

- Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai cùng ngày 17/7/2020, người làm chứng - bà Ngô Thị Nga khai là vợ của bạn bị đơn. Ngày 23/02/2003, khi đến nhà bị đơn chơi mới biết hai vợ chồng đang thỏa thuận phân chia tài sản chung. Bà được hai bên nhờ viết giấy giao nhận tài sản tại căn nhà 480/65/38 Bình Quới. Vụ việc ngoài bà ra thì không có ai chứng kiến và tham gia. Nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận giá trị nhà đất là 100,000,000 (một trăm triệu) đồng, mỗi bên nhận 50,000,000 (năm mươi triệu) đồng tương ứng phân nửa tài sản nhà đất. Tuy nhiên vì hạn hẹp trình độ pháp lý nên bà không ghi nội dung này. Nguyên đơn đã nhận đủ tiền. Nội dung “*phần đất và nhà Bình Quới do tôi quản lý, sử dụng*” có nghĩa là bị đơn nhận một nửa tài sản là phần nhà đất trên sẽ được toàn quyền sử dụng như mua bán, trao đổi và tự quyền định đoạt một mình mà không liên quan đến nguyên đơn. Sau đó bà không còn liên lạc qua lại với hai bên. Bà đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuê nhà 480/65/38 Bình Quới không thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định;

- Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn xác định căn nhà mang số 480/65/38 đường Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất theo bản vẽ của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018, được Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh kiểm tra ngày 10/10/2018 là tài sản chung chưa chia của nguyên đơn, bị đơn; tuyên vô hiệu giấy sang nhượng nhà đất viết tay ngày 27/4/2003 giữa ông Dương Ngọc Tuyền và ông Hoàng Văn Chúc; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về chia quyền sử dụng đất bằng hiện vật; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không tranh chấp giá trị xây dựng nhà; chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn Thanh và Lê Thị Ba. Về án phí, áp dụng theo công văn 329/UBND-TNMT ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh xác định đơn giá 1m² là 5,040,000 (Năm triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng để tính án phí mà nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo 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 (gọi tắt là Nghị quyết 326). Về chi phí tố tụng do nguyên đơn tự nguyện chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn yêu cầu chia tài sản là nhà và đất có nguồn gốc trong thời kỳ hôn nhân, căn cứ vào khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là quan hệ tranh chấp hôn nhân và gia đình thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh. Tại Biên bản hòa giải ngày 02/3/2019, 08/3/2019, Thông báo hòa giải không thành ngày 11/3/2019 của UBND Phường 28, quận Bình Thạnh thể hiện tranh chấp đất đai tại địa chỉ 480/65/38 Bình Quới giữa ông Thanh, bà Ba với nguyên đơn, bị đơn đã được tiến hành hòa giải đúng theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành nên đủ điều kiện khởi kiện. Do Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Thanh, bà Lê Thị Ba nên bổ sung quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ông Lê Văn Thanh và bà Lê Thị Ba ủy quyền hợp lệ cho ông Phan Đình Sơn, đúng theo quy định tại Điều 138, 141 của Bộ luật Dân sự, Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Nguyên đơn ủy quyền cho bà Dương Phương Nhi không được công chứng chứng thực, không xác định được chữ ký, không đúng theo quy định nên không được chấp nhận.

[3] Nguyên đơn, ông Hoàng Văn Chúc, bà Dương Thị Cúc đề nghị xét xử vắng mặt; ông Lê Văn Cường, ông Trần Phước Thiết, bà Lý Thị Bích Trang, bà Nguyễn Thị Bích Hồng, ông Huỳnh Thanh Trọng, trẻ Lý Trần Anh Quang (có người đại diện theo pháp luật là ông Trần Phước Thiết và bà Lý Thị Bích Trang), trẻ Huỳnh Trọng Đại (có người đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Thanh Trọng và bà Nguyễn Thị Bích Hồng) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1,3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về chia *tài sản bao gồm: một TV 21 inch hiệu Toshiba, một tủ lạnh 180 lít, nữ trang gồm 18 chỉ vàng 24K và 6 chỉ vàng 18K, cổ phiếu 8,000,000 (Tám triệu) đồng của Công ty Vitaco, 1.200 đô la Mỹ*, bị đơn không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết yêu cầu này.

[5] Nguyên đơn, bị đơn không tranh chấp *số tiền 50,000,000* (năm mươi triệu) đồng theo giấy giao nhận ngày 23/02/2003 nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] *Xác định tài sản chung của vợ chồng*: Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận nhà và đất là tài sản tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Sự thừa nhận này phù hợp với lời khai của ông Lê Văn Thanh và bà Lê Thị Ba đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai vợ chồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, sự thừa nhận của một bên đương sự tình tiết, sự kiện mà bên kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh. Theo quy định tại Điều 233 của Bộ luật Dân sự 1995, Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, điểm a khoản 3 của Nghị quyết số 02/2000/NQ-HĐTP ngày 23/12/2000 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì có căn cứ xác định nhà và đất tại số 480/65/38 Bình Quới là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn.

[7] *Giá trị pháp lý của giấy giao nhận tài sản sau ly hôn ngày 23/02/2003*: Các đương sự thống nhất rằng giấy giao nhận tài sản do bà Ngô Thị Nga viết, ký tên người làm chứng, người nhận ký tên bà Hoàng Thị Tuyết, người giao ký tên ông Dương Ngọc Tuyền. Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2004 (bút lục 26), biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2004 (bút lục 34), Biên bản hòa giải không thành ngày 06/9/2004, 11/10/2004 (bút lục 37,38) nguyên đơn khai rằng bà Nga và bị đơn ép buộc bà phải nhận số tiền 50,000,000 (năm mươi triệu) đồng. Khi tinh thần không tỉnh táo nên bà đã ký vào giấy giao nhận tài sản và đã nhận đủ. Tại bản khai ngày 16/6/2022, nguyên đơn cho rằng thỏa thuận là tiền để bà nuôi con. Sau khi có quyết định ly hôn, ông Dương Ngọc Sơn là em trai bị đơn đến đuổi đánh bà ra khỏi

nhà nên bà không mang theo bất cứ tài sản nào, kể cả số tiền này nên thực tế bà chưa nhận tiền. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/10/2004 (Bút lục 35) của bà Ngô Thị Nga có khai: *“Tôi xác nhận cô Tuyết có nhận 50,000,000 đồng từ tay anh Tuyền mà đôi bên tự giải quyết, việc giao nhận tiền này diễn ra tại nhà của cô Tuyết, anh Tuyền tại Bình Quới, tôi là người bạn đến chơi tình cờ, tôi đi cùng chồng tôi. Tôi khẳng định việc giao nhận tiền là sự tự nguyện giữa hai bên, là bạn bè tôi chỉ giúp họ như vậy, tôi không hề can thiệp hay áp đặt gì cả trong vấn đề này đối với hai người...”*.

Xét nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh có sự ép buộc, đe dọa theo quy định tại Điều 142 của Bộ luật Dân sự 1995 nên về mặt pháp lý, giấy giao nhận tài sản sau ly hôn ngày 23/02/2003 không bị vô hiệu.

[8] Về vấn đề chia tài sản chung trên thực tế:

[8.1] Nội dung của giấy giao nhận tài sản ngày 23/02/2003:

“Tôi tên Dương Ngọc Tuyền, khi ly hôn chúng tôi có thỏa thuận về phần tài sản như sau:

- Tôi sẽ giao cho cô Tuyết 50 triệu (năm mươi triệu đồng) tiền mặt;*
- Phần nhà và đất tại Bình Quới do tôi quản lý và sử dụng (480/65/38 đường Bình Quới).*

Hôm nay tại Bình Quới ngày 23/2/03 tôi đã giao đủ số tiền 50 triệu cho cô Tuyết như thỏa thuận trên”.

Tại bản khai ngày 15/11/2017, 28/12/2017, nguyên đơn giải thích số tiền 50,000,000 (năm mươi triệu) đồng là thỏa thuận phân chia tài sản khác gồm vàng, nữ trang, tiền mặt, tiền USD, sổ tiết kiệm chưa đến hạn do bị đơn đứng tên. Tại bản khai ngày 16/6/2022, nguyên đơn xác định đây là số tiền hai bên thỏa thuận để bà nuôi con. Tại phiên tòa, bị đơn giải thích thời điểm 2003 giá trị nhà đất khoảng 100,000,000 (một trăm triệu) đồng, chia 50,000,000 (năm mươi triệu) đồng cho nguyên đơn tương ứng với một nửa giá trị tài sản. Do ông có công sức nhiều hơn nên lấy phần nhiều hơn. Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận mua đất với giá 125,000,000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng, xây nhà khoảng 70,000,000 (bảy mươi triệu) đồng; hai vợ chồng còn có một số tài sản chung khác. Đánh giá số tiền 50,000,000 (năm mươi triệu) đồng trong mối tương quan với tổng giá trị tài sản (bao gồm nhà đất và các tài sản khác), Hội đồng xét xử nhận định cả hai bên đương sự đều không chứng minh được ý nghĩa của số tiền là tiền gì, bao gồm các khoản nào, tài sản nào để kết luận nội dung thỏa thuận nhận tiền, nhận nhà đất đã thực hiện xong như bị đơn trình bày.

[8.2] Tại bản tự khai ngày 18/02/2005, nguyên đơn trình bày sau khi ký giấy giao nhận tài sản, bà vẫn ở trong nhà 480/65/38 Bình Quới. Thực chất thỏa thuận là

để bị đơn quản lý sử dụng nhà đất đến khi con thành niên thì sang tên cho con. Lời khai này phù hợp với thừa nhận của bị đơn tại phiên tòa rằng ông vẫn để vợ con ở lại trong căn nhà trên, ông về nhà cha mẹ ở. Xét mục đích chia tài sản là để mỗi bên được quyền tự quản lý, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt phần tài sản của mình. Nếu đã phân chia xong nhà đất thì việc để nguyên đơn và con chung tiếp tục ở nhà đã chia là không hợp lý. Trong giấy phân chia tài sản chung chỉ ghi bị đơn được quyền “*quản lý, sử dụng*” mà không ghi thêm bất cứ nội dung nào. Như vậy, bị đơn không chứng minh được nguyên đơn đồng ý chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho mình. Việc bị đơn giải thích đóng góp công sức nhiều hơn nên “*quản lý, sử dụng*” tức là trọn quyền sở hữu nhà đất vừa không thỏa đáng, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và con chung, vừa không có cơ sở chấp nhận.

Xét người làm chứng có mối quan hệ thân thiết với bị đơn, không biết cụ thể tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn, bị đơn là bao nhiêu, gồm các tài sản nào mà xác định số tiền 50,000,000 (năm mươi triệu) tương ứng với 1/2 tổng giá trị tài sản. Lời khai cho rằng nội dung “*phần nhà và đất do tôi quản lý, sử dụng*” tức là toàn quyền sử dụng, định đoạt theo hướng suy diễn có lợi cho bị đơn, không đủ giá trị chứng minh nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai của người làm chứng.

[8.3] Theo nhận định tại bản án phúc thẩm số 1094/DSPT ngày 30/5/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (đòng thứ 7 từ trên xuống trang số 4): “*Như vậy, theo nội dung giấy giao nhận tài sản sau ly hôn nêu trên thì giữa ông Tuyến và bà Tuyết tự chia tài sản chung nhưng chưa chia xong vì chỉ giao cho ông Tuyến quản lý và sử dụng nhà, đất*”. Bản án có hiệu lực pháp luật. Như vậy, nội dung phân chia tài sản chung không rõ ràng (i) không đủ cơ sở xác định giá trị tài sản chung là bao nhiêu (ii) không phân chia hoặc chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở mà chỉ xác định quyền quản lý, sử dụng nhà đất. Theo quy định tại Điều 30 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, phần tài sản còn lại không chia vẫn thuộc sở hữu chung của vợ chồng. Như vậy có căn cứ xác định sau ngày 23/02/2003, nhà đất tại 480/65/38 Bình Quới vẫn còn là tài sản chung chưa chia của vợ chồng. Xét yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[9] *Về việc công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở tại số 480/65/38 Bình Quới:* Do nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và nằm trong khu vực bị quy hoạch nên Tòa án phải xác minh nhà đất có đủ điều kiện để được công nhận, hợp thức hóa chủ quyền hay không.

Tại công văn số 3883/UBND-TNMT ngày 06/11/2017 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và công văn số 433/UBND ngày 31/10/2018 của Ủy ban nhân dân Phường 28, quận Bình Thạnh trả lời xác minh thì phần nhà đất tọa lạc tại số

480/65/38 Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh thuộc thửa 12 bản đồ địa chính Phường 28 lập năm 2002 do ông Dương Ngọc Tuyền kê khai là chủ sử dụng, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Thành và bà Lê Thị Ba vào ngày 03/6/2001 bằng giấy tay và tự xây cất vào ngày 19/3/2002, đã được UBND Phường 28 xác nhận ngày 09/4/2002. Ngày 14/5/2002, UBND quận Bình Thạnh cấp Thông báo số 1972/CSN-UB-QLĐT về việc tạm cấp số nhà 480/65/38 Bình Quới cho nhà đất nêu trên. Theo công văn số 2496/UBND-TNMT ngày 21/7/2020 của UBND quận Bình Thạnh trả lời (trang số 3) thì *nhà đất số 480/65/38 Bình Quới thuộc thửa số 12, tờ số 30 Bản đồ địa chính Phường 28) có phần diện tích thuộc thửa số 726, tờ số 2 loại đất thổ do ông Lê Văn Thành đăng ký tên chủ sử dụng ruộng đất tại Sổ đăng ký ruộng đất được công nhận quyền sử dụng đất ở theo khoản 1,2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; phần diện tích còn lại có nguồn gốc sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004, tạo lập trước thời điểm quy hoạch nên được công nhận quyền sử dụng đất ở theo khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tại thời điểm nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận, người sử dụng đất nộp kèm Bản vẽ sơ đồ nhà đất thể hiện hiện trạng thực tế sử dụng và bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập có đối chiếu vị trí nhà đất đề nghị cấp giấy chứng nhận với tài liệu cũ (Tài liệu 299/TTg) để xác định phần diện tích thuộc một phần thửa số 726, tờ số 2, loại đất thổ (bản vẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra nội nghiệp theo quy định) theo thành phần hồ sơ quy định tại Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường để làm cơ sở xác định diện tích nhà đất được cấp giấy chứng nhận. Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Bình Thạnh kiểm tra ngày 10/10/2018 thì tổng diện tích đất là 283.3 m² và căn nhà trong khuôn viên đất có diện tích là 64.8 m² theo tờ bản đồ số 20, Phường 28, quận Bình Thạnh (tài liệu 2002). Do đó, có đủ căn cứ để công nhận nguyên đơn, bị đơn có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại số 480/65/38 Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh theo quy định tại Khoản 3 Điều 688 của Bộ luật Dân sự. Xét yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.*

[10] *Giá trị pháp lý của giấy sang nhượng viết tay ngày 27/4/2003 giữa ông Dương Ngọc Tuyền và ông Hoàng Văn Chúc: Nhà đất tại số 480/65/38 Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn, chưa có chủ quyền nên việc cá nhân bị đơn chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Chúc không có sự đồng ý của nguyên đơn không đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 30 của Luật Đất đai 1993, Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 nên không có giá trị pháp lý. Theo quy định tại Điều 131,136,137 của Bộ luật Dân sự 1995, giấy sang nhượng nhà đất viết tay ngày 27/4/2003 giữa bị đơn và ông Hoàng Văn Chúc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Xét yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.*

[11] *Về việc giải quyết hậu quả của tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu:* Tại Biên bản tổng đạt các ngày 24/5/2021, 22/11/2021, 23/5/2022, ông Hoàng Văn Chúc, bà Hoàng Thị Cúc có ghi “do tài sản chúng tôi đã trả lại cho ông Tuyền, hiện tại không liên quan đến chúng tôi nữa”; tại giấy xác nhận ngày 15/7/2022, ông Cúc, bà Chúc khai đã lấy lại tiền và giao nhà đất cho bị đơn, không có trách nhiệm và quyền lợi gì. Tòa án đã ban hành Quyết định số 427/2018/QĐ-CCTLCC ngày 26/4/2018 cho ông Chúc, bà Cúc; Thông báo số 475/CV-TABTh ngày 09/3/2021 để hướng dẫn, giải thích, yêu cầu nguyên đơn, bị đơn, ông Chúc, bà Cúc xác định việc giải quyết hậu quả của việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nhưng nguyên đơn không có ý kiến, bị đơn không yêu cầu, ông Hoàng Văn Chúc bà Dương Thị Cúc không có yêu cầu độc lập và cùng xác định việc giao đất, nhận tiền đã hoàn thành nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[12] *Về phân chia bằng hiện vật nhà đất tại số 480/65/38 Bình Quới:* Theo công văn số 3883/UBND-TNMT ngày 06/11/2017, 4373/UBND-TNMT ngày 11/12/2017 và 329/UBND-TNMT ngày 26/01/2018 của UBND quận Bình Thạnh thì nhà đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; vị trí nhà đất thuộc quy hoạch đất Trung tâm công nghệ mới theo quy hoạch phân khu 1/2000 khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa Phường 28, quận Bình Thạnh được UBND Thành phố duyệt theo Quyết định số 3408/QĐ-UBND ngày 13/7/2015. Dự án hiện nay chưa triển khai thực hiện nên chưa có phương án, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Theo công văn số 2231/UBND-TNMT ngày 07/7/2022, UBND quận Bình Thạnh trả lời nhà đất tại số 480/65/38 Bình Quới **không đủ điều kiện tách thửa** theo khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UB ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu chia theo hiện vật của nguyên đơn. Do nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa, có văn bản thể hiện ý chí không yêu cầu chia tài sản chung bằng giá trị, bị đơn không có ý kiến, không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét chia tài sản chung theo giá trị. Đương sự có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia theo giá trị trong vụ việc khác.

[13] *Đối với giá trị xây dựng căn nhà số 480/65/38 Bình Quới:* Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2018 thì trên đất có một căn nhà cấp 4, tường gạch mái tole, sàn gạch. Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Bình Thạnh xác nhận ngày 10/10/2018 thì diện tích nhà là 64.8m². Nguyên đơn yêu cầu giao căn nhà số 480/65/38 Bình Quới cho bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng và không tranh chấp giá trị xây dựng căn nhà. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn, đúng theo tinh thần của giấy giao nhận ngày 23/02/2003 và được bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[14] *Về giá trị quyền sử dụng đất:* Tại Biên bản hòa giải ngày 28/11/2019 và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất không yêu cầu định giá lại nhà đất, thống nhất với đơn giá 1m² đất là 5,040,000 (Năm triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng theo Công văn số 329/UBND-TNMT ngày 26/01/2018 của UBND quận Bình Thạnh để làm căn cứ xác định các nghĩa vụ. Xét sự thỏa thuận là tự nguyện, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

[15] *Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Thành, bà Lê Thị Ba:* Theo sự thừa nhận của các đương sự thì ông Thành, bà Ba bán cho nguyên đơn, bị đơn miếng đất có bề ngang 10m, dài 25m, tổng diện tích là 250m² và tự đo đạc nên không chính xác. Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Bình Thạnh xác nhận ngày 10/10/2018 thì tổng diện tích đất là 283.3m². Ông Thành, bà Ba đồng ý với bản vẽ này, không tranh chấp ranh. Như vậy diện tích chênh lệch là 33.3m². Tại phiên tòa, đại diện của ông Thành, bà Ba yêu cầu nguyên đơn, bị đơn phải trả lại phần giá trị đất chênh lệch là 167,832,000 (một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm ba mươi hai nghìn) đồng và nguyên đơn, bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Thành, bà Ba theo đúng tinh thần của Biên bản hòa giải ngày 28/11/2019. Xét ý kiến của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[16] Ông Lê Văn Cường, ông Trần Phước Thiết, bà Lý Thị Bích Trang, bà Nguyễn Thị Bích Hồng, ông Huỳnh Thanh Trọng, Trẻ Lý Trần Anh Quang (có đại diện theo pháp luật là ông Trần Phước Thiết và bà Lý Thị Bích Trang), trẻ Huỳnh Trọng Đại (có người đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Thanh Trọng và bà Nguyễn Thị Bích Hồng) vắng mặt suốt quá trình tố tụng nên được xem là từ bỏ các quyền, nghĩa vụ tố tụng. Do không có ý kiến và tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[17] Án phí và các chi phí tố tụng khác:

[17.1] Về án phí:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326 thì nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Yêu cầu chia tài sản bằng hiện vật của nguyên đơn là yêu cầu không có giá ngạch.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326, bị đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Yêu cầu công nhận tài sản chung chưa chia của vợ chồng là yêu cầu không có giá ngạch.

Nguyên đơn và bị đơn còn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Lê Văn Thành, bà Lê Thị Ba theo quy định tại khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết 326.

[17.2] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí định giá, xem

xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã thi hành xong. Xét ý kiến của Kiểm sát viên về án phí, chi phí tố tụng có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 63, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 269, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 131, 137, 142, 233 của Bộ luật Dân sự 1995;

Căn cứ vào các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 30 Luật Đất đai 1993;

Căn cứ vào các Điều 8, 25, 27, 28, 30, 32, 95, 97, 98 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000;

Căn cứ vào Điều 131 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào Nghị quyết 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;

Căn cứ vào Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2016 hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2000/NQ-HĐTP ngày 23/12/2000 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000;

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

1.1 Xác định tài sản chung chưa chia trong thời kỳ hôn nhân của nguyên đơn và bị đơn là nhà và đất tại địa chỉ 480/65/38 đường Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Bình Thạnh xác nhận ngày 10/10/2018 với diện tích đất là 283.3m²; diện tích nhà là 64.8m².

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu chia giá trị xây dựng căn nhà số 480/65/38 đường Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành

phố Hồ Chí Minh.

1.3 Giao cho bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà mang số 480/65/38 đường Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 64.8m² theo bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Bình Thạnh xác nhận ngày 10/10/2018.

1.4 Tuyên bố Giấy sang nhượng nhà đất viết tay ngày 27/4/2003 giữa ông Dương Ngọc Tuyền và ông Hoàng Văn Chúc bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chia bằng hiện vật quyền sử dụng đất tại địa chỉ 480/65/38 đường Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018, nguyên đơn được nhận phần ký hiệu khu A, diện tích là 141.65m², bị đơn nhận phần ký hiệu khu B diện tích 141.65m².

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản chung là một TV 21 inch hiệu Toshiba, một tủ lạnh 180 lít, nữ trang gồm 18 chỉ vàng 24K và 6 chỉ vàng 18K, cổ phiếu 8,000,000 (Tám triệu) đồng của Công ty Vitaco, 1.200 đô la Mỹ.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn không tranh chấp đối với số tiền 50,000,000 (năm mươi triệu) đồng theo giấy giao nhận tài sản sau ly hôn ngày 23/02/2003.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn, ông Hoàng Văn Chúc, bà Dương Thị Cúc không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của việc tuyên bố giấy sang nhượng viết tay ngày 27/4/2003 bị vô hiệu.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Thanh và bà Lê Thị Ba:

Buộc nguyên đơn, bị đơn phải liên đới thanh toán cho ông Lê Văn Thanh, bà Lê Thị Ba giá trị đất chênh lệch là 167,832,000 (một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm ba mươi hai nghìn) đồng tương đương với 33.3m² theo bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Bình Thạnh xác nhận ngày 10/10/2018. Trả làm một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Thanh, bà Ba có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn, bị đơn không thanh toán đủ số tiền nói trên thì phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền và thời gian chậm thi hành. Lãi suất được xác định theo Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

7. Sau khi hoàn trả đầy đủ số tiền 167,832,000 (một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm ba mươi hai nghìn) đồng cho ông Lê Văn Thanh và bà Lê Thị Ba, nguyên đơn, bị đơn có quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà có diện tích 64.8m², có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 283.3m² theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc bản đồ Hoàng Minh lập ngày 15/8/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Bình Thạnh xác nhận ngày 10/10/2018.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, nguyên đơn, bị đơn được thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

8. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 51/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

9. Án phí, chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm:

9.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí là 300,000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300,000 (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số 0003754 ngày 04/01/2018 của Cơ quan Thi hành án quận Bình Thạnh. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4,500,000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai số 00158 ngày 05/11/2003 của Đội Thi hành án quận Bình Thạnh (nay là Cơ quan Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh).

Bị đơn phải chịu án phí là 300,000 (ba trăm nghìn) đồng.

Nguyên đơn, bị đơn cùng phải chịu án phí là 4,195,800 (bốn triệu một trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm) đồng.

Trả lại cho ông Lê Văn Thanh, bà Lê Thị Ba số tiền tạm ứng án phí là 3,750,000 (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0020057 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

9.2 Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã thi hành xong.

10. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án.

11. 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 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.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Q. Bình Thạnh;
- CCTHADS Q. Bình Thạnh;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Thị Hồng Thanh