

Bản án số: 582/2021/HNGĐ-PT
Ngày: 10-11-2021
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: Bà Trần Thị Lệ Uyên

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Bích Loan

Bà Hoàng Thị Bích Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Tây – 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 Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 và ngày 10 tháng 11 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 35/2021/TLPT-HNGĐ
ngày 11 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn”.

Do Bản án sơ thẩm số 259/2021/HNGĐ-ST ngày 04 tháng 3 năm 2021
của Tòa án nhân dân quận O bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3602/2021/QĐDS-PT
ngày 11 tháng 10 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8699/2021/QĐ-
PT ngày 04 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 51/1 H, Khu phố 7, phường H, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Văn
Đ - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Khuất Đại N, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đức A, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 74/5/46 Đường D, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ

Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Phòng giao dịch P (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 176 Quốc lộ X, Phường 26, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Khuất Đại N.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân quận O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Bà và ông Khuất Đại N trước đây là vợ chồng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 1166/2015/QĐHNGĐ-ST ngày 29/12/2015 của Tòa án nhân dân quận Đ. Về con chung đã trưởng thành, về tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong thời kỳ hôn nhân, bà và ông N tạo dựng được tài sản chung là nhà đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 82,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 13/7/2010, người đứng tên ông Khuất Đại N. Do thời điểm cấp giấy, Luật Đất đai năm 2003 không quy định quyền sử dụng đất chung vợ chồng bắt buộc phải đăng ký tên cả hai vợ chồng nên ông N đứng tên một mình trên giấy. Sau khi được cấp giấy, bà và ông N đã dùng giấy tờ nhà đất nêu trên thế chấp Ngân hàng TMCP N - Phòng giao dịch P để vay tiền, hiện khoản nợ này đã thanh toán xong.

Sau khi ly hôn, bà gặp khó khăn về kinh tế vì phải chăm sóc con chung bị trầm cảm, về phần ông N đã có gia đình mới, kinh tế ổn định. Do bà và ông N không thỏa thuận được về việc phân chia tài sản chung nên bà khởi kiện yêu cầu chia nhà đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất trên hiện để trống không ai sử dụng. Bà yêu cầu được nhận nhà đất và đồng ý hoàn trả ½ giá trị tài sản chung cho ông N theo Biên bản định giá tài sản ngày 20/8/2020 của Hội đồng định giá là 6.699.242.000 đồng : 2 = 3.349.621.000 đồng.

Bà không đồng ý với ý kiến của ông N chia cho bà 1/3 giá trị nhà đất bởi vì tài sản tạo lập trong thời kỳ hôn nhân có công sức đóng góp của hai vợ chồng. Ông N dùng tài sản chung vợ chồng thế chấp ngân hàng vay tiền kinh doanh thu lợi riêng nên không thể nói rằng ông N trả tiền ngân hàng nên ông N được tính công sức nhiều hơn.

Đối với Ngân hàng TMCP N - Phòng giao dịch P, bà yêu cầu ngân hàng giao cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 13/7/2010; Bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 17372 ngày 24/6/2009 tại Phòng công chứng số 3 - Thành phố Hồ Chí Minh; Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 30/6/2009; Bản chính Giấy phép xây dựng số 2472/GPXD do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 09/09/2009.

Bà đề nghị không đưa bà Nguyễn Thị H và cháu Khuất Nguyễn Tố U tham gia tố tụng vì thực tế hai người trên đang ở nơi khác, không cư ngụ tại căn nhà tranh chấp. Đồng thời, bà đề nghị không đưa Công ty TNHH Xây dựng Đo đạc Phát triển nhà N, Công ty TNHH truyền thông P và Công ty TNHH Tư vấn công nghệ và xử lý môi trường K tham gia tố tụng vì không có liên quan đến tranh chấp của bà và ông N, bà không ký hợp đồng thuê nhà với công ty nên cũng không tranh chấp tiền thuê nhà (nếu có). Nếu các công ty có tranh chấp với ông N, đề nghị ông N giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra, bà tự nguyện hoàn trả cho ông N $\frac{1}{2}$ số tiền gốc và lãi mà ông N đã trả cho ngân hàng từ sau khi ly hôn đến khi trả xong nợ vay là tháng 8/2019 và tiền lãi của số tiền trên theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước từ tháng 8/2019 đến tháng 02/2021.

Về nghĩa vụ dân sự: Không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về chi phí xem xét thẩm định và chi phí định giá, bà tự nguyện chịu, không yêu cầu ông N hoàn trả.

* Bị đơn ông Khuất Đại N do ông Nguyễn Đức A làm đại diện trình bày:

Ông Khuất Đại N yêu cầu được nhận nhà đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, ông đồng ý giao cho bà Nguyễn Thị A 2.000.000.000 đồng là $\frac{1}{3}$ giá trị tài sản chung vì ông có công sức nhiều hơn bà A trong việc tạo lập tài sản chung. Trong thời kỳ hôn nhân, ông N và bà A đã thế chấp căn nhà nêu trên vay tiền ngân hàng để trả nợ tiền mua đất và tiền xây nhà. Tiền nợ ngân hàng do ông N trả, bà A không có đóng góp gì.

Do đó, ông N không đồng ý với yêu cầu của bà A về việc chia $\frac{1}{2}$ nhà đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N yêu cầu được sở hữu nhà đất nói trên.

Đồng thời, ông N yêu cầu Ngân hàng TMCP N – Phòng giao dịch P giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất cho ông N.

Đối với kết quả định giá, đại diện ông N không có ý kiến gì.

Về nghĩa vụ dân sự: Không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Phòng giao dịch P có văn bản trình bày:

Hiện nay nhà đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 13/7/2010 không còn đảm bảo cho nghĩa vụ nào của ông Khuất Đại N và bà Nguyễn Thị A tại Ngân hàng TMCP N – Phòng giao dịch P vì ngày 07/8/2019, ông N và bà A đã thanh lý toàn bộ dư nợ vay liên quan đến tài sản trên.

Ngân hàng TMCP N – Phòng giao dịch P hiện đang giữ bản chính giấy tờ nhà đất nêu trên và sẽ trả lại toàn bộ giấy tờ theo bản án của Tòa án hoặc theo thỏa thuận của ông N và bà A.

Tại Bản án sơ thẩm số 259/2021/HNGĐ-ST ngày 04/3/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 5, Khoản 1 Điều 28, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Điều 271, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 213, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2003, năm 2013; Điều 33, Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014; Khoản 4 Điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2016 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật Hôn nhân và gia đình; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A.

Xác định căn nhà và đất tại số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 532 tờ bản đồ số 46, diện tích 82,5m², diện tích xây dựng 49,5m², diện tích sàn 71,5m², kết cấu tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, cấp 3, số tầng 1+ lửng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/7/2010 cho ông Khuất Đại N là tài sản chung cả bà Nguyễn Thị A và ông Khuất Đại N.

Bà Nguyễn Thị A và ông Khuất Đại N được hưởng ½ giá trị của quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà và đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 532 tờ bản đồ số 46, diện tích 82,5m², diện tích xây dựng 49,5m², diện tích sàn 71,5m², kết cấu tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, cấp 3, số tầng 1+ lửng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

13/7/2010 là 6.699.242.000 đồng: $\frac{1}{2} = 3.349.621.000$ đồng (theo Biên bản định giá ngày 20/8/2020 của Hội đồng định giá).

Bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm thanh toán cho ông Khuất Đại N 3.541.152.250 đồng (gồm $\frac{1}{2}$ giá trị của quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà và đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 532 tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/7/2010 và 191.531.250 đồng).

Về thời hạn thanh toán: Bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho ông Khuất Đại N số tiền 3.541.152.250 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc giao tiền và giao nhà được tiến hành cùng lúc. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Ngân hàng TMCP N - Phòng giao dịch P phải giao cho bà Nguyễn Thị A ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật các giấy tờ gồm:

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, thửa đất số 532 tờ bản đồ số 46, số vào Sổ cấp GCN CH01095 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/7/2010.

- Bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 17372 ngày 24/6/2009 tại Phòng công chứng số 3-Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 30/6/2009.

- Bản chính Giấy phép xây dựng số 2472/GPXD do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 09/09/2009.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Sau khi bà Nguyễn Thị A thanh toán cho ông Khuất Đại N số tiền 3.541.152.250 đồng thì bà A được sở hữu nhà và đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 532 tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/7/2010.

Ông Khuất Đại N phải giao cho bà Nguyễn Thị A quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 532 tờ bản đồ số 46, diện tích 82,5m², diện tích xây dựng 49,5m², diện tích sàn 71,5m², kết cấu tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, cấp 3, số tầng 1+ lửng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/7/2010.

Bà Nguyễn Thị A được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện trình tự, thủ tục xác định quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở đối với tài sản ngay khi thực hiện xong nghĩa vụ tài sản đối với ông N theo quy định.

Trường hợp bà A không thực hiện các quyền và nghĩa vụ nêu trên thì ông N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là nhà và đất tại số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 532 tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/7/2010 để được nhận 3.541.152.250 đồng.

4. Về nghĩa vụ chung về tài sản, các đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét. Trường hợp phát sinh tranh chấp, các đương sự có quyền khởi kiện để giải quyết bằng vụ án khác.

5. Ghi nhận ý kiến tự nguyện chịu các chi phí tố tụng và xem xét thẩm định tại chỗ, định giá của bà Nguyễn Thị A.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 15/3/2021, ông Khuất Đại N nộp đơn kháng cáo bản án.

Ngày 19/3/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O có Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-HNGĐ kháng nghị bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn do ông Nguyễn Đức A làm đại diện kháng cáo yêu cầu nhận nhà và đồng ý chia $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị A. Ông N yêu cầu được nhận nhà với lý do hàng tháng ông trả nợ vay ngân hàng tiền mua đất nên ông có công sức đóng góp nhiều hơn, bà A làm công nhân có mức lương bình thường không có đóng góp gì nhiều. Ngoài ra, ông N còn kháng cáo cho rằng tại căn nhà tranh chấp có Công ty TNHH Xây dựng Đo đạc Phát triển nhà N, Công ty TNHH truyền thông P và Công ty TNHH Tư vấn công nghệ và xử lý môi trường K đang thuê nhưng bản án sơ thẩm giao nhà cho bà A làm ảnh hưởng quyền lợi của ba công ty nêu trên.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Căn nhà số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung vợ chồng đều có công sức đóng góp như nhau nên bà Nguyễn Thị A được nhận nhà là hợp lý. Đối với Công ty TNHH Xây dựng Đo đạc Phát triển nhà N, Công ty TNHH truyền thông P và Công ty TNHH Tư vấn công nghệ và xử lý môi trường K hiện nay không hoạt động mà

chỉ đăng ký tại địa chỉ 61/32A Đường B, đồng thời căn nhà cũng không thuộc quyền sở hữu của ba công ty nêu trên nên cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là đúng. Về hợp đồng thuê nhà do đại diện nguyên đơn cung cấp là hợp đồng không có giá trị pháp lý vì ông N tự ý cho thuê căn nhà là tài sản chung vợ chồng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự và người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền của mình theo Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố rút một phần Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-HNGĐ ngày 19/3/2021 về việc cấp sơ thẩm triệu tập thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì hiện nay không có công ty nào đang hoạt động tại đây. Về nội dung, giữ nguyên phần kháng nghị về Phần nhận định của bản án chưa chính xác theo quy định tại Khoản 3 Điều 48 Luật Đất đai năm 2003 và chưa phù hợp thực tế có hai công ty của ông N đang hoạt động tại nhà đất nêu trên.

Đối với kháng cáo của ông Khuất Đại N, ông N không chứng minh có công sức đóng góp nhiều hơn trong việc tạo lập tài sản chung nên án sơ thẩm chia cho bà A $\frac{1}{2}$ giá trị nhà là có căn cứ. Hiện nay bà A đang ở cùng con gái, không có công ty nào đang hoạt động tại căn nhà tranh chấp nên án sơ thẩm giao nhà cho bà A là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Khuất Đại N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Khuất Đại N kháng cáo yêu cầu được nhận nhà và yêu cầu xem xét quyền lợi của các công ty đang thuê nhà. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O kháng nghị về thủ tục tố tụng và về phần nhận định của bản án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị về việc triệu tập thiếu người tham gia tố tụng. Căn cứ Khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần mà Viện kiểm sát đã rút kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, phạm vi xét xử phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị, các vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét.

[2] Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị A và ông Khuất Đại N trước đây là vợ chồng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 1166/2015/QĐHNGĐ-ST ngày 29/12/2015 của Tòa án nhân dân quận Đ. Về con chung đã trưởng thành, về tài sản chung tự giải quyết.

[3] Xét kháng cáo của ông Khuất Đại N, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại cấp sơ thẩm, ông N và bà A đều xác nhận căn nhà số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên đây là tài sản chung vợ chồng, về vấn đề này các đương sự không tranh chấp, Hội đồng xét xử không xét.

[3.1] Về kháng cáo của ông Khuất Đại N cho rằng ông có công sức đóng góp nhiều hơn thể hiện qua việc ông trực tiếp trả nợ vay ngân hàng, Hội đồng xét xử xét,

Căn cứ hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa ông N, bà A với Ngân hàng TMCP N - Phòng giao dịch P thể hiện hai vợ chồng cùng đồng ý thế chấp nhà đất nêu trên để vay tiền. Điều này cho thấy ông N đã chấp nhận căn nhà là tài sản chung vợ chồng cùng có quyền và trách nhiệm như nhau trong việc thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, hiện khoản nợ này đã tất toán xong.

Tại cấp phúc thẩm, ông N không chứng minh được ông có nguồn thu nhập vượt trội hoặc có tài sản riêng hình thành nên tài sản chung này. Do đó, không có căn cứ cho rằng ông N có công sức nhiều hơn trong việc tạo lập tài sản chung hoặc đời sống ông N đang gặp khó khăn cần được nhận nhà. Đối với các biên lai nộp tiền ngân hàng, đó không phải là căn cứ chứng minh ông N có công sức nhiều hơn bà A.

Theo kết quả xác minh tại cấp sơ thẩm, ông N không ở tại căn nhà số 61/32A Đường B mà đang cư trú tại một địa chỉ khác từ năm 2018. Điều này phù hợp với lời khai của đại diện ông N tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 200) ông N có chỗ ở ổn định ở nơi khác. Đồng thời, hồ sơ vụ án thể hiện trước khi ly hôn, bà A đã ủy quyền hai quyền sử dụng đất cho ông N được quản lý sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng hoặc tặng cho, như vậy cho thấy ông N không có khó khăn hoặc có nhu cầu cấp thiết về chỗ ở.

Đối với ý kiến của ông N cho rằng ông đã tặng cho bà A và con gái Khuất Nguyễn Tố U một phần đất nên bà A không có khó khăn về chỗ ở. Hội đồng xét xử thấy rằng phần đất này ông N tặng cho trong thời kỳ hôn nhân nhưng không cho riêng bà A mà cho chung với người con chung đã trưởng thành, như vậy cũng không thể nói bà A đã có chỗ ở riêng ổn định. Đồng thời phần đất tặng cho chung này đang bị ông N thế chấp ngân hàng để vay tiền.

Hội đồng xét xử thấy rằng căn nhà trên hiện nay khóa cửa không ai sử dụng, đồng thời căn nhà không phải là nơi tạo ra nguồn sống duy nhất cho ông

N, bởi vì ông N còn có các chi nhánh của công ty ông N đang hoạt động ở các địa chỉ khác. Do đó, cấp sơ thẩm giao căn nhà cho bà A cũng không làm ảnh hưởng quyền lợi về chỗ ở và thu nhập của ông N. Kháng cáo của ông N về vấn đề này là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về kháng cáo của ông N cho rằng bản án giao nhà cho bà A làm ảnh hưởng quyền lợi của Công ty TNHH Xây dựng Đo đạc Phát triển nhà N, Công ty TNHH truyền thông P và Công ty TNHH Tư vấn công nghệ và xử lý môi trường K, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Trong các công ty mà ông N cho rằng đang thuê căn nhà số 61/32A Đường B, có Công ty TNHH Xây dựng Đo đạc Phát triển nhà N và Công ty TNHH truyền thông P đều là công ty của ông N do ông là người đại diện theo pháp luật. Quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông N không đặt ra yêu cầu giải quyết về quyền lợi công ty, không xuất trình chứng cứ chứng minh quyền lợi hợp pháp của các công ty nêu trên tại căn nhà đang tranh chấp. Tại cấp phúc thẩm, đại diện ông N trình bày Công ty TNHH Xây dựng Đo đạc Phát triển nhà N và Công ty TNHH truyền thông P không có thuê nhà mà là mượn nhà, đối với Công ty TNHH Tư vấn công nghệ và xử lý môi trường K có hợp đồng thuê nhà. Qua kiểm tra hợp đồng thuê nhà, nhận thấy bên cho thuê ông N đã trang bị sẵn các thiết bị văn phòng cho bên thuê Công ty K nên không phát sinh thiệt hại cho công ty K.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020 (bút lục 141) ghi nhận hiện trạng nhà cấp 4, không có người ở và không có kinh doanh, nhà khóa cửa.

Tại kết quả trả lời xác minh của Công an phường C cho biết có biển hiệu Công ty TNHH Tư vấn công nghệ và xử lý môi trường K nhưng không hoạt động, không có tên các công ty nào khác.

Như vậy không có công ty nào đang thực tế sử dụng căn nhà số 61/32A Đường B. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa các công ty nêu trên làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng. Kháng cáo của ông N về vấn đề này không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đã rút kháng nghị về việc triệu tập thiếu Công ty TNHH Xây dựng Đo đạc Phát triển nhà N, Công ty TNHH truyền thông P và Công ty TNHH Tư vấn công nghệ và xử lý môi trường K nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Về vấn đề khác mà kháng nghị đã nêu như: Phần nhận định của bản án sơ thẩm chưa chính xác theo quy định tại Khoản 3 Điều 48 Luật Đất đai năm 2003 và chưa phù hợp thực tế là có hai công ty của ông N đang hoạt động tại nhà đất tranh chấp. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nhưng thiếu sót này không

làm ảnh hưởng đến phần quyết định của bản án. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần lưu ý trong việc viện dẫn điều luật cũng như nhận định tình tiết của vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, bà A xác nhận Ngân hàng TMCP N – Phòng Giao dịch P đang giữ bản chính các tài liệu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 ngày 13/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận Đ; Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 12/8/2010; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 12/8/2010, ngoài ra Ngân hàng không giữ bất kỳ chứng từ nào khác.

Từ những nhận định trên, nhận thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Khuất Đại N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 228, Khoản 3 Điều 289, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 213, 357, 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 33, Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình.

Căn cứ 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-HNGĐ ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O.

2. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-HNGĐ ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O.

3. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Khuất Đại N.

4. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 259/2021/HNGĐ-ST ngày 04 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận O, như sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A.

Xác định nhà và đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 ngày 13/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận Đ là tài sản chung của bà Nguyễn Thị A và ông Khuất Đại N.

4.2. Phân chia tài sản chung như sau:

Bà Nguyễn Thị A và ông Khuất Đại N mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất là 3.349.621.000 đồng

Giao cho bà Nguyễn Thị A được nhận nhà và đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 ngày 13/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận Đ.

Bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm thanh toán cho ông Khuất Đại N giá trị $\frac{1}{2}$ tài sản chung là 3.349.621.000 và số tiền 191.531.250 đồng. Tổng cộng bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ thi hành cho ông Khuất Đại N số tiền 3.541.152.250 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Khuất Đại N có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị A căn nhà và đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 ngày 13/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận Đ.

Việc giao tiền và giao nhà được thực hiện cùng lúc.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền cho ông Khuất Đại N, bà Nguyễn Thị A được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xác lập trọn quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với nhà và đất số 61/32A Đường B, Khu phố 6, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bà Nguyễn Thị A không thực hiện nghĩa vụ giao tiền thì ông Khuất Đại N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án đấu giá nhà và đất nêu trên để chia giá trị tài sản chung. Sau khi trừ chi phí đấu giá và các chi phí khác có liên quan đến việc đấu giá, số tiền thực mãi còn lại được chia cho bà Nguyễn Thị A và ông Khuất Đại N mỗi người hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị.

4.3. Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Phòng giao dịch P có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị A các giấy tờ sau:

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 453561, số vào Sổ cấp GCN CH01095 ngày 13/7/2010 của Ủy ban nhân dân quận Đ;

- Bản chính Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 12/8/2010;

- Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 12/8/2010.

4.4. Về nghĩa vụ chung về tài sản: Các đương sự không yêu cầu, Tòa án không giải quyết.

4.5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị A tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị A phải chịu 98.992.420 đồng, được trừ vào 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003078 ngày 10/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ). Bà Nguyễn Thị A còn phải nộp thêm 77.992.420 đồng án phí sơ thẩm.

Ông Khuất Đại N phải chịu 98.992.420 đồng án phí sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Ông Khuất Đại N chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0089446 ngày 26/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận O. Ông Khuất Đại N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP HCM;
- Tòa án nhân dân Q.O;
- Chi cục THADS Q.O;
- Chi cục THADS TP. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Lệ Uyên



