

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 4646/2024/HNGĐ-ST

Ngày: 26/9/2024

V/v: tranh chấp chia tài sản chung
sau khi ly hôn.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Lợi;

2. Ông Phạm Thế Hùng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Trí – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 07/2021/TLST-HNGĐ ngày 125/01/2021 về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 6269/2024/QĐXXST-HNGĐ ngày 02 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7405/2024/QĐST-HNGĐ ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn S, sinh năm 1967 – (có mặt)

Địa chỉ: 107/17B đường H, Phường S, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị H của Văn phòng Luật sư Trương Thị H – Thuộc Đoàn Luật Sư Thành phố Hồ Chí Minh – (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: 91 đường D, phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Bà Đỗ Thị Kim P, sinh năm 1965 – (vắng mặt)

Địa chỉ: 109/2 đường K, Khu phố H, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thị Kiều H, sinh năm 1951 – (vắng mặt)

Địa chỉ: 113 đường L, Khu phố H, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Phạm Đỗ Minh S, sinh năm 1995 – (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: 113 đường L, Khu phố H, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 109/2 đường K, Khu phố H, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố T– (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 168 đường T, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Ngô Đức V, sinh năm 1968 – (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 119/132/4T6 đường H, Phường T, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1968 – (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 340 đường L, Phường M, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Bùi Tiến D, sinh năm 1963 – (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 32/33/211 đường O, Phường E, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1976 – (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 94/7 đường B, Phường S, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1960 – (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 94/7 đường J, Phường H, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Trần Thị Nam P, sinh năm 1963 – (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 564/7A đường X, Phường H, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nội dung nguyên đơn khởi kiện: Ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P kết hôn năm 1993, năm 2006 ông Sếch và bà Phượng thuận tình ly hôn, theo quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn số 27/2006/QĐ-CNTT ngày 01/3/2006 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, về phần tài sản chung hai bên không yêu cầu Toà án giải quyết. Sau khi ly hôn hai bên không tự thoả thuận được phần tài sản, do đó ông S khởi kiện xin chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Ông Phạm Văn S trình bày, trong quá trình chung sống vợ chồng đã bán căn nhà của cha mẹ ông ông S khi qua đời để lại ở quận Gò Vấp, sau đó mua lại căn nhà tọa lạc tại số 71/11 đường Lê Quang Định, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh và sau đó đã bán căn nhà trên để về

Thủ Đức mua căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 10 lượng vàng, số vàng còn lại ông S giao cho bà Phạm Thị Kiều H giữ gìn. Ông Phạm Văn S xác định không tranh chấp số vàng đã nhờ bà H cất giữ. Do vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung với bà P, yêu cầu chia đôi căn nhà và đất mang số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Mỗi bên được chia một nửa quyền sử dụng đất cùng nhau sử dụng, yêu cầu được nhận hiện vật (nhận đất và nhà ở, không yêu cầu nhận giá trị).

(2) Bị đơn bà Đỗ Thị Kim P trình bày: tài sản mà ông Phạm Văn S tranh chấp với bà Đỗ Thị Kim P là nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị Kiều Hạnh, không phải của ông S và bà P. Nguồn gốc tài sản trên là do bà Phạm Thị Kiều Hạnh trực tiếp mua của bà Nguyễn Thị Dung cùng hai người con gái bà Dung tên Nguyễn Thị Mai Khanh và bà Nguyễn Thị Mai Xuân với giá 06 lượng vàng SJC, do bà P là cháu sống cùng với bà Hạnh từ nhỏ nên bà Hạnh nhờ bà P đứng tên gìn giữ. Vì vậy, bà P không đồng ý giải quyết chia tài sản chung theo yêu cầu khởi kiện trên của ông Phạm Văn S. Ngoài ra, bà P trình bày tài sản của bà và ông S gồm có các phần đất ở huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh do ông S đứng tên và đã chuyển nhượng cho người khác. Do đó ngày 03/5/2010, bà Đỗ Thị Kim P có đơn phản tố đề nghị chia tài sản chung của bà và ông Phạm Văn S có trong thời kỳ hôn nhân gồm 05 phần đất ở huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

- Phần đất có diện tích 310m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00145/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 07/3/2005.

- Phần đất có diện tích 1422m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001182/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 04/11/2005.

- Phần đất có diện tích 989,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00412/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 29/4/2005.

- Phần đất có diện tích 129,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001346/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 15/12/2005.

- Phần đất có diện tích 435,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00628/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 05/10/2006.

Bà Phượng đề nghị chia đôi giá trị tài sản nêu trên bằng đất. Trường hợp không chia được bằng đất, đồng ý chia theo giá trị bằng tiền, theo định giá của Tòa án và yêu cầu đề nghị cản trừ phần đất mà ông Sếch khởi kiện yêu cầu chia là nhà và đất tọa lạc tại số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

(3) Bà Phạm Thị Kiều Hạnh trình bày: Ngày 29/11/1998 bà Nguyễn Thị Dung có sang nhượng cho bà Hạnh một căn nhà nhỏ và phần đất với diện tích 16m x 19m, nhưng lúc này bà Hạnh để cho cháu là bà Đỗ Thị Kim P đứng tên dùm căn nhà và phần đất trên. Ngoài ra vào ngày 04/12/1998 bà Hạnh đã sang nhượng một con đường nhỏ ở sát sau căn nhà và phần đất trên với diện tích 142m² của bà Nguyễn Thị Mai K, phần đất này bà Hạnh cũng để cho bà Phụng đứng tên dùm. Tổng hai phần đất bà Hạnh chuyển nhượng của bà Khanh có diện tích 446m² cùng địa chỉ số cũ 100/1B, số mới là 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Nay bà không đồng ý phân chia tài sản theo yêu cầu của ông S, vì đây là tài sản riêng của bà H. Tuy nhiên, bà H không có yêu cầu Tòa án giải quyết về việc công nhận tài sản này, vì đã giao cho bà Phụng đứng tên dùm. Bà H cũng không có tranh chấp gì với bà Phụng, trong vụ án này bà Phạm Thị Kiều H thống nhất với ý kiến và quan điểm giải quyết vụ án của bị đơn bà Đỗ Thị Kim P.

(4) Ông Phạm Đỗ Minh Sang (con của ông Sếch và bà Phụng) trình bày: Sau khi ông Sếch và bà Phụng ly hôn, ông S sống cùng với bà Phụng từ năm 2006 cho đến nay. Ông S đồng ý và yêu cầu Tòa án không tiến hành lại các thủ tục tố tụng mà trước đây Tòa án đã thực hiện, do vụ việc tranh chấp của ông Sếch và bà Phụng đã kéo dài hơn mười năm, do đó ông yêu cầu sớm kết thúc vụ án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có đơn xin vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt.

(5) Tại bản án sơ thẩm số: 1354/2019/HNGĐ-ST ngày 18/11/2019, của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là TAND thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, đã phán quyết:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S: Công nhận nhà đất tại số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, có diện tích xây dựng 88,6m², diện tích đất 446m², đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 561232 ngày 03/7/2006 mang tên ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P, (theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty xây dựng Phương Nam lập ngày 02/01/2003, bà Phụng ký xác nhận ngày 15/5/2003) là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P. Ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P mỗi người được phân chia 50% giá trị tài sản nêu trên tương đương số tiền 936.300.000 đồng. Bà Đỗ Thị Kim P phải giao cho ông Phạm Văn S số tiền 936.300.000 đồng (chín trăm ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng)

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Kim P: Công nhận tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P gồm:

- + Phần đất có diện tích 310m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00145/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 07/3/2005 mang tên ông Phạm Văn S;

+ Phần đất có diện tích 1422m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001182/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 04/11/2005 mang tên ông Phạm Văn S;

+ Phần đất có diện tích 989,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00412/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 29/4/2005 mang tên ông Phạm Văn S;

+ Phần đất có diện tích 129.5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001346/10/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 15/12/2005, mang tên ông Phạm Văn S;

Ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P mỗi người được chia 50% giá trị quyền sử dụng đất tương đương số tiền 869.989.000 đồng (tám trăm sáu mươi chín triệu chín trăm tám mươi chín nghìn đồng). Ông Phạm Văn S phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Kim P số tiền 869.989.000 đồng (tám trăm sáu mươi chín triệu chín trăm tám mươi chín nghìn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S về việc được nhận quyền sử dụng đất tại số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức.

- Thực hiện quy đổi khấu trừ tài sản được phân chia: bà Đỗ Thị Kim P phải giao cho ông Phạm Văn S số tiền (936.300.000 đồng - 869.989.000 đồng) là 66.311.000 đồng (sáu mươi sáu triệu ba trăm mười một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án, còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngay sau khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nêu trên cho ông Phạm Văn S, bà Đỗ Thị Kim P được toàn quyền sở hữu đối với nhà đất tại số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức có diện tích xây dựng 88,6m², diện tích đất 446m² (theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty xây dựng Phương Nam lập ngày 02/01/2003, bà Phượng ký xác nhận ngày 15/5/2003), đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 561232 ngày 03/7/2006 mang tên ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P. Bà Đỗ Thị Kim P được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được lập thủ tục sở hữu theo quy định pháp luật

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Kim P về việc công nhận phần đất có diện tích 435,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00628/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 05/10/2006 mang tên ông Phạm Văn S là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/11/2019, ông Phạm Văn S kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 1354/2019/HNGĐ-ST ngày 18/11/2019, của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (nay là TAND thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung: Yêu cầu Tòa án

cấp phúc thẩm xem xét cho ông S được chia tài sản sau khi ly hôn bằng hiện vật và xem xét các khoản nợ ông S đã trả trong thời kỳ hôn nhân.

(6) Tại bản án phúc thẩm số: 896/2020/NH-PT ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã nhận định: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn S yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ tài sản chung là nhà đất tại 109/2 Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện vật, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại chứng thư thẩm định ngày 01/8/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá Thành Nam thì giá trị nhà đất 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là 26.208.690.556 đồng (hai mươi sáu tỷ, hai trăm lẻ tám triệu, sáu trăm chín mươi ngàn, năm trăm năm mươi sáu đồng). Giá trị nhà đất tranh chấp đã được cấp sơ thẩm định giá vào ngày 01/6/2007 là 1.872.600.000 đồng (một tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm ngàn đồng), các đương sự đồng ý và không yêu cầu định giá lại, tuy nhiên thời điểm vụ án đưa ra xét xử là tháng 10, tháng 11/2019 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn sử dụng biên bản định giá cũ để giải quyết, giá trị nhà đất quá chênh lệch, không còn phù hợp ở thời điểm xét xử và không đảm bảo cho việc tính án phí, cần thiết phải định giá lại theo quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông S đều xác định sau khi ly hôn, ông không có nhà ở, phải ở nhà thuê. Các phần đất cấp sơ thẩm giao cho ông S đều được 02 bên thừa nhận là đã bán trong thời kỳ hôn nhân, do đó đủ cơ sở xác định ông S thực sự có nhu cầu về chỗ ở. Mặt khác, phần diện tích nhà đất tranh chấp tại 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 446 m², bề ngang tiếp giáp mặt tiền đường là 14m, cho thấy tình trạng nhà đất tranh chấp có thể chia được bằng hiện vật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện xem xét hiện trạng thực tế xem có sự thay đổi của nhà đất tranh chấp trước khi xét xử, kiểm tra việc quy hoạch, tách thửa được hay không đối với nhà đất tranh chấp để giải quyết đối với yêu cầu chia bằng hiện vật của ông S. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể giải quyết được những vấn đề trên. Do đó, đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 1354/2019/HNGĐ-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại theo thủ tục chung.

(7) Sau khi hồ sơ vụ án đã được chuyển về Tòa án nhân thành phố Thủ Đức thụ lý lại để giải quyết theo thủ tục chung, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn bà Đỗ Thị Kim P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đỗ Minh S, bà Phạm Thị Kiều Hành và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, để làm việc, cũng cố chứng cứ và yêu cầu bổ sung tài liệu chứng cứ. Thế nhưng, trừ những đương sự đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, thì bà P, ông S và bà H đã liên tục vắng mặt không rõ lý do, không hợp tác, không có mặt theo giấy triệu tập, thông báo của Tòa án. Bà Đỗ Thị Kim P, ông Phạm Đỗ Minh S và bà Phạm Thị Kiều H tiếp tục vắng mặt trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất vào ngày 30 tháng 8 năm 2024.

(12) Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai: Bà Đỗ Thị Kim P, ông Phạm Đỗ Minh S và bà Phạm Thị Kiều H tiếp tục vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn ông Phạm Văn S thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn vẫn yêu cầu Tòa án chia đôi tài sản chung là quyền sử dụng đất tại 109/2 Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng thay đổi từ việc yêu cầu nhận bằng hiện vật sang yêu cầu được nhận giá trị bằng tiền. Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu về việc chia tài sản có trên đất là nhà ở có trên đất, chỉ yêu cầu Tòa án chia giá trị quyền sử dụng đất. Đối với căn nhà xây dựng trên đất có diện tích 88,6m², có kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch ceramic, ông S không có tranh chấp, tự nguyện giao lại cho bà P tiếp tục quản lý, sử dụng và định đoạt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE561235 được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 03/7/2006, có cơ sở xác định phần đất có diện tích 446m², thuộc thửa đất 61, tờ bản đồ 106 (tài liệu BĐĐC năm 2004), 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE561235 cấp ngày 03/7/2006 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P. Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá, thì giá trị quyền sử dụng đất nói trên là 28.315.000.000 đồng. Áp dụng nguyên tắc phân chia tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn theo quy định tại Điều 59 và Điều 62 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, chia đôi quyền sử dụng đất nói trên, ông S được chia một nửa (50%) giá trị tương ứng với số tiền 14.157.500.000 đồng, bà Đỗ Thị Kim P được chia một nửa, tương ứng với số tiền 14.157.500.000 đồng còn lại. Giao toàn bộ nhà và đất nói trên cho bà P quản lý sử dụng, bà P phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông S một nửa giá trị được chia, có giá trị bằng tiền là 14.157.500.000 đồng. Trường hợp bà P không có khả năng thi hành bán về việc trả tiền, thì sẽ thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự, tiến hành bán phần tài sản nói trên để chia theo quy định.

Nguyên đơn ông Phạm Văn S đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, tại phiên tòa nguyên đơn vẫn xác định thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: thay đổi từ việc yêu cầu nhận bằng hiện vật sang yêu cầu được nhận giá trị bằng tiền. Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu về việc chia tài sản có trên đất là nhà ở có trên đất, chỉ yêu cầu Tòa án chia giá trị quyền sử dụng đất. Đối với căn nhà xây dựng trên đất có diện tích 88,6m², có kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch ceramic, ông S không có tranh chấp, tự nguyện giao lại cho bà P được quyền sở hữu. Căn cứ theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, việc thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với bị đơn bà Đỗ Thị Kim P đã vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, đề nghị Hội đồng

xét xử áp dụng theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn và tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

(13) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bà Đỗ Thị Kim P, ông Phạm Đỗ Minh S và bà Phạm Thị Kiều H tiếp tục vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại đều có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt, đề nghị Tòa án áp dụng quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân năm 2015, tiếp tục phiên mở phiên tòa xét xử vụ án theo thủ tục chung. Về nội dung, nguyên đơn ông Phạm Văn S tự nguyện thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Về nội dung: Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Kim P theo đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ kiện: Ông Phạm Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung sau khi ly hôn với bà Đỗ Thị Kim P là tranh chấp hôn nhân gia đình thuộc trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 28 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn bà Đỗ Thị Kim P cư trú tại địa chỉ: 109/2 Lê Văn Chí, Khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, tại thời điểm Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ kiện, bị đơn bà P đang cư trú trên địa bàn thành phố Thủ Đức. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Hội đồng xét xử áp dụng theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xét thấy, bị đơn bà Đỗ Thị Kim P vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, được coi là từ bỏ yêu cầu phản tố và Tòa án quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Số tiền tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp sẽ được sung vào công quỹ nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Bà Phạm Thị Kiều H và ông Phạm Đỗ Minh S vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mà không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án, đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng theo quy định tại Điều 227 và

Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn S thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc thay đổi từ yêu cầu nhận bằng hiện vật, sang yêu cầu được nhận phần giá trị đối với tài sản yêu cầu được chia. Rút lại yêu cầu về việc chia tài sản có trên đất là nhà ở có diện tích xây dựng 88,6m², có kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch ceramic, nguyên đơn chỉ yêu cầu chia giá trị quyền sử dụng đất. Xét thấy, nguyên đơn đã rút và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, nội dung rút và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên đương Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn S về việc giao căn nhà xây dựng trên đất có diện tích 88,6m², kết cấu xây dựng tường gạch, mái tôn, nền gạch ceramic, tọa lạc tại địa chỉ 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, cho bà P trực tiếp quản lý, sử dụng và định đoạt theo quy định của pháp luật.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ vào lời khai, trình bày và sự thừa nhận, không phản đối của các bên đương sự là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Nguồn gốc nhà và đất số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức là của bà Nguyễn Thị Dung sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1980, bà Dung tự xây dựng nhà không phép, đến năm 1998 bà Dung chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Kim P sử dụng (hồ sơ xin sử dụng đất xây dựng thông qua Ủy ban nhân dân phường Linh Trung ngày 29/11/1998). Năm 1999 bà Phượng nhận chuyển nhượng thêm của bà Nguyễn Thanh Minh diện tích đất 165m² (hợp đồng mua bán nhà đất tự lập ngày 19/10/1999, nguồn gốc nhà đất cũng do bà Dung sử dụng) và sử dụng đến nay.

Trên kê khai 3376 năm 1999, bà Phượng và ông Sếch cùng đứng tên kê khai, cùng chung hộ khẩu tại nhà số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, cùng đứng tên đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE561235 cho ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P.

Ngày 21/5/2003 ông Sếch và bà Phượng lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận (theo kế hoạch). Ngày 03/7/2006 Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE561235 với diện tích đất được công nhận là 446m².

Năm 2009 bà Phượng khiếu kiện hành chính của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức vụ kiện đã được giải quyết theo bản án sơ thẩm số 05/2009/HC-ST ngày 17/9/2009 và Bản án phúc thẩm số 120/2010/HC-PT ngày 26/01/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc khiếu kiện hành vi hành chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Kết quả giải quyết vụ án

không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim P về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE561235 cấp ngày 03/7/2005 cho ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P. Bản án phúc thẩm đang có hiệu lực pháp luật và được thi hành.

Quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị Kiều Hạnh cho rằng nguồn gốc nhà, đất là do bà H sang nhượng của bà Nguyễn Thị Dung cùng hai người con gái bà Dung tên Nguyễn Thị Mai Khanh, Nguyễn Thị Mai Xuân và nhờ bà Đỗ Thị Kim P đứng tên dùm, ngoài văn bản xác nhận của bà Khanh không có tài liệu chứng cứ nào xác nhận lời trình bày của bà Hạnh là có căn cứ. Ông Sếch cũng cho rằng tiền mua nhà đất là do ông bán nhà của cha mẹ để mua căn nhà này nhưng đây cũng chỉ là xác nhận của phía gia đình ông Sếch, cũng không có căn cứ cho rằng một mình ông Sếch là người tạo lập nên tài sản này.

Căn cứ theo quy định tại Điều 33 và Điều 34 Luật hôn nhân và Gia đình năm 2014, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nhà đất tại số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE561235 là tài sản chung của ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, khi ly hôn hai bên được chia. Xét thấy, yêu cầu được nhận một nửa (50%) giá trị tài sản chung của nguyên đơn là phù hợp với nguyên tắc chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất khi ly hôn, được quy định tại Điều 59 và Điều 62 Luật hôn nhân và Gia đình, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, theo Chứng thư thẩm định giá số 100421/CT-TNV ngày 26/4/2021 đã được cập nhật bổ sung phù hợp giá thị trường theo Chứng thư thẩm định giá số 413/2024/51 ngày 05/9/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư và Thẩm Định Giá Thành Nam, xác định Quyền sử dụng phần đất có diện tích 446m², thuộc thửa đất 61, tờ bản đồ 106 (tài liệu BĐDC năm 2004), 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE561235 cấp ngày 03/7/2006 có tổng giá trị là 28.315.000.000 đồng. Ông Phạm Văn S được chia một nửa, tương ứng với số tiền 14.157.500.000 đồng, bà Đỗ Thị Kim P được chia một nửa, tương ứng với số tiền 14.157.500.000 đồng còn lại.

[4] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị tài sản được chia.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P phải chịu. Ông Sếch và bà Phụng đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 2 Điều 147, Điều 186, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 28, Điều 29, Điều 33, Điều 34, Điều 59 và Điều 62 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

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

- Công nhận Quyền sử dụng phần đất có diện tích 446m², thuộc thửa đất 61, tờ bản đồ 106 (tài liệu BĐĐC năm 2004), tọa lạc tại địa chỉ số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE561235 cấp ngày 03/7/2006 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P, có tổng giá trị là 28.315.000.000 đồng. Ông Phạm Văn S được chia một nửa, tương ứng với số tiền 14.157.500.000 đồng, bà Đỗ Thị Kim P được chia một nửa, tương ứng với số tiền 14.157.500.000 đồng còn lại.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn S về việc giao cho bà Đỗ Thị Kim P được quyền sở hữu căn nhà cấp bốn được dựng trên phần đất đã nêu, có diện tích 88,6m², có kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch ceramic, tọa lạc tại địa chỉ số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức.

- Bà Đỗ Thị Kim P được nhận nhà, đất nêu trên và có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn S số tiền 14.157.500.000 đồng, tương ứng với một nửa (50%) giá trị quyền sử dụng đất ông S được chia.

Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành xong án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi với số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất được quy định Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngay sau khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nêu trên cho ông Phạm Văn S, thì bà Đỗ Thị Kim P được toàn quyền sở hữu đối với nhà đất tại số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, quận Thủ Đức có diện tích xây dựng 88,6m², diện

tích đất 446m² (theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty xây dựng Phương Nam lập ngày 02/01/2003, bà Phượng ký xác nhận ngày 15/5/2003), đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 561232 ngày 03/7/2006 mang tên ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P. Bà Đỗ Thị Kim P được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được lập thủ tục sở hữu theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc ông S tự nguyện rút lại phần yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung là căn nhà cấp bốn xây dựng trên đất, có diện tích 88,6m², kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch ceramic, tọa lạc tại địa chỉ số 109/2 đường Lê Văn Chí, khu phố 3, phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Kim P về việc yêu cầu Tòa án chia tài sản chung với ông Phạm Văn S có trong thời kỳ hôn nhân gồm 05 phần đất, cụ thể là: Phần đất có diện tích 310m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00145/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 07/3/2005; Phần đất có diện tích 1422m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001182/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 04/11/2005; Phần đất có diện tích 989,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00412/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 29/4/2005; Phần đất có diện tích 129,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001346/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 15/12/2005; Phần đất có diện tích 435,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00628/10 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 05/10/2006.

4. Về án phí: Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí 10.400.000 đồng, bà Đỗ Thị Kim P đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005886 ngày 07/6/2010 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Phạm Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị tài sản được chia, số tiền án phí phải nộp là 122.157.500 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp 7.500.000 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004286 ngày 09/11/2006 của Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Văn Sếp còn phải nộp thêm số tiền án phí còn lại 114.657.500 đồng.

Buộc bà Đỗ Thị Kim P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị tài sản được chia, số tiền án phí phải nộp là 122.157.500 đồng.

5. Về chi phí định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị Kim P phải chịu. Ông Sếp và bà Phượng đã nộp đủ.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được

quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

7. 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, 7, 7a 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Tp.Thủ Đức;
- CCTHADS Tp.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Cao Văn Thiên