

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN BÌNH CHÁNH Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 610/2024/HNGĐ-ST

Ngày: 15/7/2024

V/v “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn,
hợp đồng tín dụng và đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

- 1- Bà Trần Thị Đúng.
- 2- Ông Phạm Văn Tuyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Ngân- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 452/2018/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2018 về việc “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 308/2024/QĐXXST-HNGĐ ngày 27 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 291/2024/QĐST-HNGĐ ngày 18 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: C H, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Khoa N**, sinh năm 1978; Địa chỉ: 9 P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền lập ngày 05/10/2023 tại Văn phòng C3; Số công chứng: 00867, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD).

Bị đơn: Ông **Phạm Văn B**, sinh năm 1954;

Địa chỉ: D ấp D xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Mai Văn N1**, sinh năm 1975; Địa chỉ: 1 P, ấp D xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;
- **Công ty TNHH X**;
Địa chỉ trụ sở chính: 98 Đường A, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ chi nhánh: D20/247 Trịnh Quang N2, ấp D xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đại diện theo pháp luật: Ông **Thái Minh T**, sinh năm 1982-Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: I Đường A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Anh **Nguyễn Thảo M**, sinh năm 2004;
- Bà **Tăng Thị C**; sinh năm 1975;
- Bà **Lê Thị Kim T1**; sinh năm 1977;
- Bà **Trần Thị Thu T2**; sinh năm 1996;
- Cùng địa chỉ: D ấp D, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Bà **Phạm Thị H1**, sinh năm 1941;
- Ông **Lâm Thanh V**, sinh năm 1984;
- Cùng địa chỉ: C Tổ A, ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Bà **Lâm Ánh N3**, sinh năm 1985; Địa chỉ: C ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Bà **Nguyễn Thị Kiều T3**, sinh năm 1982;
- Chị **Lâm Thùy T4**, sinh năm 2000;
- Chị **Lâm Bảo H2**, sinh năm 2001;
- Trẻ Lâm Anh K, sinh ngày 24/11/2008;
- Cùng địa chỉ: C ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đại diện hợp pháp cho trẻ Lâm Anh K có bà Nguyễn Thị Kiều T3.
- Bà **Lâm Thị Thu T5**, sinh năm 1960; Địa chỉ thường trú: C ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ tạm trú: Tổ H ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.
- Bà **Lâm Thị Thu G**, sinh năm 1956; Địa chỉ: A Hương lộ B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông **Lâm Thanh T6**, sinh năm 1963; Địa chỉ: C Đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông **Nguyễn Quang C1**, sinh năm 1983; Địa chỉ: C ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;
- **Ngân hàng TMCP V1**; Địa chỉ: Tầng E, Tòa nhà S, A C, phường Y, quận H, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tiến D (Giấy ủy quyền số 46/2020/GUQ-CT.HĐQT ngày 03/3/2020).
- **Ủy ban nhân dân huyện B**; Trụ sở: 349 đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Ngọc H3 và bà Lê Thị Linh T7 (Văn bản số 4544/UBND ngày 28/10/2019 về việc cử người tham gia tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện B).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Khoa N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim H và ông Phạm Văn B được Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh công nhận thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 648/2016/QĐST-HNGĐ ngày 21/10/2016. Về tài sản chung: Bà H và ông B tự thỏa thuận với nhau, về nợ chung không có. Tuy nhiên, sau đó do không thỏa thuận được nên bà H làm đơn khởi kiện ông B tại Tòa án.

Quá trình chung sống, bà H và ông B tạo lập được tài sản chung như sau:

1/ Quyền sử dụng đất thửa số 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông B và bà H ngày 10/4/2014. Hiện nay, trên đất có hiện trạng như Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 15/5/2019 (Số hợp đồng: 126321/TTĐĐBĐ-VPTT) đã thể hiện.

2/ Quyền sử dụng đất thuộc thửa 5 tờ bản đồ 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, trên đất có hiện trạng như Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 19/02/2020 (Số hợp đồng: 126321/TTĐĐBĐ-VPTT) đã thể hiện.

Tại Đơn khởi kiện ngày 04/04/2018, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

Buộc ông Phạm Văn B phải chia đôi tất cả các tài sản chung cho bà H theo quy định pháp luật:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1429,2m² do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H ngày 10/04/2014.

- Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 5, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 797,3 m².

- Trường hợp không thể chia đôi đất được bà H xin được nhận đất và hoàn trả tiền cho ông Phạm Văn B.

- 01 xe ô tô nhãn hiệu Toyota Venza. Số máy: 1AR-0136240; Số khung: 4T3ZE11A39U015168.

Buộc ông Phạm Văn B liên đới cùng với bà H trả nợ cho ông Mai Văn N1 500.000.000 đồng (mỗi người chịu 1/2) theo biên bản ghi nhận sự việc ngày 20/03/2018 do Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/10/2018, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất một phần nhà, đất thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 22, nhà, đất tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà H và ông Trần Văn Đ.

Tại Đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 04/06/2019, bà H rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Trần Văn Đ,

bà H chỉ yêu cầu Tòa án chia tài sản chung giữa ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H phần đất còn lại diện tích ngang khoảng 8m x 32m tại thửa đất số 5 tờ bản đồ số 22 tọa lạc C5/15 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 11/08/2020, bà H rút yêu cầu chia đôi giá trị xe ô tô nhãn hiệu TOYOTA VENZA. Số máy: 1AR-0136240 -Số khung: 4T3ZE11A390015168- Biển đăng ký: 56S-5986 do Công an T14 cấp ngày 26/11/2010.

Tại Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 09/11/2023 bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

- Chia đôi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 22, diện tích 270,7m² tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chia đôi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 32, diện tích 1429,2m² tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H đề nghị Tòa án xem xét cho bà H được nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 32, diện tích 1429,2m² tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu giá trị tài sản này lớn hơn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B thì bà H hoàn lại phần chênh lệch cho ông Phạm Văn B.

Tại Bản tự khai đề ngày 26/6/2018, bị đơn ông Phạm Văn B trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Kim H chung sống với nhau có 02 con là Phạm Thị Kim T8 và Phạm Minh T9. Tháng 7 năm 2015 ông và bà H ly thân và đến ngày 21/10/2016 ly hôn. Ông và bà H có một số tài sản chung như sau:

- Thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tổng diện tích 797,3m², vợ chồng ông đã phân chia mỗi bên là 398,65m²;
- Thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P diện tích 1.429,2m², có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông đứng tên, đã vay của Ngân hàng V1 2.100.000.000 đồng, bà H đã bỏ trốn khỏi địa phương. Số nợ ngân hàng và số nợ bên ngoài ông đang trả hàng tháng, có giấy chứng nhận của chủ nợ. Toàn bộ số tài sản hiện tại còn lại ông và vợ ông có thỏa thuận phân chia, vợ ông giao hết cho ông để nuôi hai con, có giấy chứng nhận và ký tên lẫn tay. Ông chấp nhận chia tài sản đất chung, chia đôi, bên bà H phải thanh toán số tiền nợ giữa bà H và ông số tiền là 8.000.000.000 đồng.

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 11/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V1 trình bày:

Khách hàng Phạm Văn B và Nguyễn Thị Kim H có vay vốn tại Ngân hàng TMCP V1-Chi nhánh C4 như sau: Hợp đồng tín dụng số 300-016/15/VAB/HDTDH ký ngày 28/01/2015, số tiền vay: 2.000.000.000 đồng với thời hạn cho vay là 96 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay: Mua bất động sản; Lãi suất cho vay trong hạn: 12,38%; Lãi suất cho vay quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Phương thức thanh toán: trả vốn và lãi hàng tháng; Số tiền đã giải ngân: 2.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ lần thứ 1 ngày 30/01/2015; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, chủ sở hữu là ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H. Diện tích đất thế chấp: 1.429,2m², đất trồng cây lâu năm, thửa 403 tờ bản đồ số 32, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BS 657143, sổ vào sổ CH 04917 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 10/4/2014. Việc thế chấp được lập thành Hợp đồng thế chấp tài sản số 300-013/15/VAB/TCBDS ngày 28/01/2015, công chứng tại Phòng C5, ngày 28/01/2015, số công chứng 02411, vào sổ quyền số 01. Đăng ký giao dịch đảm bảo tài sản thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 29/01/2015.

Tính đến ngày 11/5/2021, ông B và bà H còn nợ của Ngân hàng TMCP V1 438.803.762 đồng. Trong đó: Nợ vốn là 437.750.000 đồng, nợ lãi là 1.053.762 đồng. Ngân hàng TMCP V1 yêu cầu Tòa án buộc ông B và bà H phải trả nợ ngay số tiền tạm tính đến ngày 11/5/2021 là 438.803.762 đồng. Trong trường hợp ông B, bà H không trả được nợ ngay, đề nghị Tòa án ra quyết định phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng 1.429,2m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ vốn và lãi phát sinh cho Ngân hàng. Ông B và bà H phải chịu toàn bộ án phí và chi phí phát sinh, lãi quá hạn phát sinh trên số nợ vốn còn nợ của hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 10/5/2021 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Ngày 31/3/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập và đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng vụ án.

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 01/8/2019 và Bản tự khai đề ngày 30/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn N1 trình bày:

Ngày 14/3/2016 tại Văn phòng T15, Thành phố Hồ Chí Minh ông và bà Nguyễn Thị Kim H đã lập văn bản thỏa thuận về việc bà H chuyển nhượng cho ông 0 phòng trọ số 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P mỗi phòng có diện tích 3,5m x 5m thuộc thửa 5 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại C P, ấp D xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 500.000.000 đồng. Ông đã thanh toán đủ cho bà H 500.000.000 đồng. Do chưa tìm được người quản lý nên ông cho bà H thuê lại mỗi tháng với giá 21.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng bằng giấy tay, nhà đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau một khoảng thời gian không thấy bà H thanh toán tiền thuê nhà, ông đã về lại nhà trọ thì phát hiện bà H đã chuyển nhượng 07 phòng trọ trên cho người khác. Sau nhiều lần xác minh

thì ông biết thửa đất của bà H chuyển nhượng cho ông không đủ điều kiện để được cấp giấy.

Ngày 20/3/2018 tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, bà H thống nhất hủy văn bản thỏa thuận ngày 14/3/2016, hủy hợp đồng thuê nhà ngày 14/3/2016 và cam kết sẽ trả cho ông 500.000.000 đồng vào ngày 20/9/2018 nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán. Do đó, ông yêu cầu Tòa án buộc bà H trả cho ông 500.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản tự khai đề ngày 08/11/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thanh V trình bày:

Vào năm 1998 cha của ông là ông Lâm A T10 và mẹ ông là Phạm Thị H1 có bán miếng đất C5/15 ấp 4A xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Lúc đó ông còn nhỏ nên chỉ biết có việc giao dịch này và không rõ thêm trong vụ việc của ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H. Trong vụ án này ông không có yêu cầu và tranh chấp gì.

Tại Biên bản lấy lời khai đề ngày 20/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 trình bày:

Bà và ông Lâm A T10 là vợ chồng. Ông T10 đã chết ngày 12/8/2021. Vào ngày 10/10/1998 bà và ông T10 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 768m² (ngang 24,6m và dài 32,9 m) thuộc một phần thửa 756, 757, 758 tờ bản đồ số 3 xã B, huyện B cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H. Bà và ông T10 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông B, bà H. Tuy nhiên, chữ ký và chữ viết họ tên Phạm Thị H1, ông Lâm Anh T11 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/1998 không phải chữ ký, chữ viết của bà và ông T11. Còn giữa bà, ông T11, bà H, ông B có ký hợp đồng nào khác không thì bà không nhớ do thời gian quá lâu. Bà xác định bà và ông T11 đã bán phần đất trên cho bà H, ông B. Bà không tranh chấp gì và cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất này nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X (có đại diện hợp pháp là ông Thái Minh T), ông Nguyễn Quang C1, bà Tăng Thị C, bà Lê Thị Kim T1, bà Trần Thị Thu T2, anh Nguyễn Thảo M, bà Nguyễn Thị Kiều T3, chị Lâm Thùy T4, chị Lâm Bảo H2, trẻ Lâm Anh K, bà Lâm Thị Thu G, bà Lâm Thị Thu T5, ông Lâm Thanh T6, bà Lâm Ánh N3 mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa, không thể hiện có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản tự khai đề ngày 21/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B có đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Ngọc H3 và bà Lê Thị Linh T7 trình bày:

Căn cứ theo hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp và Công văn số 84/UBND

ngày 20 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân xã P. Chúng tôi xin trình bày nội dung sự việc như sau:

Vị trí khu đất thuộc thửa đất số 403 (phân chiết từ thửa 59), tờ bản đồ số 32 (tài liệu BĐDC) tương ứng một phần thửa 941 tờ bản đồ số 05 (tài liệu chỉnh lý 1992) bộ địa chính xã P, huyện B.

Quá trình kê khai đăng ký, sử dụng: Theo tài liệu chỉnh lý 1992: thuộc thửa đất số 941, tờ bản đồ số 5 ghi nhận người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Đ1 tại sổ mục kê trang 46, mục đích sử dụng đất Lúa. Theo tài liệu bản đồ địa chính: thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 32 bộ địa chính xã P không ghi nhận chủ sử dụng đất ngoài thực địa tại thời điểm lập bản đồ địa chính, mục đích sử dụng đất Ao.

Nguồn gốc đất sử dụng đất: Theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H lập ngày 10 tháng 8 năm 2013, kê khai nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Đ1 năm 1999 bằng giấy tay và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04917 ngày 10 tháng 4 năm 2014 cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H, diện tích 1.429,2m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố lập ngày 15 tháng 5 năm 2019, các công trình tạm trên đất được chủ đầu tư tự xây dựng không xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố lập ngày 15 tháng 5 năm 2019, vị trí các công trình như sau:

Vị trí 1: Là sân xi măng.

Vị trí 6: khung sắt, mái tôn, vách tôn thời điểm tạo lập khoảng năm 2016.

Vị trí 10: khung sắt, mái tôn, vách tôn thời điểm tạo lập khoảng năm 2014.

Vị trí 9: Tường gạch, mái tôn, thời điểm tạo lập khoảng năm 2014.

Vị trí 12: Khung sắt, mái tôn, thời điểm tạo lập khoảng năm 2014.

Phần đất nêu trên hiện nay chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất, đang sử dụng làm cơ sở Đá hoa cương do ông Thái Minh T thuê lại của ông Phạm Văn B.

Ngày 02 tháng 01 năm 2020, Phòng T16 có Công văn số 10/TNMT đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp toàn bộ hồ sơ (cấp giấy, chuyển nhượng, thừa kế ...) đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04917 ngày 10 tháng 4 năm 2014 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H tại xã P. Tuy nhiên, ngày 20 tháng 01 năm 2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉ cung cấp cho Phòng Tài nguyên và Môi trường hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận

Tại phiên tòa:

Ông Nguyễn Khoa N đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim H xác định quá trình chung sống với bị đơn ông Phạm Văn B có tạo lập được các tài sản chung gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1429,2m² được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 10/4/2014 (Số vào sổ cấp GCN: CH04917) cho bà H và ông B.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 270,7m². Trên đất đang tồn tại căn nhà có hiện trạng tường gạch mái tôn, 1 lầu mái tôn. Phần đất này có nguồn gốc do bà H và ông B nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H1, ông Lâm Anh T11 ngày 10/10/1998 và ông B, bà H xây nhà sinh sống ổn định có đăng ký kê khai theo tài liệu bản đồ địa chính, không có tranh chấp.

- Tại phiên tòa hôm nay, bà H xác định xin rút yêu cầu chia tài sản là xe ô tô nhãn hiệu TOYOTA VENZA, Số máy: 1AR-0136240, Số khung: 4T3ZE11A39U015168, biển kiểm soát 56S-5986 do Công an Thành phố H cấp ngày 26/11/2010. Đồng thời xin rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà H và ông Trần Văn Đ.

Trong vụ án này, bà H chỉ yêu cầu Tòa án:

- Chia đôi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ 22 diện tích 270,7m² tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chia đôi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 403 tờ bản đồ số 32 diện tích 1429,2m² tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H đề nghị Tòa án xem xét cho bà H được nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 403 tờ bản đồ số 32 diện tích 1429,2m² tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu giá trị tài sản này lớn hơn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà H hoàn lại phần chênh lệch cho ông Phạm Văn B. Trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền buộc tháo dỡ công trình trên phần đất thuộc thửa đất số 403 tờ bản đồ số 32 diện tích 1429,2m² tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà H sẽ tự nguyện chấp hành, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Mai Văn N1, bà H đồng ý trả cho ông N1 số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 21, khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 220 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Luật hôn nhân và gia đình; Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H: Xác định thửa đất số 403 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.429,2 m² do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H ngày 10/04/2014 là tài sản chung của 2 vợ chồng ông B, bà H.

- Đề nghị Tòa án xem xét chia tài sản chung của vợ chồng ông B, bà H dựa trên công sức đóng góp của các bên theo tỷ lệ phù hợp theo quy định pháp luật. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã P tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính và buộc tháo dỡ theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu chia đôi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ 22 diện tích 270,7 m², tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh: Không đồng ý xác định phần đất thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện B, TP . là tài sản chung của bà H ông B.

- Đình chỉ xem xét yêu cầu chia 01 xe ô tô nhãn hiệu TOYOTA VENZA. Số máy: 1AR-0136240. Số khung: 4T3ZE11A39U015168. Biển đăng ký: 56S-5986 do Công an Thành phố H cấp ngày 26/11/2010.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn N1: buộc bà Nguyễn Thị Kim H trả ông N1 số tiền 500.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V1.

- Về án phí: bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Văn B phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà H và ông B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn B chia tài sản chung sau khi ly hôn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V1 và ông Mai Văn N1 có yêu cầu độc lập. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, tranh chấp hợp đồng tín dụng và đòi tài sản. Bị đơn ông Phạm Văn B có nơi cư trú tại huyện B, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện B. Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn ông Phạm Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X (đại diện hợp pháp là ông Thái Minh T), ông Nguyễn Quang C1, bà Tăng Thị C, bà Lê Thị Kim T1, bà Trần Thị Thu T2, anh Nguyễn Thảo M, bà Nguyễn Thị Kiều T3, chị Lâm Thùy T4, chị Lâm Bảo H2, trẻ Lâm Anh K, bà Lâm Thị Thu G, bà Lâm Thị Thu T5, ông Lâm Thanh T6, bà Lâm Ánh N3 đến Tòa án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật nhưng đều vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Các đương sự này đã tự tước bỏ quyền yêu cầu của mình, quyền phản đối yêu cầu của nguyên đơn đối với mình và tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập để xem xét giải quyết.

Ông Mai Văn N1, bà Phạm Thị H1, ông Lâm Thanh V, Ngân hàng TMCP V1, bà Hồ Ngọc H3, bà Lê Thị Linh T7 có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1] Căn cứ Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 648/2016/QĐST-HNGĐ ngày 21/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Thị Kim H và ông Phạm Văn B thuận tình ly hôn với nhau; Về con chung: đều đã trưởng thành; Về tài sản chung: Hai bên tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết;

Về nợ chung: Hai bên cùng xác định không có, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[3.2] Theo quy định tại Khoản 3 Điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT- TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06 tháng 01 năm 2016 hướng dẫn thi hành quy định của Luật hôn nhân và gia đình:

“Khi chia tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn, Tòa án phải xác định vợ, chồng có quyền, nghĩa vụ về tài sản với người thứ ba hay không để đưa người thứ ba vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp vợ, chồng có quyền, nghĩa vụ về tài sản với người thứ ba mà họ có yêu cầu giải quyết thì Tòa án phải giải quyết khi chia tài sản chung của vợ chồng”.

Tại bản tự khai đề ngày 26/6/2018, bị đơn chấp nhận chia tài sản chung, chia đôi và đề nghị bà H phải thanh toán số tiền nợ chung 8.000.000.000 đồng. Quá trình tố tụng mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng ông B đều vắng mặt, không trình bày cụ thể các khoản nợ chung này, không đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh có số nợ chung này nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Cũng tại bản tự khai trên, bị đơn cho biết toàn bộ số tài sản hiện tại còn lại đã cùng H có thỏa thuận phân chia và bà H giao hết cho ông để nuôi hai con, có giấy chứng nhận, ký tên lẫn tay.

Xét thấy, tại “Đơn thỏa thuận phân chia tài sản” đề ngày 01/9/2016 và “Văn bản thỏa thuận và cam kết” đề ngày 07/4/2017 đều có chữ ký của bà H, ông B. Các văn bản này có nội dung thỏa thuận về việc phân chia tài sản là nhà và quyền sử dụng đất, đây là tài sản phải đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng việc thỏa thuận lại không được công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không đảm bảo theo đúng quy định tại các Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 về nội dung, chủ thể lẫn hình thức và điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên không có giá trị pháp lý theo quy định tại các Điều 122, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 50 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, do đó việc phân chia tài sản giữa bà H, ông B tại các văn bản này chưa được thực hiện theo quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1429,2m² thuộc thửa đất 403, tờ bản đồ 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 15/5/2019 (Số hợp đồng: 126321/TTĐĐBĐ-VPTT) thể hiện phần đất bà H yêu cầu chia tài sản chung với ông B có diện tích 1429,2m² thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1999 bà H, ông B nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ bà Nguyễn Thị Đ1. Ngày 03/6/2013 Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành Quyết định số 2888/QĐ-UBND về chấm dứt hiệu lực thực hiện Quyết định số 2729/QĐ-UB ngày 11/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về thu hồi và tạm giao đất cho Công ty cổ phần P tại xã P huyện B để tiến hành bồi thường, giải phóng

mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng Khu dân cư P. Lý do: Dự án chậm triển khai, chưa bồi thường giải phóng mặt bằng.

Ngày 10/4/2014 bà H, ông B được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Số vào sổ cấp GCN: CH04917), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình chung sống, ông B và bà H tạo lập các hiện trạng trên đất bao gồm các vị trí sau: Vị trí (6) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 881,7m² tạo lập khoảng năm 2016; vị trí (10) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 50m² tạo lập khoảng năm 2014; vị trí (12) khung sắt mái tôn có diện tích 41,2m² tạo lập khoảng năm 2014; vị trí (9) tường gạch mái tôn có diện tích 8,5m² tạo lập khoảng năm 2014.

Ngày 28/01/2015 bà H, ông B đã cùng thế chấp quyền sử dụng diện tích đất này tại Ngân hàng Thương mại cổ phần V1-Chi nhánh C4 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) để mua bất động sản.

Tại văn bản số 118/UBND ngày 05/02/2020 Ủy ban nhân dân xã P và đại diện Ủy ban nhân dân huyện B cho biết: Phần đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 (BĐDC) xã P diện tích 1.429,2m² mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2014 cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H; được ông Thái Minh T (Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH X) thuê của ông Phạm Văn B làm cơ sở Đ3, **chưa có quyết định thu hồi đất, chưa bị cơ quan có thẩm quyền ra quyết định xử lý vi phạm đối với công trình trên đất.**

Tại Công văn số 359/UBND ngày 05/5/2023 Ủy ban nhân dân xã P cho biết: Vị trí khu đất thuộc thửa đất 403, tờ bản đồ số 32 Bộ địa chính xã P đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H số vào sổ CH04917 ngày 10 tháng 04 năm 2014, diện tích 1429,2m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Các công trình trên đất tại vị trí (6) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 881,7m² tạo lập khoảng năm 2016, vị trí (10) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 50m² tạo lập khoảng năm 2014, vị trí (12) khung sắt mái tôn có diện tích 41,2m² tạo lập khoảng năm 2014, vị trí (9) tường gạch mái tôn có diện tích 8,5m² tạo lập khoảng năm 2014. Các công trình tạm trên đất được chủ đầu tư tự xây dựng không xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không được phép tồn tại. Hiện nay chưa có cơ quan có thẩm quyền ra quyết định xử lý vi phạm đối với các công trình nêu trên. Căn cứ Quyết định số 6196/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện B về phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã P, huyện B thì vị trí khu đất nêu trên thuộc quy hoạch đất giáo dục chưa có quyết định thu hồi.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Khoa N xác định **trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền buộc tháo dỡ công trình trên đất thì bà H sẽ tự nguyện chấp hành, không có ý kiến hay yêu cầu gì.**

Như vậy, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1429,2m² thuộc thửa đất 403, tờ bản đồ 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí

Minh là tài sản chung của ông B và bà H được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Phần đất và tài sản trên đất chưa có quyết định thu hồi đất nên được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý các công trình xây dựng vi phạm trên đất (nếu có) theo quy định pháp luật.

[3.4] Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 270,2m² thuộc thửa 5, tờ bản đồ 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Phát biểu số 188/PB-VKS-HNGĐ ngày 09/7/2024 Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh nhận định:

Thời điểm ông Lâm A T11 và Phạm Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim H thì ông T11, bà H1 chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không thực hiện chính sách kê khai theo Chỉ thị 02/CT-UB nên không phát sinh quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 1993. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/1998 giữa các bên vi phạm Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995. Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H bằng giấy tay từ vợ chồng bà Phạm Thị H1 và ông Lâm Anh T11 vào ngày 10/10/1998 đã vi phạm quy định tại Điều 400 Bộ luật Dân sự 1995; vi phạm quy định về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Căn cứ quyết định xử phạt vi phạm hành chính số ngày 12/5/2015 của Ủy ban nhân dân xã B, xác định: bà Nguyễn Thị Kim H tổ chức thi công xây dựng công trình khác (sửa chữa có đăng ký nhà kho) không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng (diện tích nhà kho cũ: 12m x 32m = 384m², hiện trạng nhà kho cũ: vách gạch + tole, cột sắt, phệt sắt, mái tole, không vách ngăn bên trong. Diện tích nhà kho mới: 12m x 32m = 384m², hiện trạng nhà kho mới: phá dỡ toàn bộ hiện trạng nhà kho cũ, xây móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, đổ sàn bê tông cốt thép với diện tích: 12m x 32m = **384m²**, vách gạch xây cao 4m, không vách ngăn bên trong). Ủy ban nhân dân xã B bắt buộc tháo dỡ đối với công trình này. Từ đó, không có cơ sở xác định đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông B, bà H nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 19/02/2020, số hợp đồng: 126321/TTĐĐBĐ-VPTT thì phần đất mà bà H yêu cầu chia tài sản chung với ông B có diện tích 270,7m² trên đất có công trình tường gạch mái tôn, 1 lầu mái tôn thuộc một phần thửa 5, tờ bản đồ 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Công văn số 1690/TNMT-TN ngày 18/3/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T16 cho biết: Qua xác minh và kiểm tra tài liệu lưu trữ,

đối tượng tranh chấp có liên quan trong vụ án là phần nhà, đất thuộc một phần thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, trên đất có công trình nhà số C P, ấp D xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Kim H kê khai đăng ký Phiếu công khai thông tin nhà đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc khu đô thị M Thành phố, chưa có quyết định thu hồi đất. Công trình có kết cấu tường gạch mái tole, thời điểm xây dựng từ trước tháng 9 năm 2003 đến tháng 9 năm 2004, tại thời điểm đo vẽ có công trình xây dựng, ký hiệu (g)...

Tại Công văn số 208/UBND ngày 14/01/2021 Ủy ban nhân dân xã B cho biết: Theo tài liệu bản đồ địa chính vị trí thuộc một phần thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Kim H kê khai, đăng ký. Theo tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa đất số 16 tờ bản đồ số 04, không có người kê khai đăng ký (đất Thổ tập trung). Hiện trạng trên đất có công trình kết cấu tường gạch tole, mái tole. Căn cứ vào thời điểm thực hiện đo vẽ tài liệu Bản đồ địa chính từ tháng 09/2003 đến tháng 09/2004 thì nhà được tạo lập vào thời điểm trước tháng 09/2004 (**có thể hiện thông tin nhà trên tài liệu Bản đồ địa chính**). Về quy hoạch: thuộc Khu đô thị M, chưa có Quyết định thu hồi đất.

Tại phiên toà, bà Nguyễn Thị Kim H xác định phần đất này bà nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H1 và ông Lâm A T11 vào năm 1998 và xây nhà vào năm 1999 sử dụng ổn định đến nay, chưa bị cơ quan có thẩm quyền ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính và buộc tháo dỡ nhà.

Quá trình tố tụng, bà H1 và các con của bà Phạm Thị H1 và ông Lâm A T11 không có tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kim H và ông Phạm Văn B đối với phần đất này.

Tại Khoản 4 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 có quy định: “*Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận*”.

Tại khoản 1 Điều 7 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T17 quy định: “*Hồ sơ địa chính làm cơ sở để xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác định quyền và nghĩa vụ của người được Nhà nước giao quản lý đất theo quy định của pháp luật đất đai*”.

Tại khoản 1 Điều 20 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T17 quy định: “*Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính; thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích các thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; được lập để đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và các nội dung khác của quản lý nhà nước về đất đai*”.

Tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 có quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai có quy định:

“*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:*

a) *Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.*

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) *Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này;*

c) *Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này;*

d) *Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này”.*

Hội đồng xét xử xét thấy, phần diện tích nhà, đất có diện tích 270,2m² thuộc một phần thửa 5, tờ bản đồ 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có

nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Kim H và ông Phạm Văn B nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H1 và ông Lâm A T11 vào năm 1998 và bà H xây nhà sinh sống ổn định cho đến nay, không có tranh chấp. Quá trình sử dụng, bà H kê khai đăng ký theo tài liệu Bản đồ địa chính, được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận có thể hiện thông tin nhà trên tài liệu Bản đồ địa chính, thuộc Khu đô thị M Thành phố, chưa có Quyết định thu hồi đất. Đối chiếu với các quy định nêu trên, đã đủ cơ sở xác định phần nhà, đất mà bà H yêu cầu chia tài sản chung với ông B có diện tích 270,7m² là tài sản chung của bà H, ông B tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và thuộc trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Cũng cần phải nói thêm rằng, phần diện tích nhà, đất bà H bị Ủy ban nhân dân xã B ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 566/QĐ-XPVPHC ngày 12/5/2015 mà Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh viện dẫn nêu trên là phần nhà, đất được bà H xây dựng vào ngày 11/5/2015 có diện tích 399,5m² và tổng diện tích sàn xây dựng là 754,4m² thuộc một phần thửa 5, tờ bản đồ 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất này cho ông Trần Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/4/2017. Còn phần nhà, đất có diện tích 270,2m² thuộc một phần thửa 5 tờ bản đồ 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà H đang khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung với ông B trong vụ án này tính đến thời điểm hiện nay chưa bị cơ quan có thẩm quyền ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính và buộc tháo dỡ, bà H có thực hiện việc kê khai nhà, đất theo tài liệu bản đồ địa chính nên tại Công văn số 208/UBND ngày 14/01/2021 Ủy ban nhân dân xã B xác định phần nhà này đã được thể hiện trên nền tài liệu Bản đồ địa chính.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh nhận định không có cơ sở xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 270,2m² thuộc một phần thửa 5, tờ bản đồ 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông B, bà H và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là không xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ được Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án, từ đó ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, ông B nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.5] Nguyên đơn yêu cầu chia đôi 02 tài sản này và đề nghị được nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1.429,2m² và giao quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 270,7m² cho bị đơn. Phần chênh lệch giữa 02 quyền sử dụng đất này nguyên đơn sẽ thanh toán lại cho bị đơn.

Tại khoản 3 Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 quy định:

“Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung”.

Nguyên đơn và bị đơn đều đã xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1.429,2m² và quyền sử dụng đất thuộc thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 270,7m² là tài sản chung tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân.

Tài sản các bên đang tranh chấp có diện tích lớn, có ranh giới rõ ràng, có quy hoạch sử dụng đất cụ thể, không có tranh chấp với ai nên việc phân chia cho các đương sự bằng hiện vật là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 59 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình, tài sản chung của vợ chồng được chia đôi nhưng có tính đến công sức đóng góp của vợ, chồng vào việc tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung. Việc tạo lập tài sản chung cả nguyên đơn và bị đơn đều không trình bày hay cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện có sự đóng góp phần nhiều hơn nên công sức đóng góp tạo lập tài sản chung của mỗi bên là như nhau. Ông B có công sức quản lý nhưng đồng thời đã có quyền sử dụng, đã và đang nắm giữ, chi phối tài sản, khai thác công dụng từ tài sản chung (cho Công ty TNHH X thuê làm cơ sở đá hoa cương Đ3, cho ông Nguyễn Quang C1 thuê làm cơ sở sản xuất inox). Hiện tại, tài sản chung không gia tăng về diện tích và giá trị tài sản chung được xác định theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết sơ thẩm vụ việc là đúng quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình khi phân chia tài sản chung.

Bà H yêu cầu chia đôi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ 22, diện tích 270,7m² xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 403 tờ bản đồ số 32 diện tích 1429,2m² xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu được nhận quyền sử dụng đất và công trình trên đất thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (BĐDC) và bà H sẽ thanh toán phần chênh lệch cho ông B. Xét thấy yêu cầu này của bà H là phù hợp, có cơ sở nên được chấp nhận.

[3.5] Căn cứ kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân và Công an xã P thì hiện nay quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 403 tờ bản đồ số 32 diện tích 1429,2m² tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đang được ông B cho Công ty TNHH X làm cơ sở sản xuất đá hoa cương Đ3 và ông Phạm Văn B, bà Tăng Thị C, anh Nguyễn Thảo M, bà Lê Thị Kim T1, bà Trần Thị Thu T2 đang sinh sống. Do đó, cần buộc ông Phạm Văn B, Công ty TNHH X, bà Tăng Thị C, anh Nguyễn Thảo M, bà Lê Thị Kim T1, bà Trần Thị Thu T2 có trách nhiệm thu dọn di dời các tài sản, vật dụng cá nhân để bàn giao cho bà Nguyễn Thị Kim H quyền sử dụng đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã

P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1.429,2m² và tài sản gắn liền với đất tại vị trí (6) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 881,7m², vị trí (10) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 50m², vị trí (12) khung sắt mái tôn có diện tích 41,2m², vị trí (9) tường gạch mái tôn có diện tích 8,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 15/5/2019 (Số hợp đồng: 126321/TTĐĐBĐ-VPTT).

[3.6] Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim H xác định không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại các tài sản nêu trên và đề nghị Hội đồng xét xử sử dụng Chứng thư Thẩm định giá số 03TA-HBC/06/20/CTM ngày 22/6/2020 của Công ty TNHH T18 và giám định Chân Trời Mới để làm cơ sở giải quyết vụ án này. Kết quả thẩm định giá như sau:

- Quyền sử dụng đất tại thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B + giá trị của công trình xây dựng trên đất = (15.127.000 đồng x 270,7m²) + 623.600.600 đồng = 4.718.479.500 đồng.

- Quyền sử dụng đất tại thửa 403 tờ bản đồ số 32 (BĐĐC) xã P và giá trị của công trình xây dựng trên đất = (2.912.000 đồng x 1.429,2m²) + 2.170.737.450 đồng = 6.332.567.850 đồng.

Tổng cộng: 11.051.047.350 đồng. Như vậy, bà H ông B mỗi người được chia là 5.525.523.675 đồng.

Như vậy, giao quyền sử dụng đất và công trình trên đất thửa 403 tờ bản đồ số 32 (BĐĐC) xã P cho bà H được quyền quản lý, sử dụng. Giao quyền sử dụng đất tại thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B và công trình trên đất cho ông B được quyền quản lý, sử dụng. Bà H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông B phần tiền chênh lệch là 807.044.175 đồng.

Bà H, ông B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất được chia nhưng phải thực hiện các quy định, chủ trương về quy hoạch, giải tỏa của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (nếu có). Trường hợp, nhà đất trên bị thu hồi và được bồi thường thì bà H, ông B được toàn quyền sở hữu các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ cho phần nhà, đất được chia.

[3.7] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H xin rút yêu cầu chia tài sản là chiếc xe ô tô nhãn hiệu Toyota Venza, Số máy: 1AR-0136240, Số khung: 4T3ZE11A39U015168, biển kiểm soát 56S-5986 do Công an Thành phố H cấp ngày 26/11/2010 và xin rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà H và ông Trần Văn Đ. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này.

[3.8] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V1:

Ngân hàng TMCP V1 có Công văn số 943/2023/CV-VAB ngày 31/3/2023 xin rút yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Văn B. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V1.

Ngân hàng TMCP V1 xác định hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1429,2m² được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H ngày 10/04/2014. Do đó, cần buộc Ngân hàng TMCP V1 có trách nhiệm giao trả cho bà H là phù hợp.

[3.8] Đối với yêu cầu độc lập của ông Mai Văn N1 về việc buộc bà H thanh toán số tiền 500.000.000 đồng theo biên bản ghi nhận sự việc ngày 20/3/2018.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2018 bà H yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn B liên đới cùng với bà Nguyễn Thị Kim H trả nợ cho ông Mai Văn N1 500.000.000 đồng (mỗi người chịu 1/2) theo biên bản ghi nhận sự việc ngày 20/03/2018 do Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh lập. Tại phiên tòa, bà H đồng ý trả cho ông N1 toàn bộ số tiền này, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận và buộc bà H có trách nhiệm trả cho N1 500.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà H đã nộp đủ cho cơ quan đo đạc, định giá và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

[5] Về án phí: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án và phải có đơn đề nghị nộp cho Tòa án có thẩm quyền kèm theo các tài liệu, chứng cứ chứng minh thuộc trường hợp được miễn, giảm”. Bà H, ông B là người cao tuổi, bà H có đơn xin miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. riêng ông B không có đơn đề nghị nộp cho Tòa án để được miễn án phí. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông B là không đúng quy định nêu trên nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 4 Điều 3, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 33, Điều 50, Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Khoản 3 Điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT- TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06 tháng 01 năm 2016 hướng dẫn thi hành quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ khoản 1 Điều 7, khoản 1 Điều 20 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T17;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H.

- Chia cho bà Nguyễn Thị Kim H quyền sử dụng đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1.429,2m² và tài sản gắn liền với đất tại vị trí (6) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 881,7m², vị trí (10) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 50m², vị trí (12) khung sắt mái tôn có diện tích 41,2m², vị trí (9) tường gạch mái tôn có diện tích 8,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 15/5/2019 (Số hợp đồng: 126321/TTĐĐBĐ-VPTT).

- Ông Phạm Văn B, Công ty TNHH X, bà Tăng Thị C, anh Nguyễn Thảo M, bà Lê Thị Kim T1, bà Trần Thị Thu T2 có trách nhiệm thu dọn di dời các tài sản, vật dụng cá nhân để bàn giao cho bà Nguyễn Thị Kim H quyền sử dụng đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1.429,2m² và tài sản gắn liền với đất tại vị trí (6) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 881,7m², vị trí (10) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 50m², vị trí (12) khung sắt mái tôn có diện tích 41,2m², vị trí (9) tường gạch mái tôn có diện tích 8,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 15/5/2019 (Số hợp đồng: 126321/TTĐĐBĐ-VPTT).

- Chia cho ông Phạm Văn B quyền sử dụng đất thuộc thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 270,7m² và tài sản gắn liền với đất (gồm tường gạch mái tôn, 1 lầu mái tôn) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 19/02/2020, số hợp đồng: 126321/TTĐĐBD-VPTT.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý các công trình xây dựng vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn B số tiền 807.044.175 đồng (T12 trăm lẻ bảy triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn một trăm bảy mươi lăm đồng).

4. Bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Văn B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất được chia nhưng phải thực hiện các quy định, chủ trương về quy hoạch, giải tỏa của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (nếu có). Trường hợp, nhà đất trên bị thu hồi và được bồi thường thì bà H, ông B được toàn quyền sở hữu các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ cho phần nhà, đất được chia.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu chia tài sản là chiếc xe ô tô nhãn hiệu Toyota Venza, Số máy: 1AR-0136240, Số khung: 4T3ZE11A39U015168, biển kiểm soát 56S-5986 do Công an Thành phố H cấp ngày 26/11/2010 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Kim H và ông Trần Văn Đ.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Văn B trả số tiền 438.803.762 đồng tạm tính đến ngày 11/5/2021 và trong trường hợp ông B, bà H không trả được nợ ngay, đề nghị Tòa án ra quyết định phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng 1.429,2m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ vốn và lãi phát sinh cho Ngân hàng.

7. Buộc Ngân hàng TMCP V1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1429,2m² được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H ngày 10/04/2014 (Số vào sổ cấp GCN: CH04917).

8. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Mai Văn N1.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có trách nhiệm thanh toán cho ông Mai Văn N1 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

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.

9. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim H đã nộp đủ cho cơ quan đo đạc, định giá và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

10. Về án phí:

- Ông Phạm Văn B chịu 113.525.524 đồng (Một trăm mười ba triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Kim H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- H4 lại cho bà Nguyễn Thị Kim H 41.000.000 đồng (Bốn mươi một triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0031812 ngày 16/4/2018 và 59.825.000 đồng (Năm mươi chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0006934 ngày 06/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- H4 lại cho ông Mai Văn N1 10.776.075 đồng (Mười triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0081523 ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- H4 lại cho Ngân hàng TMCP V1 10.776.075 đồng (Mười triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0081523 ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

11. 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, 7b 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 năm 2008 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

12. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 9 giờ 45 phút ngày 09/7/2024.

Tại Phòng nghị án Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc C2.
- Hội thẩm nhân dân:
 - 1- Ông Phạm Văn T13.
 - 2- Bà Trần Thị Đ2.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 452/2018/TLST-KDTM ngày 27/4/2018 về việc “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, hợp đồng tín dụng, đòi tài sản” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, bị đơn ông Phạm Văn B.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH
CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 4 Điều 3, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 33, Điều 50, Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Khoản 3 Điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT- TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06 tháng 01 năm 2016 hướng dẫn thi hành quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ khoản 1 Điều 7, khoản 1 Điều 20 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T17;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H.

- Chia cho bà Nguyễn Thị Kim H quyền sử dụng đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1.429,2m² và tài sản gắn liền với đất tại vị trí (6) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 881,7m², vị trí (10) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 50m², vị trí (12) khung sắt mái tôn có diện tích 41,2m², vị trí (9) tường gạch mái tôn có diện tích 8,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 15/5/2019 (Số hợp đồng: 126321/TTĐĐBĐ-VPTT).

- Ông Phạm Văn B, Công ty TNHH X, bà Tăng Thị C, anh Nguyễn Thảo M, bà Lê Thị Kim T1, bà Trần Thị Thu T2 có trách nhiệm thu dọn di dời các tài sản, vật dụng cá nhân để bàn giao cho bà Nguyễn Thị Kim H quyền sử dụng đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1.429,2m² và tài sản gắn liền với đất tại vị trí (6) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 881,7m², vị trí (10) khung sắt vách tôn mái tôn có diện tích 50m², vị trí (12) khung sắt mái tôn có diện tích 41,2m², vị trí (9) tường gạch mái tôn có diện tích 8,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 15/5/2019 (Số hợp đồng: 126321/TTĐĐBĐ-VPTT).

- Chia cho ông Phạm Văn B quyền sử dụng đất thuộc thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 270,7m² và tài sản gắn liền với đất (gồm tường gạch mái tôn, 1 lầu mái tôn) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 19/02/2020, số hợp đồng: 126321/TTĐĐBĐ-VPTT.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý các công trình xây dựng vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn B số tiền 807.044.175 đồng (T12 trăm lẻ bảy triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn một trăm bảy mươi lăm đồng).

4. Bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Văn B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất được chia nhưng phải thực hiện các quy định, chủ trương về quy hoạch, giải tỏa của cơ quan có

thảm quyền theo quy định của pháp luật (nếu có). Trường hợp, nhà đất trên bị thu hồi và được bồi thường thì bà H, ông B được toàn quyền sở hữu các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ cho phần nhà, đất được chia.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu chia tài sản là chiếc xe ô tô nhãn hiệu Toyota Venza, Số máy: 1AR-0136240, Số khung: 4T3ZE11A39U015168, biển kiểm soát 56S-5986 do Công an Thành phố H cấp ngày 26/11/2010 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 5 tờ bản đồ số 22 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Kim H và ông Trần Văn Đ.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Văn B trả số tiền 438.803.762 đồng tạm tính đến ngày 11/5/2021 và trong trường hợp ông B, bà H không trả được nợ ngay, đề nghị Tòa án ra quyết định phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng 1.429,2m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ vốn và lãi phát sinh cho Ngân hàng.

7. Buộc Ngân hàng TMCP V1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 403 tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 1429,2m² được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Kim H ngày 10/04/2014 (Số vào sổ cấp GCN: CH04917).

8. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Mai Văn N1.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có trách nhiệm thanh toán cho ông Mai Văn N1 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

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.

9. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim H đã nộp đủ cho cơ quan đo đạc, định giá và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

10. Về án phí:

- Ông Phạm Văn B chịu 113.525.524 đồng (Một trăm mười ba triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Kim H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- H4 lại cho bà Nguyễn Thị Kim H 41.000.000 đồng (Bốn mươi một triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0031812 ngày 16/4/2018 và 59.825.000 đồng (Năm mươi chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0006934 ngày

06/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- H4 lại cho ông Mai Văn N1 10.776.075 đồng (Mười triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0081523 ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- H4 lại cho Ngân hàng TMCP V1 10.776.075 đồng (Mười triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0081523 ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

11. 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, 7b 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 năm 2008 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

12. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nghị án kết thúc lúc 9 giờ 00 phút ngày 15/7/2024.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA