

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HN**

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

Bản án số: 17/2023/HNGĐ-PT

Ngày: 26/7/2023

V/v: *Yêu cầu chia tài sản chung vợ
chồng sau ly hôn*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Bình;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cường;

Bà Phan Thị Vân Hương.

Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại HN.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại HN: Ông Nguyễn Trọng Vĩnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại HN mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 10/2023/TLPT-HNGĐ ngày 04 tháng 5 năm 2023 về việc “Yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn”.

Do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 10/2023/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân TP HN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8150/2023/QĐPT-HNGĐ ngày 10 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông J M Soussan, sinh năm 1954; quốc tịch: Pháp; hộ chiếu số 18FVO1377, mã quốc gia FRA, loại P; trú tại: Số 10, ngách 31/75 XD, phường QA, quận TH, TP HN; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Trương Mỹ L1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 41, ngõ 100 KN, phường TN, quận HBT, TP HN (SĐT: 0904.34.84.85); có mặt.

- Bà Dương Minh T1, sinh năm 1999; địa chỉ: P2812, tầng 28 Tòa 34T HĐT, phường TH, quận CG, TP HN (SĐT: 0901.792.953); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Công H1 và Phạm Công D - Công ty Luật TNHH MTV CH và cộng sự thuộc Đoàn luật sư TP HCM; đều có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lưu Thị Thanh T2, sinh năm 1965; ĐKNKTT: Số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN (SĐT: 0933.836.868); có mặt.

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

3.1. Công ty CP Tập đoàn CMH (tên gọi cũ: Công ty CP Thương mại và Dịch vụ CMH).

Địa chỉ: Số 98, đường ĐBP, phường ĐK, Quận 1, TP HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Chu Thị H2 – Giám đốc Công ty CP Tập đoàn CMH; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến H3 – Công ty CP Tập đoàn CMH – Chi nhánh VL; địa chỉ: Số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN (SĐT: 090.343.6880); có mặt.

3.2. Chị Soussan Jullie KL, sinh năm 1994; ĐKNKTT: Số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN; vắng mặt.

Người đại diện của chị Soussan Jullie KL:

- Bà Trương Mỹ L1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 41, ngõ 100 KN, phường TN, quận HBT, TP HN (SĐT: 0904.34.84.85); có mặt.

- Bà Đào Thị Xuân L2, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 19, ngõ 371 ĐLT, phường OCD, quận ĐĐ, TP HN; có mặt.

3.3. Văn phòng công chứng BTL; địa chỉ: Số 23, phố KM, phường PD, quận BTL, TP HN; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện nguyên đơn ông J M Soussan trình bày:

Tôi và bà Lưu Thị Thanh T2 kết hôn theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn do Sở Tư pháp TP HN cấp ngày 19/3/1993. Vợ chồng có 01 con chung Soussan Jullie KL, sinh ngày 13/4/1994. Ngày 16/01/2015, chúng tôi ly hôn theo Quyết định giải quyết việc hôn nhân gia đình số 09/2015/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân quận HK, TP HN. Tại Quyết định nêu trên, Tòa án giải quyết cho ly hôn và không giải quyết phần tài sản chung vợ chồng vì không yêu cầu. Trong thời kỳ hôn nhân từ năm 1993 - 2015, chúng tôi tạo lập được một số tài sản chung và đã tự lập thỏa thuận phân chia năm 2014. Đối với khối tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, HN, tôi và bà T2 đã thỏa thuận giao cho bà T2 được

quản lý, sử dụng nhưng không được quyền bán, cầm cố, thế chấp, cho thuê hoặc dùng để góp vốn kinh doanh hay thành lập công ty.

Tuy nhiên, ngày 01/9/2017, bà T2 tự ý ký Hợp đồng thuê nhà với Công ty CP Thương mại và Dịch vụ CMH. Hợp đồng thuê nhà có công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm với nội dung đồng ý cho Công ty CP Thương mại và Dịch vụ CMH thuê căn nhà tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, HN để kinh doanh nhà hàng. Hành vi tự ý cho thuê căn nhà này không được sự đồng ý của tôi là vi phạm pháp luật, vi phạm thỏa thuận chung, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi trong khối tài sản chung. Để bảo vệ quyền tài sản của mình, tôi đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân TP HN yêu cầu Hủy hợp đồng thuê nhà trên. Vụ án đã được 02 cấp xét xử. Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân TP HN đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi và tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, HN đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm, số công chứng 5442.2017/HĐTN ngày 01/9/2017, giữa bên cho thuê bà Lưu Thị Thanh T2 và bên thuê Công ty CP Thương mại và Dịch vụ CMH bị vô hiệu. Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2019/DSPT ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại HN giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân TP HN. Đồng thời cả 02 bản án nêu trên đều nhận định “nhà, đất tại số 4A ngõ LTK được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên xác định là tài sản chung của ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2”.

Chính vì vậy, để bảo vệ quyền sở hữu tài sản của mình và không để tiếp tục bị xâm phạm, tôi yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa tôi và bà T2 là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0103020016 do UBND TP HN cấp ngày 12/11/1999 cho chủ sở hữu bà Đào Thị P. Ngày 31/3/2006, Sở Tài nguyên môi trường và nhà đất HN đăng ký sang tên theo Hợp đồng mua bán nhà số 341.2006/HĐMB lập ngày 16/3/2006 tại Phòng công chứng số 03 TP HN cho bà Lưu Thị Thanh T2. Thông tin cụ thể về nhà đất: đất ở diện tích 319,78m²; nhà ở tổng diện tích sử dụng 633,80m², kết cấu nhà tường gạch, mái bằng, số tầng 06+02.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 24/12/2019, nguyên đơn ông J M Soussan đề nghị phân chia tài sản chung vợ chồng của ông với bà T2 đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN thành 02 phần bằng nhau theo giá trị tài sản và tuyên cho ông được hưởng ½ giá trị tài sản.

Ngày 14/3/2022, nguyên đơn ông J M Soussan có Đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung nội dung đơn khởi kiện. Nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân TP HN chia đôi bằng hiện vật tài sản chung của vợ chồng đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN - theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0103020016 do Ủy ban nhân dân TP HN cấp ngày 12/11/1999, đăng ký sang tên tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất TP HN ngày 31/3/2006.

Ngày 23/5/2022, nguyên đơn ông J M Soussan có đơn đề nghị chia tài sản chung vợ chồng bằng hiện vật với nội dung: Theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình; quy định tại các Điều 192, 457, 459, 462, 562, 564, 565, 567, 568 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Tòa xem xét và công nhận quyền sở hữu của ông đối với $\frac{1}{2}$ nhà đất tại số 4A ngõ LTK theo quy định của pháp luật Việt Nam. Đồng thời, đề nghị Tòa ghi nhận sự thỏa thuận tự nguyện của ông và con gái (Soussan Jullie KL) về việc ông tặng cho con gái $\frac{1}{2}$ nhà đất tại số 4A ngõ LTK mà ông được phân chia theo quy định của pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Ngày 19/8/2022, nguyên đơn ông J M Soussan có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng thuê nhà số 4A ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN được công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm số công chứng 5442.2017/HĐTN ngày 01/9/2017 giữa bên cho thuê bà Lưu Thị Thanh T2 và bên thuê là Công ty CMH vô hiệu cụ thể: Đề nghị Tòa án nhân dân TP HN buộc Công ty CMH di chuyển/gỡ bỏ toàn bộ tài sản do Công ty CMH đã tạo dựng trên mặt bằng nhà đất tại số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN và hoàn trả căn nhà trên cho bà T2 (trong đó $\frac{1}{2}$ căn nhà thuộc tài sản của ông J M Soussan). Trong trường hợp Công ty CMH không tự nguyện di chuyển/gỡ bỏ toàn bộ tài sản do Công ty CMH đã tạo dựng trên mặt bằng nhà đất tại số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN và/hoặc có yêu cầu thiệt hại do phải di chuyển/gỡ bỏ tài sản do Công ty CMH đã tạo dựng trên mặt bằng nêu trên thì bà Lưu Thị Thanh T2 và Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm phải có trách nhiệm bồi thường cho Công ty CMH theo quy định của pháp luật. Ông J M Soussan đề nghị hỗ trợ thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng cho Công ty CMH đối với phần giá trị căn nhà mà Công ty CMH xây dựng thêm tại nhà số 4A ngõ LTK nằm trong diện tích $\frac{1}{2}$ căn nhà thuộc sở hữu của ông sau khi Tòa án phân chia tài sản chung vợ chồng với điều kiện Công ty CMH bàn giao toàn bộ diện tích mà Công ty CMH xây dựng thêm cho ông theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Lưu Thị Thanh T2 trình bày:

Bà Lưu Thị Thanh T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Soussan đề nghị Tòa án nhân dân TP HN phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN.

Ngày 16/12/2020, bị đơn bà Lưu Thị Thanh T2 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án chia tài sản chung vợ chồng gồm :

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02376 do UBND TP NT cấp ngày 30/5/2005 tại địa chỉ tổ 24, HL, NS, NH, TP NT, đất ở diện tích 296,46m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Soussan Jullie KL ngày 30/12/2014.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H25199 do UBND TP NT cấp ngày 30/5/2008 tại thửa đất số 32 (trích một phần), tờ bản đồ số 6D-IV-A, địa chỉ tổ 15, NS, NH, TP NT, đất trồng cây lâu năm diện tích 685,1m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Soussan Jullie KL ngày 30/12/2014.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H25198 do UBND TP NT cấp ngày 30/5/2008 tại thửa đất số 32 (trích một phần), tờ bản đồ số 6D-IV-A, địa chỉ tổ 15, NS, NH, TP NT, đất trồng cây lâu năm diện tích 341,1m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Soussan Jullie KL ngày 30/12/2014.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06177 do UBND TP NT cấp ngày 16/11/2005 tại thửa đất số 32 (một phần), địa chỉ NS, NH, TP NT, đất ở và đất trồng cây lâu năm diện tích 738,21m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Soussan Jullie KL ngày 30/12/2014.

Bà T2 xác định trong thời kỳ hôn nhân, ông Soussan và bà T2 đã tạo dựng được nhiều tài sản chung, trong đó có các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN (sau đây gọi tắt là “nhà LTK”). Nhà LTK được mua bằng toàn bộ tiền của ông Soussan và bà T2 theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 341.2006/HĐMBN ngày 16/3/2006, đăng ký sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Lưu Thị Thanh T2 ngày 31/3/2006. Tại thời điểm mua, nhà ở số 4A ngõ LTK là tường gạch, mái bằng, có số tầng là 06 + 02. Năm 2007, vợ chồng bà T2 xây dựng lại.

Theo thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 26/12/2014, bà T2 được quyền khai thác công dụng, hưởng lợi tức, hoa lợi từ nhà LTK đến cuối đời. Nhà đất này hiện đang được bà T2 quản lý, sử dụng từ sau khi ly hôn đến nay.

- Quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ Hương lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH (sau đây gọi tắt là “nhà đất NT”). Nhà đất NT được mua vào khoảng năm 2001 bằng toàn bộ tiền của ông Soussan và bà T2. Theo thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 26/12/2014, nhà, đất tại NT sẽ trở thành nơi ở chính của ông Soussan tại Việt Nam sau khi ly hôn, ông Soussan có trách nhiệm bảo quản nhà đất NT và trả lương cho nhân viên tại đây.

Ngày 30/12/2014, bà T2 ký Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị Soussan Jullie KL (sau đây gọi tắt là “KL”). Bà T2 quản lý nhà đất NT từ khi mua đến cuối năm 2014 thì giao cho KL quản lý.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thứ nhất: Thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng giữa ông Soussan và bà T2 đang có hiệu lực pháp luật nên các bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện theo nội dung thỏa thuận này. Theo Đơn khởi kiện ngày 24/12/2019, nguyên đơn - ông Soussan đề nghị Tòa án nhân dân TP HN phân chia tài sản chung là nhà LTK thành 02 (hai) phần theo giá trị tài sản, trong đó, ông Soussan và bà T2 mỗi người một phần (hiện tại, ông Soussan đã thay đổi yêu cầu khởi kiện từ chia nhà LTK theo giá trị tài sản sang chia thành hiện vật). Bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này, bởi lẽ:

Ngày 26/12/2014, ông Soussan và bà T2 ký Thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng (sau đây gọi tắt là “Thỏa thuận”) với sự làm chứng và liên quan của cô Soussan Jullie KL (là con chung của ông Soussan với bà T2) và anh Nguyễn Minh Tr (là con riêng của bà T2). Khoản 2 Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: Việc chia tài sản chung của vợ chồng nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ về tài sản không được pháp luật công nhận. Theo Điều 11 Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 3/10/2001 quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và gia đình thì: Việc chia tài sản chung của vợ chồng nhằm trốn tránh thực hiện các nghĩa vụ về tài sản bị vô hiệu. Tại Thỏa thuận, các bên đều đã cam đoan việc phân chia tài sản không nhằm mục đích trốn tránh hay để thoát khỏi bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào của vợ hay chồng.

Đối chiếu nội dung Thỏa thuận và quy định pháp luật trên đây thì Thỏa thuận giữa ông Soussan và bà T2 không thuộc trường hợp bị vô hiệu. Hiện tại, chưa có bản án/quyết định của Tòa án có thẩm quyền tuyên thỏa thuận này vô hiệu và nguyên đơn cũng không yêu cầu Tòa án tuyên Thỏa thuận này vô hiệu

một phần hoặc toàn bộ. Do đó, Thỏa thuận là có hiệu lực và các bên có quyền, nghĩa vụ như đã thống nhất tại Thỏa thuận này. Theo đó, bà T2 được quyền khai thác công dụng, hưởng lợi tức, hoa lợi từ nhà ở tại số 04A ngõ LTK đến cuối đời và có trách nhiệm bảo quản trong suốt thời gian quản lý, sử dụng nhà này.

Điều 9 Nghị định 70/2001/NĐCP quy định: Trong trường hợp vợ chồng đã chia tài sản chung và sau đó muốn khôi phục chế độ tài sản chung thì vợ chồng phải thỏa thuận bằng văn bản. Hiện tại, không có thỏa thuận nào về việc khôi phục chế độ tài sản chung giữa ông Soussan và bà T2 nên các bên vẫn có quyền, nghĩa vụ thực hiện theo nội dung của Thỏa thuận.

Bản án sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân TP HN và Bản án phúc thẩm số 208/2019/DSPT ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại HN về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Thỏa thuận nên Thỏa thuận này vẫn là cơ sở để các bên thực hiện quyền, nghĩa vụ.

Vì vậy, việc ông Soussan yêu cầu Tòa án chia nhà LTK là vi phạm nội dung đã thống nhất tại Thỏa thuận. Đề nghị ông Soussan tiếp tục thực hiện theo Thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 26/12/2014.

Thứ hai: Về việc ông Soussan yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng là nhà LTK bằng hiện vật. Bà T2 đề nghị nguyên đơn đưa ra phương án phân chia nhà, đất LTK bằng hiện vật. Bà T2 sẽ có ý kiến cụ thể đối với yêu cầu này của ông Soussan sau khi nhận được phương án phân chia nhà, đất LTK của nguyên đơn.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu phản tố: Bản Thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 26/12/2014, các bên đã thống nhất nhà đất NT là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T2 và ông Soussan. Đồng thời, các bên thống nhất bà T2 được quyền khai thác công dụng, hưởng lợi tức, hoa lợi từ nhà LTK đến cuối đời và có trách nhiệm bảo quản trong suốt thời gian quản lý, sử dụng nhà này. Đối với ông Soussan, toàn bộ nhà đất NT sẽ trở thành nơi ở chính của ông tại Việt Nam sau khi Quyết định thuận tình ly hôn giữa ông Soussan và bà T2 được tuyên bởi Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam. Ông Soussan có trách nhiệm bảo quản nhà đất tại NT và trả lương cho nhân viên tại đây. Ngoài ra, do ông Soussan là người nước ngoài không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam, trong khi đó nhà LTK đã đang do bà T2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên để bảo đảm chỗ ở ổn định cho ông Soussan tại Việt Nam và để ông Soussan yên tâm sinh sống tại đây đến cuối đời thì ông Soussan, bà T2 đã thống nhất bà T2 sẽ tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển quyền sử

dụng nhà đất tại NT cho con gái là chị KL đứng tên. Thực hiện Thỏa thuận này, bà T2 đã ký Hợp đồng tặng cho nhà đất tại NT cho chị KL, đồng thời tiến hành các thủ tục để chị KL được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 59 Luật Hôn nhân gia đình 2014 (được hướng dẫn bởi Điều 7 Thông tư số 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 6/01/2016) quy định: Vợ chồng khi ly hôn có quyền tự thỏa thuận với nhau về toàn bộ các vấn đề, trong đó có cả việc phân chia tài sản. Trường hợp vợ chồng không thỏa thuận được mà có yêu cầu thì Tòa án phải xem xét, quyết định việc áp dụng chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận hay theo luật định. Căn cứ Điều 28, Điều 47, Điều 48, Điều 49, Điều 50 Luật Hôn nhân gia đình thì việc phân chia tài sản chung vợ chồng trong vụ việc này áp dụng chế độ tài sản của vợ chồng theo luật định. Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình quy định: Tài sản chung của vợ chồng về nguyên tắc được chia đôi, giá trị tài sản chung của vợ chồng, được xác định theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết sơ thẩm vụ việc.

Căn cứ quy định pháp luật nói trên, mặc dù ngày 26/12/2014, bà T2 và ông Soussan đã ký bản Thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng nhưng nay ông Soussan đề nghị Tòa án chia nhà tại số 4A ngõ LTK nên bà T2 đề nghị Tòa án chia tài sản chung là nhà, đất tại NT là hoàn toàn có cơ sở. Việc chị KL đứng tên nhà, đất tại NT chỉ là hình thức mà không thể thay đổi được bản chất đó là nhà, đất tại NT vẫn là tài sản chung của bà T2 và ông Soussan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Soussan Jullie KL trình bày:

Theo như Thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 26/12/2014 giữa bố mẹ tôi ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2, toàn bộ nhà đất tại TP NT, tỉnh KH đã được bà T2 nêu tại nội dung phản tố sẽ thuộc sở hữu của tôi mà không kèm theo bất kỳ điều kiện nào, bà T2 có trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà đất này cho tôi.

Trên thực tế, mẹ tôi bà Lưu Thị Thanh T2 đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cùng toàn bộ nhà và tài sản trên đất tại TP NT, tỉnh KH được nêu tại yêu cầu phản tố cho tôi thông qua 04 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng. Trên cơ sở đó, tôi đã được UBND TP NT, tỉnh KH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD206662 ngày 22/4/2016, số vào sổ cấp GCN: CH03099/22336 đối với toàn bộ nhà đất tại NT. Như vậy, các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa mẹ tôi bà Lưu Thị Thanh T2 và tôi có đầy đủ hiệu lực pháp luật và giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất cũng đã hoàn tất và có hiệu lực pháp luật. Tôi hiện là chủ sử dụng và chủ sở hữu hợp pháp duy nhất

đối với đất và nhà tại TP NT, tỉnh KH nêu tại yêu cầu phản tố của mẹ tôi - bà Lưu Thị Thanh T2.

Do vậy, toàn bộ nhà và đất tại TP NT, tỉnh KH không còn thuộc quyền sở hữu của mẹ tôi - bà T2 và cũng không phải là tài sản chung vợ chồng của bố mẹ tôi ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa tôi và mẹ - bà T2 không phải là giao dịch dân sự có điều kiện. Vì vậy, yêu cầu phản tố của mẹ tôi không có cơ sở pháp lý, tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của mẹ tôi bà Lưu Thị Thanh T2.

Chị Soussan Jullie KL gửi Tòa án Văn bản nhận tài sản tặng cho là $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN. Nội dung văn bản thể hiện: Chị Soussan Jullie KL đồng ý nhận tài sản của bố ông J M Soussan tặng cho $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 0103020016 do UBND TP HN cấp ngày 12/11/1999 cho chủ sở hữu bà Đào Thị P. Ngày 31/3/2006, Sở Tài nguyên môi trường và nhà đất HN đăng ký sang tên theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 341.2006/HĐMB lập ngày 16/3/2006 tại Phòng công chứng số 03 TP HN cho bà Lưu Thị Thanh T2. Việc tặng cho tài sản của ông J M Soussan cho con gái chị Soussan Jullie KL nêu trên được thực hiện sau khi ông J M Soussan được Tòa án nhân dân TP HN và/hoặc Tòa án nhân dân cấp cao tại HN (trong trường hợp có kháng cáo, kháng nghị) phân chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn theo quy định của pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty CP Tập đoàn CMH (Tên gọi cũ: Công ty CP Thương mại và Dịch vụ CMH) trình bày:

Ngày 01/9/2017 do nhu cầu công việc và không nắm được thông tin quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên Công ty CP thương mại và dịch vụ CMH (nay là Công ty CP tập đoàn CMH) có ký Hợp đồng thuê nhà tại số 4A ngõ LTK và được công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm số công chứng 5442.2017/HĐTN giữa bên cho thuê là bà Lưu Thị Thanh T2 và bên thuê là Công ty CMH. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà với mục đích làm Nhà hàng chay VL thì chúng tôi đã tiến hành sửa chữa với tổng chi phí là 6.262.755.451 đồng. Đây là giá trị đã được kiểm toán độc lập do Công ty TNHH tư vấn đầu tư, tài chính, kế toán, thuế - kiểm toán COM.PT thực hiện. Tới nay Hợp đồng thuê nhà đã bị Tòa án tuyên bố vô hiệu. Và vô hình chung tài sản thuộc công ty chúng tôi lại đang trên phần đất tranh chấp giữa ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2. Công ty vô cùng cảm ơn ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2 đã tạo điều kiện cho chúng tôi tiếp tục kinh doanh đến nay. Công ty CMH vẫn mong muốn được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà tại địa

chỉ số 4A ngõ LTK vì quãng thời gian chúng tôi xây dựng thương hiệu VL gắn liền với vị trí này. Còn về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà Công ty CMH có đề xuất là sẽ thanh toán cho cả 02 người ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2 theo tỷ lệ Tòa án phân chia tài sản chung.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng BTL:
Không đến Tòa án cũng như không có văn bản ghi ý kiến gửi Tòa án.

Tài liệu, chứng cứ Tòa án tiến hành thu thập :

** Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2021 kèm Sơ đồ kỹ thuật thửa đất ghi nhận tài sản trên đất tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN gồm: Nhà chính 05 tầng 01 tum xây kiểu biệt thự có diện tích xây dựng 135,0m² diện tích sàn 675m²; 01 nhà mái ngói, cột gỗ diện tích 31,2m²; Bể nuôi cá phía trước nhà có khối lượng 32,0m³ phía trên có mái nhựa khung sắt diện tích 31m²; Bể nuôi cá phía sau nhà có khối lượng là 106,8m³ phía trên có mái nhựa khung sắt diện tích 31,8m²; Tường gạch xây 220 bao quanh nhà cao 2,3m có diện tích 145,2m².*

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 02/4/2021 của Hội đồng định giá TP HN xác định giá trị nhà và đất như sau: Giá trị tài sản trên đất: 4.897.156.498 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất: 64.307.053.000 đồng. Tổng giá trị nhà, đất tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN: 4.897.156.498 đồng + 64.307.053.000 đồng = 69.204.209.498 đồng. Hiện nhà và đất dùng để kinh doanh nhà hàng Chay VL.

** Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2021, ngày 24/10/2022 kèm Sơ đồ kỹ thuật thửa đất ghi nhận tài sản trên đất tại địa chỉ tổ 15-24, Hương Lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH gồm: Nhà chính 5 tầng kết cấu tường gạch bê tông cốt thép, mái ngói, diện tích sàn 1388,1m², diện tích xây dựng 496,9m²; Hồ bơi nằm trên tầng 2 nhà chính diện tích 274,2m²; Nhà chòi tam kết cấu cột kèo gỗ, mái ngói, nền xi măng, không vách, diện tích sàn 5m², diện tích xây dựng 5m²; Nhà xe 1 tầng (B1) kết cấu khung cột BTCT, tường sơn nước, nền lát gạch diện tích xây dựng 140,5m², diện tích sàn 140,5m²; Nhà đặt máy bơm 1 tầng (G1) kết cấu tường gạch, nền xi măng, mái ngói diện tích xây dựng 53,2m², diện tích sàn 53,2m²; Nhà bảo vệ 1 tầng (G1) kết cấu tường gạch, nền lát gạch men, sàn BTCT, mái ngói diện tích xây dựng 52,3m², diện tích sàn 104,6m²; Nhà gỗ 1 tầng (G1) kết cấu kèo gỗ, nền gạch, vách gỗ, mái ngói diện tích xây dựng 90,6m², diện tích sàn 90,6m².*

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 13/12/2021 của Hội đồng định giá TP NT xác định giá trị nhà và đất như sau: Tổng giá trị tài sản trên đất là 25.916.952.846 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất: 485.880.000.000 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất: Hội đồng định giá không thu thập được giá thị trường đã

chuyển nhượng thành công đối với loại đất có cùng vị trí và loại đường trên cùng địa bàn liên quan nên đề nghị thuê đơn vị tư vấn để xác định giá đất thị trường. Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất đưa ra đơn giá quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng/1m². Căn cứ vào khoản 1 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn giá đất do nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận. Tổng giá trị quyền sử dụng đất là 3239,2m² x 150.000.000 đồng/m² = 485.880.000.000 đồng. Tổng giá trị nhà và đất tại địa chỉ tổ 15-24, Hương Lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH là 511.796.952.846 đồng.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 10/2023/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 01 năm 2023, Tòa án nhân dân TP HN đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 33, 34, 35, 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 192, 457, 459, 462, 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 469, 147, 212, 227, 228, 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật Phí và lệ phí số 97 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn của ông J M Soussan, cụ thể:

Xác định quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 319,78m² đất ở tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0103020016 do Sở Địa chính – nhà đất HN ngày 01/10/1999 cho chủ sở hữu bà Đào Thị P; Ngày 31/3/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường TP HN xác nhận đăng ký sang tên theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 341.2006/HĐMB lập ngày 16/3/2006 tại Phòng công chứng số 3 TP HN cho bà Lưu Thị Thanh T2 là tài sản chung hợp pháp của ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2. Tổng giá trị tài sản 69.956.709.497 đồng (sáu mươi chín tỷ, chín trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm linh chín nghìn, bốn trăm chín mươi bảy đồng).

Phân chia diện tích 319,78m² đất tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN thành 02 thửa đất như sau:

- Thửa đất số 1, diện tích 159,89m² thuộc vị trí có bể cá số 2, ½ ngôi nhà biệt thự 06 tầng và ½ bể cá số 01.

- Thửa đất số 2, diện tích 159,89m² thuộc vị trí có nhà mái ngói, cột gỗ, ½ ngôi nhà biệt thự 06 tầng và ½ bể cá số 01.

Giao cho ông J M Soussan sở hữu, sử dụng thửa đất số 1, diện tích 159,89m² thuộc vị trí có bể cá số 2, ½ ngôi nhà biệt thự 06 tầng và ½ bể cá số

01; Địa chỉ thửa đất: Số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN. Tổng trị giá tài sản: 34.978.354.749 đồng (ba mươi bốn tỷ, chín trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm bốn mươi chín đồng). Thửa đất số 1 giao cho ông J M Soussan, trên sơ đồ phân chia được giới hạn bởi các điểm tọa độ 1, a, b, 4.

Giao cho bà Lưu Thị Thanh T2 sở hữu, sử dụng thửa đất số 2, diện tích 159,89m² thuộc vị trí có nhà mái ngói, cột gỗ, ½ ngôi nhà biệt thự 06 tầng và ½ bể cá số 01; Địa chỉ thửa đất: Số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN. Tổng trị giá tài sản: 34.978.354.749 đồng (ba mươi bốn tỷ, chín trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm bốn mươi chín đồng). Thửa đất số 2 giao cho bà Lưu Thị Thanh T2, trên sơ đồ phân chia được giới hạn bởi các điểm tọa độ a, 2, 3, b.

2. Công nhận sự thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa ông J M Soussan và con gái chị Soussan Jullie KL. Giao cho chị Soussan Jullie KL sở hữu, sử dụng thửa đất số 1, diện tích 159,89m² thuộc vị trí có bể cá số 2, ½ ngôi nhà biệt thự 06 tầng và ½ bể cá số 01; Địa chỉ thửa đất: Số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN. Tổng trị giá tài sản: 34.978.354.749 đồng (ba mươi bốn tỷ, chín trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm bốn mươi chín đồng). Thửa đất số 1 giao cho chị Soussan Jullie KL, trên sơ đồ phân chia được giới hạn bởi các điểm tọa độ 1, a, b, 4.

Việc phân chia đất, nhà giữa chị Soussan Jullie KL và bà Lưu Thị Thanh T2 có sơ đồ kèm theo.

Chị Soussan Jullie KL và bà Lưu Thị Thanh T2 được quyền độc lập, chủ động liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0103020016 ngày 01/10/1999 do Sở Địa chính - nhà đất HN đối với diện tích đất 319,78m²; Nhà ở diện tích tổng diện tích sử dụng 663,80m², kết cấu nhà tường gạch, mái bằng, số tầng 06+02; Địa chỉ thửa đất: Số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN; chủ sở hữu bà Đào Thị P; Ngày 31/3/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường TP HN xác nhận đăng ký sang tên theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 341.2006/HĐMB lập ngày 16/3/2006 tại Phòng công chứng số 3 TP HN cho bà Lưu Thị Thanh T2. Giấy chứng nhận nêu trên hiện bà Lưu Thị Thanh T2 đang quản lý.

Đồng thời, chị Soussan Jullie KL và bà Lưu Thị Thanh T2 được quyền độc lập, chủ động liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền

với đất đối với thửa đất của mình đã được phân chia theo quyết định bản án của Tòa án nhân dân TP HN.

3. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông J M Soussan đối với Công ty CP tập đoàn CMH. Buộc Công ty CP tập đoàn CMH phải hoàn trả lại mặt bằng nhà và đất tại số 4A ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN để ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2 thực hiện việc chia tài sản chung vợ chồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lưu Thị Thanh T2 đề nghị chia tài sản chung vợ chồng đối với quyền sử dụng đất tại địa chỉ tổ 15-24, hương lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH gồm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02376 do UBND TP NT cấp ngày 30/5/2005 tại địa chỉ tổ 24, Hương Lộ, NS, NH, TP NT, đất ở diện tích 296,46m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Soussan Jullie KL ngày 30/12/2014; Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H25199 do UBND TP NT cấp ngày 30/5/2008 tại thửa đất số 32 (trích một phần), tờ bản đồ số 6D-IV-A, địa chỉ tổ 15, NS, NH, TP NT, đất trồng cây lâu năm diện tích 685,1m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Soussan Jullie KL ngày 30/12/2014; Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H25198 do UBND TP NT cấp ngày 30/5/2008 tại thửa đất số 32 (trích một phần), tờ bản đồ số 6D-IV-A, địa chỉ tổ 15, NS, NH, TP NT, đất trồng cây lâu năm diện tích 341,1m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Soussan Jullie KL ngày 30/12/2014; Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06177 do UBND TP NT cấp ngày 16/11/2005 tại thửa đất số 32 (một phần), địa chỉ NS, NH, TP NT, đất ở và đất trồng cây lâu năm diện tích 738,21m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Soussan Jullie KL ngày 30/12/2014.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hỗ trợ Công ty CP tập đoàn CMH số tiền 2.500.000.000 đồng đối với phần giá trị căn nhà Công ty CMH xây dựng thêm nằm trong ½ diện tích thuộc quyền sở hữu của ông J M Soussan.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/01/2023, bị đơn là bà Lưu Thị Thanh T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Lưu Thị Thanh T2 đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Người đại diện của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người đại diện của Công ty CP Tập đoàn CMH khẳng định đã bàn giao mặt bằng nhà và đất tại số 4A LTK cho bà T2 quản lý, sử dụng.

Người đại diện của chị Soussan Jullie KL đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại HN sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nghe ý kiến của các đương sự tại phiên tòa và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T2 đề nghị đưa bà Lưu Thị Hòa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị Tòa án thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến diện tích 1.269,9m² đất mà bà Lưu Thị Hòa đã chuyển nhượng cho chị Soussan Jullie KL. Hội đồng xét xử thấy rằng đơn khởi kiện của ông J M Soussan là chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn giữa ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2 và trong đơn yêu cầu phản tố của bà T2 cũng chỉ đề cập đến 04 hợp đồng tặng cho tài sản là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T2 tặng cho con gái KL. Mặt khác, các đương sự đều khẳng định diện tích 1.269,9m² đất mà bà Lưu Thị Hòa đã chuyển nhượng cho chị Soussan Jullie KL không phải tài sản chung của ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2 nên không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Do đó, yêu cầu của bà T2 đề nghị Tòa án xem xét đối với diện tích đất và tài sản trên đất chị KL nhận chuyển nhượng của bà Lưu Thị Hòa là vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố. Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà T2.

[2] Về nội dung:

Ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2 kết hôn năm 1993, có một con chung là chị Soussan Jullie KL, sinh ngày 13/4/1994, quốc tịch Việt Nam. Năm 2015, ông bà đã ly hôn theo Quyết định giải quyết việc Hôn nhân gia đình số 09/2015/QĐST-HNGĐ ngày 16/01/2015 của Tòa án nhân dân quận HK, TP HN và không yêu cầu giải quyết phân chia tài sản chung. Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự thể hiện trong thời kỳ hôn nhân, ông Soussan và bà T2 đã tạo lập được một số tài sản chung gồm: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN, được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0103020016 do UBND TP HN cấp ngày 12/11/1999 cho chủ sở hữu bà Đào Thị P, sang tên cho bà Lưu Thị Thanh T2 ngày 16/3/2006 tại Phòng công chứng số 03 TP HN, diện tích đất ở 319,78m², nhà ở tổng diện tích sử dụng 663,80m², kết cấu nhà tường gạch, mái bằng, số tầng 06+02 (gọi tắt là nhà, đất tại số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN); và quyền sử dụng đất tại địa chỉ tổ 15-24, hương lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH gồm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02376 do UBND TP NT cấp ngày 30/5/2005 tại địa chỉ tổ 24, Hương Lộ, NS, NH, TP NT, đất ở diện tích 296,46m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2; Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H25199 do UBND TP NT cấp ngày 30/5/2008 tại thửa đất số 32 (trích một phần), tờ bản đồ số 6D-IV-A, địa chỉ tổ 15, NS, NH, TP NT, đất trồng cây lâu năm diện tích 685,1m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2; Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H25198 do UBND TP NT cấp ngày 30/5/2008 tại thửa đất số 32 (trích một phần), tờ bản đồ số 6D-IV-A, địa chỉ tổ 15, NS, NH, TP NT, đất trồng cây lâu năm diện tích 341,1m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2; Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06177 do UBND TP NT cấp ngày 16/11/2005 tại thửa đất số 32 (một phần thửa 32), địa chỉ NS, NH, TP NT, đất ở và đất trồng cây lâu năm diện tích 738,21m², đứng tên bà Lưu Thị Thanh T2 (gọi tắt là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ tổ 15-24, hương lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH). Ngày 26/12/2014, ông Soussan và bà T2 lập văn bản Thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng nêu trên, không có công chứng, chứng thực, chỉ có 02 người làm chứng là chị KL – con chung của ông bà và anh Nguyễn Minh Tr – con riêng của bà T2.

[2.1] Xét yêu cầu chia quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN, Hội đồng xét xử thấy:

Tại Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 26/12/2014 giữa ông Soussan và bà T2 ghi nhận nội dung: “Nhà đất tại số 4A ngõ LTK, phường THĐ, HN, bà T2 được quyền khai thác công dụng, hưởng lợi tức hoa lợi đến cuối đời nhưng không được quyền bán, cầm cố, thế chấp, cho thuê hoặc dùng nhà để làm tài sản góp vốn kinh doanh hay thành lập công ty. Bà T2 sẽ lập di chúc của mình trong đó để lại toàn bộ nhà LTK cho cô KL khi bà qua đời. Bà T2 có trách nhiệm bảo quản nhà LTK trong suốt thời gian quản lý và sử dụng ngôi nhà này. Ông Jean có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật Việt Nam (nếu có) liên quan đến Nhà LTK để hoàn tất thủ tục công chứng di chúc của bà T2 liên quan đến nhà LTK”. Tuy nhiên, năm 2017, bà T2 đã ký Hợp đồng thuê nhà với Công ty Cổ phần tập đoàn CMH với thời hạn 05 năm. Việc bà T2 cho thuê nhà mà không có ý kiến của ông Soussan là đã vi phạm thỏa thuận đã cam kết ngày 26/12/2014. Do đó, Thỏa thuận chia tài sản chung ngày 26/12/2014 giữa ông Soussan và bà T2 đối với nội dung về nhà, đất tại số 4A ngõ LTK, phường THĐ, HN chấm dứt khi một trong hai bên vi phạm nội dung thỏa thuận. Như vậy, khối tài sản nhà và đất tại số 4A ngõ LTK được xác định là tài sản chung vợ chồng giữa ông Soussan và bà T2 chưa được chia sau khi ly hôn. Căn cứ khoản 3 Điều 38, 59 Luật Hôn nhân và gia đình, Thông tư 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/1/2016 hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật Hôn nhân và gia đình, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của ông Soussan đề nghị được chia 1/2 tài sản chung vợ chồng sau ly hôn đối với nhà đất tại số 4A ngõ LTK là có cơ sở nên cần chấp nhận. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 02/4/2021 của Hội đồng định giá TP HN xác định tổng giá trị nhà, đất tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN là 69.956.709.497 đồng (sáu mươi chín tỷ, chín trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm linh chín nghìn, bốn trăm chín mươi bảy đồng). Bà Lưu Thị Thanh T2 và ông J M Soussan có quyền được hưởng mỗi người một nửa giá trị nhà đất là: 34.978.354.749 đồng (ba mươi bốn tỷ, chín trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm bốn mươi chín đồng).

Về việc chia bằng hiện vật: Ngày 23/5/2022, ông J M Soussan có đơn đề nghị chia tài sản chung vợ chồng bằng hiện vật; đồng thời đề nghị Tòa ghi nhận sự thỏa thuận của ông và con gái (Soussan Jullie KL) về việc ông tặng cho con gái ½ nhà đất tại số 4A ngõ LTK mà ông được phân chia theo quy định của pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Chị Soussan Jullie KL có Văn bản đồng ý nhận tài sản của ông J M Soussan tặng cho ½ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 4A ngõ LTK. Hội đồng xét xử thấy, nội dung thỏa thuận giữa nguyên đơn ông J M Soussan với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Soussan Jullie KL là tự nguyện, không vi phạm điều

cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội cần được ghi nhận. Căn cứ vào hiện trạng thửa đất và nhà ở tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK; khoản 1 Điều 159 Luật Nhà ở; khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Soussan về việc chia tài sản chung bằng hiện vật là nhà và đất tại số 4A, ngõ LTK. Ông J M Soussan và bà Lưu Thị Thanh T2 mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ nhà và đất tại số 4A, ngõ LTK tương ứng với diện tích 159,89m² đất cùng tài sản gắn liền với đất. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và giao cho chị Soussan Jullie KL sở hữu, sử dụng phần tài sản của ông J M Soussan được chia là diện tích 159,89m² đất cùng tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phố LTK, phường THĐ, quận HK, TP HN.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Công ty CP tập đoàn CMH (tên gọi cũ: Công ty CP thương mại và dịch vụ CMH) trao trả mặt bằng nhà và đất tại số 4A ngõ LTK và không đề nghị xem xét về việc bồi thường thiệt hại:

Công ty CP tập đoàn CMH (tên gọi cũ: Công ty CP thương mại và dịch vụ CMH) đã ký với bà Lưu Thị Thanh T2 01 Hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm, số công chứng 5442.2017/HĐTN ngày 01/9/2017 để kinh doanh Nhà hàng chay VL. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân TP HN đã tuyên bố Hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK, phường THĐ, quận HK, HN được công chứng tại Văn phòng công chứng Bắc Từ Liêm, số công chứng 5442.2017/HĐTN ngày 01/9/2017, giữa bên cho thuê bà Lưu Thị Thanh T2 và bên thuê Công ty CP Thương mại và Dịch vụ CMH bị vô hiệu. Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2019/DSPT ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại HN giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân TP HN. Mặc dù, cả 02 Bản án nêu trên không giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, Công ty CP tập đoàn CMH vẫn đang sử dụng nhà, đất tại địa chỉ số 4A, ngõ LTK là quá thời hạn hợp đồng thuê nhà đã ký kết ban đầu giữa Công ty CP tập đoàn CMH và bà T2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty CP tập đoàn CMH phải hoàn trả lại mặt bằng nhà và đất tại số 4A ngõ LTK để ông Soussan và bà T2 thực hiện việc chia tài sản chung vợ chồng là có căn cứ pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty CP tập đoàn CMH có mặt và khẳng định đã bàn giao mặt bằng nhà và đất tại số 4A ngõ LTK cho bà T2 quản lý, sử dụng là đã đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, Công ty CP tập đoàn CMH không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại do hậu quả của Hợp đồng thuê nhà vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn

giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án khác khi các bên có yêu cầu là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bà Lưu Thị Thanh T2 về việc chia quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại tổ 15-24, hương lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH, Hội đồng xét xử thấy:

Các bên đương sự đều thống nhất tổng diện tích 2.060,87m² nhà, đất tại địa chỉ tổ 15-24, hương lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH là tài sản chung của vợ chồng bà T2 và ông J M Soussan tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, bà T2 và ông J M Soussan cùng nhau thỏa thuận nhà và đất nêu trên tặng lại cho con gái chung là chị Soussan Jullie KL theo Thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 26/12/2014. Bà Lưu Thị Thanh T2 và chị Soussan Jullie KL cùng ký 04 Hợp đồng tặng cho gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 8780, số 8781, số 8782, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 8783, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2014 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh KH. Theo khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013, kể từ khi có quyết định tặng cho thì trong vòng 30 ngày người nhận phải đăng ký biến động đất đai. Chị Soussan Jullie KL đã thực hiện đăng ký biến động đất đai. Ngày 22/4/2016, UBND TP NT, tỉnh KH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 206662 đối với thửa đất số 526, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.239,2m² (trong đó gồm: 1.269,9m² đất nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2012 số công chứng 6137 - Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐCN tại Văn phòng công chứng Kim Ngân, TP NT giữa bà Lưu Thị Hòa và chị Soussan Jullie KL; 1.969,3m² đất có nguồn gốc bà Lưu Thị Thanh T2 tặng cho chị Soussan Jullie KL theo 04 Hợp đồng tặng cho) tại địa chỉ tổ 15-24, hương lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH cho chủ sở hữu chị Soussan Jullie KL.

Tại Công văn số 13291/CNNT ngày 29/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai KH - Chi nhánh NT thể hiện: “Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND TP NT cấp số H02376 cho bà Lưu Thị Thanh T2 (đã chỉnh lý biến động cho bà Soussan Jullie KL ngày 07/01/2015) diện tích 296,46m² (trong đó có 58,56m² đất thuộc quy hoạch giao thông không công nhận quyền sử dụng đất). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND TP NT cấp số H01677 cho ông Lê Gấm, bà Hoàng Thị Khiển (đã chỉnh lý biến động cho chị Soussan Jullie KL ngày 07/01/2015) diện tích 738,21m² (trong đó có 33,11m² đất thuộc quy hoạch giao thông không công nhận quyền sử dụng đất); mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị 100m² + Đất trồng cây lâu năm 638,21m²”. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị KL thể hiện diện tích đất có nguồn gốc nhận tặng cho từ bà T2 giảm so với diện tích

thể hiện trong 04 Giấy chứng nhận cũ của bà T2 là do trong diện tích đất nhận tặng cho của bà T2 có diện tích $58,56\text{m}^2 + 33,11\text{m}^2 = 91,67\text{m}^2$ đất thuộc quy hoạch giao thông không công nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, bà T2 đã thực hiện 1 trong các quyền của người sử dụng đất là quyền tặng cho và việc tặng cho không kèm theo điều kiện theo đúng quy định Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của bà T2 cho con gái là chị Soussan Jullie KL đã hoàn thành và có hiệu lực pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi nhận. Tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ tổ 15-24, hương lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH không còn là tài sản chung vợ chồng của bà T2, ông Soussan chưa chia. Bà T2 cho rằng hợp đồng tặng cho giữa bà T2 với chị KL là vô hiệu do không có chữ ký hay văn bản đồng ý của ông Soussan là không đúng bởi Hợp đồng tặng cho được thực hiện theo thỏa thuận chia tài sản chung ngày 26/12/2014 giữa bà và ông Soussan. Ý chí tặng tài sản cho con gái của ông Soussan đã được thể hiện rõ trong văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 26/12/2014. Mặt khác, người đứng tên chủ sử dụng đất và sở hữu nhà trên toàn bộ tài sản quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại tổ 15-24, hương lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH là bà Lưu Thị Thanh T2. Việc Hợp đồng tặng cho giữa bà T2 với chị KL không có chữ ký của ông Soussan là đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu phản tố của bà T2 đề nghị chia tài sản chung vợ chồng đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ tổ 15-24, hương lộ NS, phường NH, TP NT, tỉnh KH không có căn cứ pháp luật để chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút yêu cầu hỗ trợ số tiền 2.500.000.000 đồng cho Công ty CMH đối với phần giá trị căn nhà Công ty CMH xây dựng thêm nằm trong $\frac{1}{2}$ diện tích thuộc quyền sở hữu của ông Soussan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quyết định đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng khối tài sản chung của vợ chồng và quyết định chia đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình thêm được tài liệu, chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thị Thanh T2. Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại HN tham gia phiên tòa về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lưu Thị Thanh T2 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Lưu Thị Thanh T2; giữ nguyên Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 10/2023/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân TP HN.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Lưu Thị Thanh T2 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001492 ngày 28/02/2023 của Cục Thi hành án dân sự TP HN.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại HN;
- TAND TP HN;
- VKSND TP HN;
- Cục THADS TP HN;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Thúy Bình

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Cường

Phan Thị Vân Hương

Lê Thị Thúy Bình