

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 35/2024/HNGĐ-ST

Ngày: 13-5-2024

Về việc “Ly hôn, chia tài sản khi ly hôn và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Quách Văn Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Thanh Tấn

2. Bà Trần Thị Thanh Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Biện Anh Huy là Thư ký viên của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp Phan Thiết tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Thuận - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 13 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 796/2019/TLST-HNGĐ ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc “Ly hôn, chia tài sản khi ly hôn” và thụ lý yêu cầu phản tố số 796A/2020/TLST-HNGĐ ngày 25 tháng 6 năm 2020 về việc “Chia tài sản khi ly hôn, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 184/2024/QĐXXST-HNGĐ ngày 01 tháng 4 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 219/2024/TB-TA ngày 25 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu phố A, phường L, Tp P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Q về tài sản: Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1977, địa chỉ: L, phường B, quận C, Tp Hồ Chí Minh theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000698, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 01/3/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Hưng.

2. Bị đơn: Bà Đào Thị Minh H, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số A, phường X, Tp P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà H về tài sản: Bà Lê Nguyễn Vi V, sinh năm 1977, nơi cư trú: Khu phố A, phường P, Tp P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy ủy quyền số công chứng 05191, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2020 tại Văn phòng công chứng Trương Văn Cương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hưng N, sinh năm 1979, địa chỉ: H, D, H, Hà Nội; địa chỉ liên hệ: C, phường B, quận S, Tp Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa có mặt Ông L, Bà H, Bà V, Ông N; vắng mặt Ông Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 31/10/2019 nguyên đơn Ông Nguyễn Minh Q trình bày:

Ông và Bà H kết hôn năm 1992 có Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 13, quyền số: 01/1992 ngày 14 tháng 03 năm 1992 tại Ủy ban nhân dân phường Lạc Đạo, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Sau khi kết hôn ông phát hiện Bà H đã không yêu ông, chủ tâm lừa dối tình cảm cuộc sống thường nhật của bà đối với ông như: Quan hệ tình cảm âu yếm vợ chồng không mặn nồng chuyện ân ái, Bà H đã lừa dối ông một cách trầm trọng khi có quan hệ tình cảm với người đàn ông khác trong quá trình sống chung và sinh ra đứa bé trai không phải là con ông. Trong thời gian này ông bị bệnh lao phổi nặng phải đặc trị nên sinh lý yếu dẫn đến chuyện quan hệ vợ chồng không được tốt. Kể từ ngày 01/5/1993 khi sinh cháu trai là con riêng của Hương có tên Nguyễn Hoàng Minh Quân thì cuộc sống vợ chồng ông về tình cảm mâu thuẫn trầm trọng, thường xuyên xảy ra cãi vã, quan điểm sống vợ chồng lệch lạc, không có chí hướng cho cuộc sống xây dựng hạnh phúc gia đình. Bà H thường xuyên vắng nhà đi đâu không hay biết, một thời gian sau ông mới phát hiện bà vào thành phố Hồ Chí Minh nhưng làm gì, gặp ai thì ông không rõ. Ông và Bà H đã không sống chung với nhau đã hơn 10 năm cho đến nay, cuộc sống vợ chồng không còn tình cảm, không còn chí hướng xây dựng hạnh phúc gia đình. Bản thân ông cũng đã suy nghĩ xác định cần ly hôn để giải phóng chuyện vợ chồng hôn nhân cho nhau được tự do, nên quyết định khởi kiện ly hôn theo pháp luật hiện hành. Vậy nay ông làm đơn khởi kiện ly hôn đối với Bà Đào Thị Minh H này gửi đến TAND thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo quy định của pháp luật hôn nhân gia đình hiện hành. Kính đề nghị TAND thành phố Phan Thiết xem xét giải quyết cho ly hôn theo quy định pháp luật. Quá trình sống chung ông bà không có con chung. Về tài sản: Yêu cầu Tòa án giải quyết: Căn nhà số: A, phường X, thành phố P, Bình Thuận (giấy tờ nhà đất do bà Đào Thị Minh Hương giữ). Lô đất 1000m² tại Mũi Né (giấy tờ Bà H cất giữ). Lô đất 150m² hẻm Hùng Vương, phường Phú Thủy, Tp Phan Thiết (hiện giấy tờ nhà - đất do Bà H cất giữ). Toàn bộ tài sản trên có giá trị: 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng, chia đôi mỗi người 50% giá trị tài sản.

Tại đơn khởi kiện ly hôn (bổ sung ngày 19/12/2019 và bản tự khai ngày 09/01/2020 Ông Nguyễn Minh Q trình bày: (về nội dung và yêu cầu tương tự với đơn khởi kiện ngày 31/10/2019), chỉ thay đổi về nội dung: Quá trình sống chung ông bà có con chung tên Nguyễn Hoàng Minh Quân, sinh ngày 01/5/1993. Hiện nay cháu đã trưởng thành nên tự cháu quyết định cuộc sống riêng tư

Ngày 07/5/2020 Ông Q có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lô đất 150m² hẻm Hùng Vương, phường Phú Thủy, Tp Phan Thiết và ngày 17/6/2020 Ông Q có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lô đất 1000m²

tại Mũi Né theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 630XXX được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 19/8/2013.

Tại bản tự khai ngày 20/01/2020 Bà Đào Thị Minh H trình bày:

Bà kết hôn với Ông Nguyễn Minh Q đăng ký kết hôn ngày 14/3/1992 tại Ủy ban nhân dân phường Lạc đạo, Tp Phan Thiết. Đến ngày 01/5/1993, bà sinh con trai tên Nguyễn Hoàng Minh Quân. Ông bà sống với nhau hòa thuận êm ấm, không cãi vã. Chồng vui tính, rất thương vợ con, vợ chồng sống rất vui. Phan Thiết là quê chồng nên bà không có nhiều bạn bè, vì vậy đi đâu, họp mặt bạn bè, chồng cũng đều đưa bà đi cùng. Ngày 23/7/2015, Ông Q nói với bà là đi mua đồ với vợ chồng bà Lê (chị Ông Q là Việt kiều Naury). Đêm đó Ông Q không về nhà. Ngày 24/7/2015 (buổi sáng), bà qua nhà bà Hạnh (chị Ông Q) để tìm Ông Q vì vợ chồng bà Lê ở đó thì bà Hạnh đánh bà bằng nón bảo hiểm và chửi bà rất khủng khiếp, rằng bà lang chạ, sinh ra con trai, rằng gia tộc chồng bà sẽ từ mẹ con bà, bà rất sợ hãi. 06 giờ chiều hôm đó, cháu Quân là con trai của ông bà, từ Tp Hồ Chí Minh về bằng xe máy vì đêm hôm trước bà Hạnh, gọi nói với cháu là cháu không phải là con của bố Quang. Tối đó bà Hạnh gọi cháu Quân qua nhà bà, nói là có ba nó bên này, cháu đi qua không gặp ba mà bị bà Hạnh đánh. Sau đó bà Hạnh kêu mọi người trong gia đình chồng bà là gặp mẹ con bà đâu là đánh đó. Năm ngày sau, ngày 29/7/2015, bà đang ở nhà thì nghe ông Năm (anh chồng) gọi cửa: mở cửa cho anh, anh nói chuyện với em đang hoàng, bà mở cửa, bà Hạnh, vợ chồng ông Năm, con trai đầu của ông Năm vào nhà, bà Hạnh cầm chìa của Ông Q để mở két sắt, lấy hết tiền trong két là 26 triệu đồng và giấy tờ tùy thân của Ông Q, nói rằng Ông Q bị bệnh mê man ở bệnh viện, cần giấy tờ để nhập viện, lúc đó ngoài mấy người vào nhà còn có hai vợ chồng bà Lê và Hạnh Chi (là con bà Hạnh) ở trên xe 07 chỗ đậu trước nhà. Khi họ đi rồi bà sợ hãi vì họ không nói chuyện gì với bà, họ đến chỉ để lấy tiền và giấy tờ, nếu Ông Q bệnh mê man sao không ai ở bên Ông Q, tất cả có mặt ở nhà bà. Sáng hôm sau bà xuống nhà ông Năm, bà nói đã tin ông Năm mới mở cửa, mà mọi người lại lừa bà, ông Năm nói bà Hạnh rủ đi, chứ ông Năm không biết gì. Ngày 24/8/2015, cháu Quân gọi điện cho bà nói báo đăng nhà bà Hạnh, tổ chức đám tang 06 người đang sống trong nhà vì ông Lợi (chồng bà Hạnh) đã lấy 02 chiếc xe hơi trốn đi với em dâu của vợ (là bà). Sau đó công an đã gọi 06 người trong nhà bà Hạnh lên làm việc, đó là bà Hạnh, Hạnh Chi, bạn trai của Hạnh Chi, Ông Q, vợ chồng bà Lê và gọi các anh chị của Ông Q lên công an làm việc. Ngày 27/8/2015, công an phường Phú Trinh gọi bà lên làm việc. Công an phường nói với bà là Hạnh Chi khai, bà đưa ngày tháng năm sinh của bà, Ông Q, cháu Quân cho nó nhờ ông thầy trên mạng chằm tử vi, ông thầy đó nói là bà đã ngoại tình sinh ra con trai, đã bỏ bùa, bỏ độc Ông Q và ngoại tình với ông Lợi, bà hoàn toàn không biết phải làm gì vì Ông Q đã tin họ. Ngày 06/12/2015, bà Sáu (chị Ông Q) gọi bà và cho bà địa chỉ 104 Lý Phúc Man, tổ 15, khu phố 03, phường Bình Thuận, quận 7, Tp Hồ Chí Minh, nói là Ông Q ở đó. Sau đó ông Phạm Tấn Sơn, là bạn thân của Ông Q hỏi bà địa chỉ của Ông Q để đến thăm. Ông Sơn đã đến đó nhưng không thể tìm được Ông Q vì đó là một khu chung cư, nhà trọ hỗn tạp, nhếch nhác, phòng đóng cửa, phòng mở cửa nên không thể tìm được. Hai vợ

chồng bà Lê khi về lại Nauy đi tỉnh ra, biết là bị lừa nên đã về Việt Nam vào năm 2017, 2018 gặp bà 03 lần nói chuyện bà Hạnh, Hạnh Chi và Ông Q ở một chung cư khá tốt ở quận 7 vào năm 2015. Vợ chồng bà Lê đã đến lại chung cư đó nhưng họ đã dọn đi. Gia đình chồng bà hay gọi bà lên họp bàn, mọi người nghĩ mọi chuyện do Hạnh Chi và bạn bè Hạnh Chi gây ra, mục đích là gây chia rẽ gia đình, khi đã giữ được người thân, sẽ xúi ly dị, khi ly dị sẽ có luật sư đại diện và sẽ không gặp được người thân, ly dị rồi, chia tài sản thì tài sản sẽ thuộc về họ. Địa chỉ 104 Lý Phục Man là nơi để giao dịch giấy tờ, nhận giấy tờ của Tòa án, có thể là chỗ trú ngụ của băng bọn đó. Bà không đồng ý ly hôn với Ông Q và mong toà cứu Ông Q thoát khỏi tay của bọn chúng. Về con chung: Bà H xác định bà với Ông Q có một con chung tên Nguyễn Hoàng Minh Quân, sinh ngày 01/5/1993, nay đã trưởng thành và có khả năng lao động. Về tài sản chung: Ông bà có căn nhà A, phường X, Tp P, Bình Thuận do bà đứng tên; 1000m² đất trồng cây lâu năm ở khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận do Ông Q đứng tên. Còn Lô đất 150m² tại hẻm Hùng Vương, phường Phú Thủy, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, bà đã bán vào tháng 9/2017 để trả các khoản vay của Ông Q ở Ngân hàng BIDV.

Tại đơn khởi kiện (yêu cầu phản tố) ngày 24/6/2020 Bà Đào Thị Minh H trình bày: Yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 48, diện tích 1000m², loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 630XXX được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 19/8/2013 mang tên Ông Nguyễn Minh Q tọa lạc tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, trị giá 100.000.000 đồng, xin được nhận bằng hiện vật (sau đó Bà H thay đổi ý kiến là tài sản này sẽ chia cho cả hai, mỗi người nhận 50%).

Tại thông báo ý kiến về việc phản tố ngày 20/7/2020 Ông Nguyễn Minh Q trình bày: Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 48, diện tích 1000m², tọa lạc tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 630XXX được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 19/8/2013 đứng tên Ông Nguyễn Minh Q. Ông cùng Bà H đã bán với giá 150.000.000 đồng. Bên mua còn nợ lại 20.000.000 đồng, thỏa thuận sau khi ký giấy sẽ giao trả nốt. Tiền bán đất này ông và Bà H đã đem trả hết cho khoản nợ vay trước đó mà ông cùng Bà H đã vay để cho Bà H sử dụng vào việc làm hồ sơ thủ tục xin Visa nhập cảnh Canada nhiều lần và trả cho các khoản vay nợ khác mà Bà H sử dụng để chi tiêu vào việc liên tục rời khỏi nhà để khám bệnh để tìm ra bệnh của Bà H suốt nhiều năm. Hiện nay căn nhà – đất tọa lạc tại số: A phường X Tp P, tỉnh Bình Thuận có giá thị trường là: 6.000.000.000 đồng. Từ các căn cứ về hồ sơ và tài sản như trên ông có ý kiến sau: Trong trường hợp Bà H mà lấy giá trị bằng 50% giá trị tài sản (tiền) ông có phương án: + Nếu Bà H muốn lấy tiền bằng giá trị phân chia ông sẽ trả khoản tiền đó. + Nếu Bà H lấy tài sản là nhà - đất số 258 đường 19/4 Phan Thiết thì trả lại tiền theo giá trị được

hưởng cho ông đối với tài sản nêu trên. Ông mong muốn được lấy tài sản (Nhà - Đất) và trả tiền được hưởng cho Bà H.

Ngày 31/8/2022 Bà Đào Thị Minh H có Đơn yêu cầu v/v hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 giữa Ông Nguyễn Minh Q và Ông Nguyễn Hưng N yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu.

Tại bản tự khai (không ghi ngày tháng năm) Ông Nguyễn Hưng N trình bày: Ông là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông Nguyễn Minh Q vào ngày 24/5/2015; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 661XXX do UBND Tp Phan Thiết cấp ngày 19/12/2011, cụ thể như sau: Thửa đất số: 32; tờ bản đồ số 48; địa chỉ thửa đất: khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; Diện tích: 1.000,0 m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng 1.000,0 m²; Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; Nguồn gốc sử dụng: nhà nước công nhận quyền sử dụng đất * nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất; Ghi chú: tách từ thửa 12 tờ bản đồ 48; với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Thửa đất trên hiện do ông quản lý và sử dụng; ông kính mong Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông theo quy định hiện hành. Nhưng tại bản trình bày và cam kết ngày 15/11/2022; đơn đề nghị và cam kết không giải quyết về quyền lợi tài sản trong vụ án ngày 29/02/2024 Ông Nguyễn Hưng N đề nghị không xem xét đến quyền lợi về tài sản trong hồ sơ vụ án.

Vụ án không hòa giải được do Ông Q có đơn xin vắng mặt và đơn không đồng ý hòa giải; Bà H, Ông N và người đại diện theo ủy quyền về tài sản của Ông Q, Bà H đều vắng mặt.

Tại phiên tòa Ông Nguyễn Đức L là người đại diện của Ông Q về tài sản trình bày: Yêu cầu chia tài sản chung của Ông Q và Bà H gồm:

- Diện tích đất là 98,2m² đã được cấp đổi lại giấy chứng nhận vào năm 2020 tọa lạc tại số A, phường X, Tp P, tỉnh Bình Thuận; ông đồng ý đơn giá: 40.759.713 đồng/m² theo chứng thư thẩm định giá và có giá trị là 4.002.603.816 đồng.

- Trên diện tích đất 98,2m² có căn nhà cấp 4 tổng diện tích là 117m², trong đó trên toàn bộ đất diện tích 98,2m² đã xây dựng nhà và phần nhà còn lại có diện tích 18,8m² xây dựng trên đất hành lang đường bộ, ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu chia phần diện tích căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 98,2m², có giá trị là 162.168.068 đồng.

- Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 48, diện tích 1000m², tọa lạc tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; ông đồng ý đơn giá 56.000.000 đồng/m² theo giá do Tòa án thẩm định và có giá trị là 56.000.000 đồng.

Ba tài sản có tổng giá trị là 4.220.771.884 đồng.

Đối với chi phí thẩm định giá; xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc đối với căn nhà số 258 thì Ông Q tự nguyện chịu.

Tại phiên tòa hôm nay Bà H yêu cầu được nhận nhà và đất tại số 258 đường 19/4 và đồng ý hoàn lại cho Ông Q 50% giá trị tài sản thì ông đồng ý; đối với thửa đất số 32 Bà H yêu cầu chia bằng hiện vật, mỗi người nhận 50% diện

tích đất thì ông cũng đồng ý; còn đối với 11 cây dừa trên đất ông không tranh chấp, khi chia dừa trên phần đất của ai thì người đó được hưởng. Bà H yêu cầu toà tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 giữa Ông Nguyễn Minh Q và Ông Nguyễn Hưng N là vô hiệu thì ông cũng đồng ý; về hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông không yêu cầu tòa xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa Bà Đào Thị Minh H trình bày: Bà xác định không còn tình cảm vợ chồng với Ông Q nhưng không đồng ý ly hôn vì Ông Q phải có mặt tại tòa để cung cấp mẫu làm giám định AND với cháu Quân để bà khỏi bị mang tiếng do ngoại tình mới có con riêng. Bà xác định bà với Ông Q có tài sản chung là nhà và đất tọa lạc tại số A phường X Tp P, tỉnh Bình Thuận và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 48, diện tích 1000m², tọa lạc tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Về giá trị tài sản bà thông nhất với giá của công ty thẩm định giá đối với căn nhà số 258; thông nhất với giá do Tòa án thẩm định đối với thửa đất số 32 và giá do người đại diện của nguyên đơn đưa ra như trên bao gồm diện tích đất 98,2m² giá trị 4.002.603.816 đồng; nhà cấp 4 trên đất giá trị 162.168.068 đồng và thửa đất số 32 giá trị 56.000.000 đồng. Tổng giá trị 03 tài sản là 4.220.771.884 đồng. Về chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc đối với thửa đất số 32 thì bà tự nguyện chịu. Ông Q yêu cầu chia nhà và đất tại số 258, bà yêu cầu được nhận nhà - đất và đồng ý hoàn lại cho Ông Q 50% giá trị tài sản; đối với thửa đất số 32 bà yêu cầu chia bằng hiện vật, mỗi người nhận 50% diện tích đất; còn đối với 11 cây dừa trên đất bà không tranh chấp, khi chia dừa trên phần đất của ai thì người đó được hưởng. Bà yêu cầu tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 giữa Ông Nguyễn Minh Q và Ông Nguyễn Hưng N là vô hiệu; về hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà không yêu cầu xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa Ông Nguyễn Hưng N trình bày: Ông là người ký hợp đồng với Ông Q để mua thửa đất số 32, tờ bản đồ số 48 và giữa ông và Ông Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 nhưng chưa được công chứng, chứng thực; khi mua Ông Q chỉ đất cho xem nên ông mới biết và thực tế ông vẫn chưa nhận đất và canh tác gì trên đất. Nay Bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và Ông Q là vô hiệu thì ông cũng đồng ý. Mặc dù được hội đồng xét xử giải thích về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng ông không không yêu cầu tòa xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử, xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Về quan hệ hôn nhân: Ông Nguyễn Minh Q được ly hôn với Bà Đào Thị Minh H;

Về con chung: Ông bà có 01 con chung tên Nguyễn Hoàng Minh Quân, sinh ngày 01/5/1993 đã thành niên nên đề nghị không xét;

Về tài chung: Ông Q yêu cầu chia nhà và đất tại A, phường X, Tp P; thửa đất 1000m² tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết và thửa đất 150m²

hẻm Hùng Vương, phường Phú Thủy, Tp Phan Thiết nhưng sau đó Ông Q rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất diện tích 1000m² tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết và thửa đất 150m² hẻm Hùng Vương, phường Phú Thủy, Tp Phan Thiết nên đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu của Ông Q; đối với nhà và đất tại số 258 đường 19/4, Bà H yêu cầu được nhận nhà - đất và đồng ý hoàn lại 50% giá trị tài sản cho Ông Q, còn đại diện của Ông Q cũng đồng ý giao nhà đất cho Bà H và đồng ý nhận 50% giá trị tài sản nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận; đối với Bà H yêu cầu chia thửa đất 1000m² tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết sau khi Ông Q rút một phần yêu cầu khởi kiện, Bà H và đại diện của Ông Q đều xác định thửa đất này là tài sản chung của Ông Q, Bà H và đều yêu cầu được nhận 50% diện tích đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận; đối với 11 cây dừa trên đất do các bên không yêu cầu xem xét giải quyết nên đề nghị không xem xét; Đối với yêu cầu của Bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 được ký kết giữa Ông Nguyễn Minh Q và Ông Nguyễn Hưng N là vô hiệu thì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận; tại phiên toà do các bên đương sự đã được giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả nên đề nghị không xem xét; dành quyền khởi kiện cho các bên trong vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Minh Q yêu cầu ly hôn, chia tài sản khi ly hôn với Bà Đào Thị Minh H; đồng thời Bà Đào Thị Minh H yêu cầu chia tài sản khi ly hôn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “*Ly hôn, chia tài sản khi ly hôn*” và tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, được quy định tại khoản 1 Điều 28 và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Minh Q có đơn xin xét xử vắng mặt; đồng thời Ông Q có người đại diện về phần tài sản tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt Ông Q.

[3] Ông Nguyễn Minh Q có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất diện tích 1000m² tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết và thửa đất 150m² hẻm Hùng Vương, phường Phú Thủy, Tp Phan Thiết. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Q là tự nguyện, không bị ai ép buộc. Vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Q đối với yêu cầu chia thửa đất diện tích 1000m² tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết và thửa đất 150m² hẻm Hùng Vương, phường Phú Thủy, Tp Phan Thiết.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Về quan hệ hôn nhân: Ông Nguyễn Minh Q và Bà Đào Thị Minh H có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường Lạc Đạo, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận ngày 14/3/1992 theo Trích lục kết hôn số 44/2019/TLKH-BS ngày 29/10/2019 nên quan hệ hôn nhân của Ông Q và Bà H là hợp pháp.

Xét lý do yêu cầu ly hôn của Ông Q và trình bày của Bà H cho thấy: giữa ông bà đã phát sinh mâu thuẫn trầm trọng, dẫn đến ông bà không còn chung sống với nhau nhiều năm nay, Tòa án cũng đã tạo điều kiện để các bên ngồi lại, hòa giải với nhau để giải quyết mâu thuẫn nhưng Ông Q có đơn không đồng ý hòa giải và xin vắng mặt, còn tại phiên tòa Bà H xác định cũng không còn tình cảm với Ông Q nữa. Chứng tỏ giữa ông bà không còn thương yêu, tôn trọng, quan tâm, chăm sóc, cùng nhau chia sẻ, thực hiện công việc trong gia đình và thực tế đã nhiều năm ông bà không còn chung sống với nhau, làm cho hôn nhân lâm vào tình trạng trầm trọng, đời sống chung không thể kéo dài, mục đích hôn nhân không đạt được nên đã vi phạm quyền, nghĩa vụ của vợ, chồng được quy định Điều 19 Luật hôn nhân và gia đình và yêu cầu ly hôn của Ông Q phù hợp với quy định của pháp luật và đã thỏa mãn điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 56 Luật hôn nhân và gia đình.

[4.2] Về con chung: Ông bà có 01 con chung tên Nguyễn Hoàng Minh Quân, sinh ngày 01/5/1993, nay đã trưởng thành và có khả năng lao động nên Hội đồng xét xử không xét.

[4.3] Về tài sản chung: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của Ông Q và Bà H đều xác định ông bà có tài sản chung gồm:

- Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 27, diện tích 98,2m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 911XXX, số vào sổ cấp GCN: CS 02972 ngày 20/02/2020 đứng tên Bà Đào Thị Minh H và căn nhà cấp 4 trên đất. Theo Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 19/6/2020 của Công ty TNHH TV-DV KS đo đạc HTB cung cấp cho thấy trên đất có căn nhà cấp 4B, diện tích 84,4m² và căn nhà cấp 4C diện tích 13,8m².

- Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 48, diện tích 1000m², loại đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: Đến năm 2043 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 630XXX, số vào sổ cấp GCN: CH 00157 ngày 19/8/2013 đứng tên Ông Nguyễn Minh Q; trên đất có 11 cây dừa loại 1.

[4.4] Về giá trị tài sản chung: Các bên đương sự thống nhất thửa đất số 54, tờ bản đồ số 27, diện tích 98,2m², có giá 4.002.603.816 (*bốn tỷ không trăm lẻ hai triệu sáu trăm lẻ ba nghìn tám trăm mười sáu*) đồng; Căn nhà cấp 4 trên diện tích 98,2m² đất, có giá 162.168.068 (*một trăm sáu mươi hai triệu một trăm sáu mươi tám nghìn không trăm sáu mươi tám*) đồng và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 48, diện tích 1000m², có giá 56.000.000 (*năm mươi sáu triệu*) đồng; tổng cộng là 4.220.771.884 (*bốn tỷ hai trăm hai mươi triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn tám trăm tám mươi bốn*) đồng. Việc đương sự thống nhất giá trị các tài sản tranh chấp nêu trên phù hợp với giá do cơ quan, tổ chức thẩm định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.5] Tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất chia nhà và đất tại số nhà 258 đường 19/4 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 27 theo diện tích đã được cấp lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 911XXX, số vào sổ cấp GCN: CS 02972 ngày 20/02/2020. Bà H yêu cầu được nhận nhà + đất và đồng ý hoàn lại cho Ông Q 50% giá trị của nhà + đất; còn đối với diện tích 1000m² thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết, Bà H yêu cầu chia bằng hiện vật, mỗi người nhận 50% diện tích đất; người đại diện theo ủy quyền của Ông Q đồng ý với yêu cầu của Bà H. Việc các đương sự thống nhất với nhau được việc chia tài sản chung như trên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận và giao cho Bà H được quyền sử dụng, sở hữu đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 27, trên đất có căn nhà cấp 4, có giá là 4.164.771.844 (*bốn tỷ một trăm sáu mươi tư triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn tám trăm bốn mươi bốn*) đồng (4.002.603.816 đồng + 162.168.068 đồng); Bà H phải hoàn lại cho Ông Q 50% giá trị tài sản tương ứng số tiền 2.082.385.922 (*hai tỷ không trăm tám mươi hai triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi hai*) đồng (4.164.771.844 đồng/2).

Đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 48, diện tích 1000m², loại đất trồng cây lâu năm, Hội đồng chấp nhận yêu cầu chia bằng hiện vật của các đương sự, phù hợp với khoản 3 Điều 59 và điểm c khoản 2 Điều 62 của Luật hôn nhân và gia đình: giao cho Bà H được quyền sử dụng diện đất trồng cây lâu năm là 500m²; giao cho Ông Q được quyền sử dụng diện đất trồng cây lâu năm là 500m².

[4.6] Đối với 11 cây dừa loại 1 trên thửa đất số 32, tờ bản đồ số 46. Do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4.7] Về yêu cầu của Bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 được ký kết giữa Ông Nguyễn Minh Q và Ông Nguyễn Hưng N là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất số: 32; tờ bản đồ số 48; địa chỉ thửa đất: khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; Diện tích: 1.000,0 m² là tài sản chung của vợ chồng Ông Q, Bà H và là tài sản chung hợp nhất nên khi giao dịch phải có thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng. Nhưng Ông Q chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho Ông N không được sự đồng ý của Bà H là vi phạm Điều 35 Luật hôn nhân gia đình và Điều 123 của Bộ luật dân sự. Vì vậy Bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 được ký kết giữa Ông Nguyễn Minh Q và Ông Nguyễn Hưng N vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa người đại diện của Ông Q, Ông N thống nhất với yêu cầu của Bà H, đồng ý tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu. Đồng thời do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Dành quyền khởi kiện cho các bên trong vụ án dân sự khác.

[5] Về chi phí tố tụng, đo đạc tài sản và thẩm định giá: Các bên đương sự tự nguyện chịu chi phí tố tụng, đo đạc và thẩm định giá tài sản nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí:

Ông Nguyễn Minh Q phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm về hôn nhân gia đình; 74.207.719 (bảy mươi bốn triệu hai trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm mười chín) đồng án phí chia tài sản chung và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định tại khoản 2, 4 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 1 Điều 24; điểm b khoản 5 Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án.

Bà Đào Thị Minh H phải chịu 74.207.719 (bảy mươi bốn triệu hai trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm mười chín) đồng án phí chia tài sản chung theo quy định tại khoản 2 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 5 Điều 26; điểm a, b khoản 5 Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp Phan Thiết tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 28, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 244, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 19, 35, 56, 57, 58, 59, 62 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 123 và 357 của Bộ luật dân sự; 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 và lệ phí Tòa án và Luật thi hành án dân sự.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Minh Q đối với yêu cầu chia thửa đất diện tích 1000m² tại khu phố 12, phường Mũi Né, Tp Phan Thiết và thửa đất 150m² hẻm Hùng Vương, phường Phú Thủy, Tp Phan Thiết.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Minh Q về việc Ly hôn, chia tài sản khi ly hôn và chấp nhận yêu cầu của Bà H về việc chia tài sản khi ly hôn, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về quan hệ hôn nhân: Ông Nguyễn Minh Q được ly hôn với Bà Đào Thị Minh H.

Về tài sản chung:

* Xác định yêu cầu chia tài sản chung của Ông Nguyễn Minh Q và Bà Đào Thị Minh H bao gồm:

- Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 27, diện tích 98,2m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 911XXX, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02972 ngày 20/02/2020 đứng tên Bà Đào Thị Minh H và căn nhà cấp 4 trên đất. Theo Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 19/6/2020 của Công ty TNHH TV-DV KS đo đạc HTB cung cấp cho thấy trên đất có căn nhà cấp 4B, diện tích 84,4m² và căn nhà cấp 4C diện tích 13,8m²; tổng giá trị: 4.164.771.844 (bốn tỷ

một trăm sáu mươi tư triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn tám trăm bốn mươi bốn) đồng.

- Thừa đất số 32, tờ bản đồ số 48, diện tích 1000m², loại đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: Đến năm 2043 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 630XXX, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00157 ngày 19/8/2013 đứng tên Ông Nguyễn Minh Q; giá trị: 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng.

Tổng giá trị các tài sản: 4.220.771.884 (bốn tỷ hai trăm hai mươi triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn tám trăm tám mươi bốn) đồng.

* Chia bằng hiện vật:

Giao cho Bà Đào Thị Minh H được quyền sử dụng, sở hữu đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 27, trên đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc tại số A phường X Tp P, tỉnh Bình Thuận;

Giao cho Bà Đào Thị Minh H được quyền sử dụng diện đất trồng cây lâu năm là 500m² (ký hiệu là vị trí 1 theo như Bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty TNHH tư vấn dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB ngày 10/5/2024, kèm theo Bản án);

Giao cho Ông Nguyễn Minh Q được quyền sử dụng diện đất trồng cây lâu năm là 500m² (ký hiệu là vị trí 2 theo như Bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty TNHH tư vấn dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB ngày 10/5/2024, kèm theo Bản án).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ đến các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ đăng ký quyền sở hữu, sử dụng theo quy định của pháp luật.

* Hoàn tiền: Bà Đào Thị Minh H phải hoàn lại cho Ông Nguyễn Minh Q số tiền 2.082.385.922 (hai tỷ không trăm tám mươi hai triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi hai) đồng, tương ứng 50% giá trị tài sản là nhà + đất tại số 258 đường 19/4.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền thì người bị thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

* Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 được ký kết giữa Ông Nguyễn Minh Q và Ông Nguyễn Hưng N là vô hiệu.

Về án phí: Ông Nguyễn Minh Q phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm về hôn nhân gia đình; 74.207.719 (bảy mươi bốn triệu hai trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm mười chín) đồng án phí chia tài sản chung và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ngày 19/12/2019 Ông Q đã nộp 56.300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005289 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết nay chuyển thành án phí, Ông Q phải nộp thêm số

tiền 18.507.719 (mười tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm mười chín) đồng.

Bà Đào Thị Minh H phải chịu 74.207.719 (bảy mươi bốn triệu hai trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm mười chín) đồng án phí chia tài sản chung. Ngày 25/6/2020 Bà H đã nộp 1.250.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007648 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết nay chuyển thành án phí, Bà H phải nộp thêm số tiền 72.957.719 (bảy mươi hai triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm mười chín) đồng.

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 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.

Ông Nguyễn Minh Q (kháng cáo về phần tài sản), Bà Đào Thị Minh H, Ông Nguyễn Hưng N có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Minh Q có quyền kháng cáo (phần quan hệ hôn nhân, con chung) trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND Tp Phan Thiết;
- Chi cục THADS Tp Phan Thiết;
- Cơ quan đã thực hiện việc ký kết hôn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Quách Văn Hoàng