TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2018/HNGĐ-ST
Ngày : 18/7/2018
V/v tranh chấp tài sản sau khi ly hôn.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Muôn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Kim Mỹ

2. Bà Huỳnh Thị Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Như Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận 2 tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn KH – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 5, ngày 27 tháng 6 và các ngày 12, 18 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2017/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2017 về việc: "Tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2018/QĐXXST-HNGĐ ngày 07 tháng 5 năm 2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Đ, sinh năm: 1961 (Có mặt);

Địa chỉ: Phường X, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Đ, sinh năm: 1961 (Có mặt);

Địa chỉ: Phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn:

Ông S– Luật sư, Văn phòng Luật Sư Sthuộc Đoàn luật sự Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Ủy ban nhân dân quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 168 đường Trương Văn Bang, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

Ông P và bà H là người diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3383/UBND-TNMT ngày 15 tháng 8 năm 2017) – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Bà L, sinh năm: 1970 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 19, Đường 62, Khu phố 6, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – ông Đ trình bày: Ngày 23/4/2001, ông và bà Đ ly hôn theo Quyết định số 26/CNTL của Tòa án nhân dân quận 2. Về tài sản chung: Giao cho bà Đ sử dụng căn nhà, đất số X, phường T, quận 2. Sau khi có quyết định ly hôn, ông đã yêu cầu phân chia tài sản chung nhưng bà Đ cố tình lé tránh và tìm mọi cách để tẩu tán tài sản, cụ thể là sau khi được Ủy ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở diện tích 694,3m^2, bà Đ đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên cho em ruột của bà là L, và sau khi đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà L chuyển nhượng cho ông H diện tích 150,8m^2 và bà Nguyễn Thị Hoa diện tích 143m^2. Phần diện tích còn lại là 394,3m^2, hiện do bà L đang đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Tại đơn khởi kiện, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đ và bà L. Đồng thời yêu cầu được nhận 1/3 trong tổng số tài sản chung của ông và bà Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, nhiều lần ông thay đổi yêu cầu. Hiện nay ông chỉ có yêu cầu: Đề nghị Tòa án xác định tài sản chung của ông và bà Đ là 394,3m^2, ông đồng ý giao lại cho bà Đ được quyền sở hữu phần nhà, đất nêu trên. Ông yêu cầu bà Đ thanh toán lại cho ông số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ, năm trăm triệu) đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn – bà Đ trình bày: Bà xác nhận quan hệ hôn nhân, con chung và tài sản chung đúng như ông Đ trình bày. Sau khi ly hôn với ông Đ, bà được Ủy ban nhân dân quận 2 cấp 02 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, cụ thể:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1127/2004 ngày 06/5/2004, diện tích đất ở: 98m^2 và đất ở: 200m^2 thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 01 (sơ đồ nền).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC118780, số vào sổ cấp GCN: H00259 ngày 31/5/2005, thửa đất số 501, tờ bản đồ số 8, diện tích 494,3m^2. Loại: Đất trồng cây lâu năm, tại phường Thảo Điền, quận 2.

Sau đó, bà đã chuyển nhượng cho em ruột là L đứng tên toàn bộ nhà, đất trên 2 Giấy chứng nhận trên bằng 2 hợp đồng "chuyển nhượng" lập cùng ngày 30/12/2008 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng mua bán nhà ở số: 32074/HĐ-MBN: đối với căn nhà 98m^2 và quyền sử dụng đất 200m^2 thuộc thửa 29, tờ bản đồ 01 (sơ đồ nền) tại số Phường T, quận 2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32075/HĐ-MBN: đối với toàn bộ diện tích 494,3m^2 đất trồng cây lâu năm tại phường Thảo Điền, quận 2).

Ngày 28/11/2009, Ủy ban nhân dân quận 2 cho phép chuyển 322,6m^2 sang đất làm nhà ở. Tổng diện tích đất của 2 hợp đồng trên là 694,3m^2. Diện tích nhà ở: 98m^2.

Việc đứng tên giùm, đã được chính bà L viết và ký tên tại hai bản tự khai ngày 05/4/2011 và 30/4/2011.

Ngày 29/5/2010, tại Phòng công chứng Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng 150,8m^2 trong diện tích 494,3m^2 đất cho ông H với giá là: 3.097.500.000 đồng. Và sau khi hợp thửa thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD385256 ngày 29/12/2010 (số vào sổ CH00544), bà L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoa 134m^2 với giá là 2.960.000.000 đồng.

Ngày 10/8/2010, Ủy ban nhân dân quận 2 cập nhật giảm diện tích còn 537,9m^2 (giảm 5,6m^2). Bà L tự ý chuyển nhượng: 150,8m^2 + 143m^2 = 297,8m^2 cùng với 49m^2 nhà ở. Hiện còn lại 394,9m^2 và 48,3m^2 nhà ở đã được Tòa kê biên theo Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số: 01/2015/QĐST-KCTT ngày 28/01/2015.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà không đồng ý và có đơn yêu cầu, buộc ông Đ pH thanh toán lại số vàng là 32,7 lượng vàng. Đồng thời có đơn yêu cầu độc lập đối với bà L, buộc bà L thanh toán lại cho bà số tiền 2.057.580.000 đồng (99,4m^2 x 20.700.000đ/m^2) từ việc bà L lấy 99,4m^2 đứng tên dùm đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoa. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bà cũng nhiều lần thay đổi yêu cầu. Nay bà chỉ đề nghị Tòa án xác định tài sản chung của bà và ông Đ là 394,3m^2, bà đồng ý thanh toán cho ông Đ số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ, năm trăm triệu) và bà được quyền sở hữu phần nhà, đất nêu trên. Đồng thời bà có yêu cầu độc lập đối với bà L và yêu cầu hủy quyết định cá biệt, cụ thể:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 385256 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp cho bà L

ngày 29/12/2010. Xác định diện tích 394,3m^2 là tài sản chung của bà và ông Đ.

- Yêu cầu bà L thanh toán lại cho bà số tiền 2.057.580.000 đồng (99,4m^2 x 20.700.000đ/m^2) từ việc bà L lấy 99,4m^2 đứng tên dùm đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà L vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Uỷ ban nhân dân quận 2 có ông P và bà H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có bản tự khai trình bày:

Nhà, đất số Phường T, quận 2 có diện tích toàn bộ khuôn viên là 694,3m^2 do bà Nguyễn Thị Năm (mẹ ruột bà Đ cho bà Đ sử dụng từ năm 1985. Theo tài liệu 299/TTg, đất thuộc một phần thửa 645, tờ bản đồ số 01 do xí nghiệp đóng tàu An Phú đăng ký với diện tích 12.300m^2, loại đất mùa. Năm 1999, bà Đ cùng chồng là ông Đ kê khai đăng ký nhà, đất với diện tích khuôn viên là 270m^2, diện tích xây dựng: 64m^2. Ngày 23/4/2001, ông Đ và bà Đ ly hôn theo Quyết định số 26/CNTL của Tòa án nhân dân quận 2. Theo đó, về tài sản chung: Bà Đ được sử dụng căn nhà số 1175A Thảo Điền (số mới là 23, đường 63), phường Thảo Điền, quận 2, hai bên cam kết không tranh chấp tài sản nào khác. Năm 2004, Uỷ ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1127/2004 cho bà Đ với diện tích là 200m^2 thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 01 (sơ đồ nền), diện tích 98m^2 đối với căn nhà số Phường T, quận 2. Năm 2005, Uỷ ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC118780 cho bà Đ với diện tích 494,3m^2 thuộc thửa 501, tờ bản đồ số 8, phường Thảo Điền, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Năm 2009, Phòng Quản lý Đô thị quận cập nhật đăng bộ sang tên cho bà L theo Hợp đồng số 32074/HĐ-MBN ngày 30/12/2008 do Phòng công chứng số 3 lập đối với nhà, đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1127/2004 do Uỷ ban nhân dân quận 2 cấp ngày 06/5/2004. Ngày 02/02/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận 2 cập nhật đăng bộ sang tên cho bà L theo Hợp đồng số 32074/HĐ-MBN ngày 30/12/2008 do Phòng công chứng số 3 lập đối với toàn bộ diện tích thuộc Giấy chứng nhận quyền sử đất số AC 118780 do Uỷ ban nhân dân quận 2 cấp ngày 31/5/2005. Ngày 28/11/2009, Uỷ ban nhân dân quận 2 ký Quyết định số 16575/QĐ-UBND-VPĐK cho phép bà L chuyển mục đích sử dụng thành đất ở đô thị đối với diện tích 322,6m^2 và đã cập nhật biến động vào ngày 22/01/2010. Ngày 10/8/2010, Uỷ ban nhân dân quận 2 cập nhật đăng bộ chuyển nhượng một phần diện tích khuôn viên 150,8m^2 (trong đó đất ở: 123,9m^2; đất trồng cây lâu năm: 26,9m^2) theo Hợp đồng số

1943 do Văn phòng Công chứng Thủ Đ lập ngày 29/5/2010. Diện tích còn lại theo hiện trạng là 337,9m^2 (trong đó, đất ở: 198,7m^2, đất trồng cây lâu năm: 139,2m^2).

Việc Uỷ ban nhân dân quận 2 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1127/2004 ngày 06/5/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử đất số AC 118780 ngày 31/5/2005 cho bà Đ là đúng quy định pháp luật. Nay ông Đ tranh chấp tài sản sau khi ly hôn với bà Đ đối với căn nhà, đất nêu trên. Riêng bà Đ yêu cầu huỷ Hợp đồng số 32074/HĐ-MBN và Hợp đồng số 32075/HĐ-MBN ngày 30/12/2008 do Phòng công chứng số 3 lập, Uỷ ban nhân dân quận 2 không có ý kiến, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận 2 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về của Bộ luật tố tụng về việc thụ lý và thẩm quyến giải quyết; thu thập, giao nộp chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; cấp, tống đạt các văn bản tố tụng; áp dụng biện pháp bảo đảm và biện pháp khẩn cấp tạm thời là cần thiết và phù hợp quy định. Tuy nhiên, cần thể hiện ghi đầy đủ các quan hệ tranh chấp trong bản án mà Tòa án đã thụ lý theo yêu cầu của đương sự. Tòa án cần rút kinh nghiệm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 385256, số vào sổ cấp GCN: CH00544 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 29/12/2010 cho bà L. Buộc UBND Quận 2 pH cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà Đ.

Buộc bà L thanh toán cho bà Đ số tiền là 2.057.580.000 đồng, tương đương với giá trị của 99,4m^2 đất theo giá 20.700.000 đồng/1m^2 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu của ông Đ, buộc bà Đ pH thanh toán cho ông Đ số tiền 1.500.000.000 đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐST-KCTT ngày 28/01/2015 của Tòa án nhân dân quận 2. Bà Đ liên hệ với ngân hàng để nhận lại số tiền ký quỹ.

Về chi phí đo vẽ và định giá tài sản: Ông Đ và bà Đ tự nguyện chịu các chi phí đo vẽ và định giá.

Các đương sự pH chịu án phí theo quy định.

Các tình tiết đương sự trong vụ án đã thống nhất:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định phần diện tích 394,3m^2 thuộc căn nhà, đất số Phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung. Ông Đ đồng ý giao cho bà Đ sở hữu toàn bộ phần diện tích nêu trên, bà Đ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông Đ và bà Đ không yêu cầu gì khác. Mặt khác, ông Đ và bà Đ đã tự nguyện chịu các chi phí đo vẽ và định giá. Đối với phần diện tích 394,3m^2 hiện do bà L (em ruột bà Đ) đứng tên giùm trên giấy chứng nhận cho bà Đ. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 385256, số vào số cấp GCN: CH00544 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 29/12/2010 cho bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ông Đ khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản chung sau khi ly hôn đối với căn nhà, đất số 1175A Thảo Điền (nay là 23, đường 63), phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn bà Đ có yêu cầu hủy quyết định cá biệt và có yêu cầu độc lập đối với bà L. Bị đơn, người liên quan đang cư trú tại quận 2, bất động sản tại quận 2. Căn cứ khoản 1 Điều 28; khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận 2.

Về tố tụng:

+ Xét sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho bà L. Tuy nhiên, bà L không trực tiếp tham gia tố tụng mà ủy quyền cho nhiều người tham gia tố tụng, người sau cùng là ông Mai Lâm P. Ngày 13/11/2017, ông P cho rằng bà L không còn liên lạc và ủy quyền cho ông nên thông báo cho Tòa biết. Căn cứ kết quả trả lời xác minh của Công an phường Thảo Điền, quận 2, bà L hiện đang cư trú tại địa chỉ: 19, đường 63, phường Thảo Điền, quận 2. Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng như: Thông báo về phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần 1, lần 2; Quyết định đưa vụ án ra xét và Giấy triệu

tham gia phiên tòa lần 1 vào ngày 28/5/2018, lần 2 vào ngày 28/6/2018, nhưng tại phiên tòa bà L vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L.

Xét ông Vũ Hoài P và bà Hồ Ngọc Hà là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận 2 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông P và bà Hà.

+ Xét trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và bà Đ cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà, bà L đã chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Hoa 143m^2 và ông H 150,80m^2, sau đó ông H chuyển nhượng lại cho ông Cao Trung Lộ và ông Lộ đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, từ đó yêu cầu hủy các giao dịch này. Tuy nhiên, sau đó ông Đ và bà Đ có đơn thay đổi yêu cầu, không yêu cầu hủy các hợp đồng mà bà Đ chuyển nhượng cho bà L và L chuyển nhượng cho người khác, bà Đ chỉ yêu cầu bà L trả lại giá trị bằng tiền là 2.057.580.000 đồng (99,4m^2 với giá 20.700.000 đồng) từ việc bà L đứng tên giùm để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoa. Do đó, không cần thiết pH đưa các đương sự trên vào tham gia tố tụng.

Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở xác định: Căn nhà, đất số 1175A (số mới là 23, đường 63), phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Đ và bà Đ nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Ngày 23/4/2001, bà Đ và ông Đ ly hôn theo Quyết định số 26/CNTL của Tòa án nhân dân quận 2. Về tài sản chung: Giao bà Đ sử dụng căn nhà và đất nêu trên.

Ngày 06/5/2004, Ủy ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1127/2004 cho bà Đ, đất ở: 98m^2 và đất ở: 200m^2 thuộc thửa 29, tờ bản đồ số: 01 (sơ đồ nền), phường Thảo Điền, quận 2. Ngày 30/12/2008, bà Đ chuyển nhượng cho bà L theo Hợp đồng số 32074/HĐ-MBN, cập nhật đăng bộ ngày 22/01/2009.

Ngày 31/5/2005, Uỷ ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00259 cho bà Đ, diện tích 494,3m^2 thuộc thửa 501, tờ 8, phường Thảo Điền, loại đất trồng cây lâu năm. Ngày 30/12/2008, bà Đ chuyển nhượng cho em ruột là L theo Hợp đồng số 32075, cập nhật đăng bộ ngày 02/02/2009.

Ngày 22/01/2010, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận 2 cập nhật chuyển mục đích sử dụng đất cho bà L diện tích 322,6m^2 theo Quyết

định số 16575/QĐ-YBND-VPĐK ngày 28/11/2009 của Uỷ ban nhân dân quận 2.

Ngày 10/8/2010, Uỷ ban nhân dân quận 2 cập nhật giảm diện tích thửa đất số 501. Theo đó, bà L chuyển nhượng một phần diện tích đất 150,8m^2 cho ông H (trong đó, đất ở: 123,9m^2 và đất trồng cây lâu năm: 26,9m^2), theo Hợp đồng số 1943, diện tích còn lại theo hiện trạng là 337,9m^2 (trong đó, đất ở: 198,7m^2 và đất trồng cây lâu năm: 139,2m^2).

Ngày 16/11/2010, bà L lập thủ tục hợp thửa và chuyển vị trí đất theo bản vẽ số 11/HĐĐĐ/TP ngày 27/10/2010 do Công ty TNHH Dịch vụ – Thương mại – Đo đạc Tạ Phú lập cho 02 Giấy chứng nhận số 1127/2004 ngày 06/5/2004 và H00259 ngày 31/5/2005 do Uỷ ban nhân dân quận 2 cấp.

Ngày 29/12/2010, Uỷ ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận số CH00544 cho bà L là nhập hai thửa: là thửa 501, tờ 8, phường Thảo Điền; và thửa đất 29, tờ bản đồ số 6, diện tích 537,9m^2 thuộc thửa 513, tờ 8 (trong đó: đất ở: 398,7m^2, đất trồng cây lâu năm: 139,2m^2).

Ngày 31/3/2011, bà L chuyển nhượng một phần diện tích đất 143m^2 (trong đó: đất ở đô thị: 97,3m^2, đất trồng cây lâu năm: 45,7m^2) cho bà Nguyễn Thị Hoa theo Hợp đồng số 7850.

Ngày 04/5/2011, bà L lập thủ tục tách thửa chuyển quyền một phần diện tích thửa 513, tờ 8 (trong đó; đất ở: 301,4m^2, đất trồng cây lâu năm: 93,5m^2, diện tích xây dựng: 48,3m^2, diện tích sàn: 48,3m^2).

Như đã nêu ở trên, thì toàn bộ nhà và đất mang số Phường T, quận 2 là tài sản chung của ông Đ và bà Đ được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; khoản 1 Điều 5 Nghị định số: 70/2001/NĐ-CP ngày 03/01/2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 và điểm a khoản 3 Nghị quyết số: 02/2000/NQ-HĐTP ngày 23/12/2000 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, thì quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng tạo lập được trong thời kỳ hôn hôn là tài sản chung và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất pH ghi tên cả vợ và chồng. Việc Uỷ ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Đ không có ý kiến của ông Đ là trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án giải quyết. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, bà Đ đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên cho em ruột là bà L. Sau đó, bà L chuyển nhượng cho ông H 150,8m^2 và bà Nguyễn Thị Hoa 143m^2. Tại các

Bản tự khai ngày ngày 05/4 và 30/4/2011, bà L thừa nhận đứng tên dùm cho bà Đ đối với phần diện tích 494,9m^2. Do đó, có cơ sở huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 385256 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 29/12/2010 cho bà L.

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/3/2016, thì phần diện tích nhà, đất của căn nhà số Phường T, quận 2 là 394,3m^2. Đây là diện tích để xem xét giải quyết yêu cầu của đương sự.

Tại Biên bản định giá ngày 16/11/2017, Hội đồng định giá xác định:

- Đất ở: 301,4m^2 x 40.000.000 đồng/m^2 = 12.056.000.000 đồng.
- Đất nông nghiệp: 93,5m^2 x 30.000.000đồng/m^2 = 2.805.000.000 đồng.
- Giá trị nhà:

* Nhà ở 1: 79,1m^2 x 3.750.000 đồng x 117,08% = 347.288.550 đồng.
* Nhà ở 2: 31,1m^2 x 2.620.000 đồng x 117,08% = 95.399.125,6 đồng.

Tổng giá trị nhà, đất là 15.303.687.676 (Mười lăm tỷ, ba trăm lẻ ba triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn, sáu trăm bảy mươi sáu đồng). Và ông Đ và bà Đ thống nhất giá trị tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân như Hội đồng định giá.

Xét tại phiên tòa, ông Đ và bà Đ thỏa thuận phân chia tài sản chung như sau: ông Đ đồng ý giao phần diện tích 394,3m^2 cho bà Đ sở hữu, bà Đ thanh toán lại cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng, trong tổng số tài sản chung của vợ chồng. Việc thỏa thuận là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo Đ xã hội nên ghi nhận.

Đối với yêu cầu của bà Đ yêu cầu bà L trả lại số tiền 2.057.058.000 đồng, xét thấy: Như đã nhận định ở phần trên, thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số: BD 385256 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 29/12/2010 cho bà L, diện tích 537,9m^2 thuộc thửa 513, tờ 8 (trong đó: đất ở: 398,7m^2, đất trồng cây lâu năm: 139,2m^2 đã bị hủy bỏ. Tuy nhiên, ngày 31/3/2011 bà L đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoa 143m^2 (đất ở là 97,3m^2; đất nông nghiệp: 45,7m^2), hiện bà Hoa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Việc bà Đ không yêu cầu bà L trả lại đất mà trả lại giá trị bằng tiền đối với phần đất đứng tên dùm là có cơ sở. Theo biên bản định giá ngày 16/11/2017, thì giá đất ở là 40.000.000 đồng/m^2 và đất nông nghiệp là 30.000.000 đồng/m^2. Tuy nhiên, phía bà Đ chỉ yêu cầu bà L trả lại giá trị bằng tiền của phần diện tích 99,4m^2, với giá đất vào thời điểm bà L chuyển nhượng

cho bà Hoa là 20.000.000đồng/m^2, tương đương số tiền là 2.057.580.000 đồng, là có lợi cho bà L, nên ghi nhận.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đ có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp" và sau khi thực hiện biện pháp bảo đảm. Ngày 28 tháng 01 năm 2015, Tòa án nhân dân quận 2 ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐST-KCTT: "cấm thực hiện các hành vi chuyển nhượng cho thuê, cho mượn, thế chấp, để lại thừa kế, tặng cho, góp vốn và thay đổi hiện trạng đối với căn nhà số Phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 48,3m^2 tọa lạc trên phần diện tích 394,3m^2, diện tích nhà là 301,4m^2 và đất trồng cây lâu năm là 93,5m^2 thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 8, phường Thảo Điền, quận 2 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 29/12/2010 cho bà L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BD 385256, số vào sổ cấp GCN: CH00544. Như đã nhận định ở phần trên, thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số phát hành: BD 385256, số vào sổ cấp GCN: CH00544 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 29/12/2010 cho bà L đã bị hủy bỏ. Do đó, hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐST-KCTT ngày 28/01/2015 của Tòa án nhân dân quận 2. Bà Đ liên hệ với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn, địa chỉ: 96 đường Đồng Văn Cống, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2015/QĐST-BPBĐ ngày 23/01/2015 của Tòa án nhân dân quận 2 và chứng từ giao dịch số 6280BNA150100658 ngày 26 tháng 01 năm 2015 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã triệu tập bà L đến tòa để giải quyết liên quan đến việc bà chuyển mục đích sử dụng đất và các quyền lợi khác, nhưng bà L cố tình vắng mặt nên không xét. Trường hợp bà L có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Về chi phí đo vẽ và định giá tài sản:

Xét trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và bà Đ có tạm ứng nộp các chi phí cho việc đo vẽ và định giá. Tại phiên tòa, ông Đ và bà Đ tự nguyện chịu các chi phí mà mình bỏ ra nên ghi nhận.

Về án phí:

- Ông Đ pH chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ, năm trăm triệu) đồng.

- Bà Đ pH chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 13.803.687.676 (Mười ba tỷ, tám trăm lẻ ba triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn, sáu trăm bảy mươi sáu) đồng. Bà Đ không pH chịu án phí về yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

- Bà L pH chịu án phí trên số tiền 2.057.580.000 (Hai tỷ, không trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm tám mươi nghìn) đồng.

Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 28; Điều 34; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 85; khoản 2 Điều 147; Các Điều 133, 136, 157, 158, 165, 166; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 1, 2 Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

- Áp dụng Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng điểm a khoản 3 Nghị quyết số: 02/2000/NQ-HĐTP ngày 23/12/200 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

- Áp dụng khoản 1 Điều 5 Nghị định số: 70/2001/NĐ-CP ngày 03/01/2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

- Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 9 Điều 27 và khoản 1 Điều 31 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Điều 6 Thông tư Liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Bộ Tư pháp,

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của bà Đ; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 385256, số vào sổ cấp GCN: CH00544 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp ngày 29/12/2010 cho bà L. Xác định căn nhà, đất số Phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 394,3m^2 (trong đó, diện tích nhà: 301,4m^2 và đất trồng cây lâu năm:

93,5m^2) thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 8, phường Thảo Điền, quận 2 là tài sản chung của ông Đ và bà Đ.

- Công nhận sự thỏa thuận của ông Đ và bà Đ về phân chia tài sản chung như sau: ông Đ đồng ý giao cho bà Đ được quyền sở hữu đối với phần diện tích 394,3m^2 thuộc căn nhà, đất số Phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Đ thanh toán lại cho ông Đ số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ, năm trăm triệu) đồng. Sau khi thanh toán tiền cho ông Đ, bà Đ được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tíc 394,3m^2 và tự nguyện chịu các chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

- Chấp nhận yêu cầu của bà Đ; buộc bà L thanh toán cho bà Đ số tiền 2.057.580.000 (Hai tỷ, không trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm tám mươi nghìn) đồng.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐST-KCTT ngày 28/01/2015 của Tòa án nhân dân quận 2. Bà Đ liên hệ với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn, địa chỉ: 96 đường Đồng Văn Cống, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2015/QĐST-BPBĐ ngày 23/01/2015 của Tòa án nhân dân quận 2 và chứng từ giao dịch số 6280BNA150100658 ngày 26 tháng 01 năm 2015 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn.

Về chi phí đo vẽ và định giá tài sản: Ông Đ và bà Đ tự nguyện chịu các chi phí đo vẽ và định giá.

Về án phí:

- Ông Đ pH nộp án phí dân sự sơ thẩm là 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu) đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền 40.075.000 đồng (gồm các

Biên lai thu số 006658 ngày 02/11/2009 số tiền 28.875.000 đồng; Biên lai thu số 947290 ngày 04/8/2010 số tiền 200.000 đồng và Biên lai thu số 006932 ngày 12/3/2011 số tiền 11.000.000 đồng) của Chi cục thi hành án dân sự quận 2. Ông Đ còn pH nộp bổ sung số án phí là 16.925.000 (Mười sáu triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

- Bà Đ pH nộp phí dân sự sơ thẩm là 121.803.688 đồng; cấn trừ vào số tiền 57.228.750 đồng, bà Đ đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03549 ngày 17/8/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận 2. Bà Đ còn pH nộp bổ sung số án phí là 64.574.938 (Sáu mươi bốn triệu, năm trăm bảy mươi bốn nghìn, chín trăm ba mươi tám) đồng.

- Bà L pH nộp án phí dân sư sơ thẩm là 73.151.800 (Bảy mươi ba triệu, một trăm năm mươi mốt nghìn, tám trăm) đồng.

Về quyền kháng cáo:

- Ông Đ và bà Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Ủy ban nhân dân quận 2 và bà L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày niêm yết hoặc nhận được bản án.

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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận 2;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án./.

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

Nguyễn Hữu Muôn

TOÀ ÁN NHÂNDÂN QUẬN 2
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 16 giờ 30 phút, ngày 18/7/2018, tại Phòng xử án Toà án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Muôn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông phan Kim Mỹ

2. Bà Huỳnh Thị Thanh Thảo

đã nghị án vụ kiện về tranh chấp ly hôn, thụ lý số: 356/2017/TLST-HNGĐ, ngày 02/10/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đ, sinh năm: 1961;
Địa chỉ: 12 Lộ F, Cư xá Thanh Đa, Khu phố 4, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Đ, sinh năm: 1961;
Địa chỉ: Phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn:
Ông .....
.....
– Có mặt tại phiên tòa

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ủy ban nhân dân quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ: 168 đường Trương Văn Bang, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp:

- Ông Vũ Hoài P và bà Nguyễn Ngọc Hà là người diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3383/UBND-TNMT ngày 15 tháng 8 năm 2017) – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà L, sinh năm: 1970 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 19, Đường 62, Khu phố 6, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu tài liệu trong hồ sơ vụ án, tranh luận và xác nhận của các đương sự tại phiên toà. Hội đồng xét xử đã thảo luận và quyết định những vấn đề sau:

Về áp dụng pháp luật:

- Áp dụng khoản 1 Điều 28; Điều 34; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 85; khoản 2 Điều 147; Các Điều 133, 136, 157, 158, 165, 166; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 1, 2 Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

- Áp dụng các Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng điểm a khoản 3 Nghị quyết số: 02/2000/NQ-HĐTP ngày 23/12/200 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cáo hường dẫn áp dụng một số quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

- Áp dụng khoản 1 Điều 5 Nghị định số: 70/2001/NĐ-CP ngày 03/01/2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

- Áp dụng khoản 1 Điều 1; điểm e khoản 1 Điều 7 Nghị định số 70-CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phú về án phí, lệ phí Tòa án.

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2009, sửa đổi bổ sung năm 2014;

Về đường lối:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – Ông Đ.

Về chi phí đo vẽ và định giá tài sản:

Về án phí:

- Ông Đ pH nộp án phí dân sự sơ thẩm là…..đồng; Cấn trừ vào số tiền……mà ông Đ đã tạm nộp theo các Biên lai số…..ngày và số ngày của chi cục thi hành án dân sự quận 2. Ông Đ…..

- Bà Đ pH nộp phí dân sự sơ thẩm là…..đồng; Cấn trừ vào số tiền……mà bà Đ đã tạm nộp theo các Biên lai số…..ngày và số ngày của chi cục thi hành án dân sự quận 2. Bà Đ….

Về quyền kháng cáo:

- Ông Đ và bà Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Ủy ban nhân dân quận 2 và bà L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày niêm yết hoặc nhận được bản án.

Biên bản nghị án kết thúc vào hồi 16 giờ 57 phút cùng ngày, các thành viên đã đọc biên bản và ghi nhận nội dung đã quyết định là đúng và ký tên.

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