

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 951/2018/HNGĐ-PT
Ngày: 22-10-2018
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thọ Viên

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Lê Thiên Hương

Bà Châu Thị Điệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 22/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2018/TLPT-HNGĐ ngày 06 tháng 8 năm 2018 về vụ việc “Tranh chấp tài sản sau khi ly hôn”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 840/2018/HNGĐ-ST ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận V Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4507/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm: 1965

Địa chỉ: 139/26/1B Đường số 28, Phường 6, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Đỗ Công T, sinh năm: 1965

Địa chỉ: 153/34 đường P, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thế T1 - Luật sư của Trung tâm tư vấn pháp luật thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Văn H, sinh năm: 1961

Địa chỉ: 54 Đường P, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm: 1990

3. Bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm: 1991

4. Trẻ Nguyễn Hữu T3, sinh năm: 2015

Người đại diện hợp pháp cho trẻ T3: Ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Ngọc H1.

Cùng địa chỉ: 318/3 (số mới 326/5) đường O, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Công T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N:

Theo Quyết định thuận tình ly hôn số 213/2017/QĐST-HNGĐ ngày 24/12/2017 về phần tài sản chung bà và ông T tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trước khi ly hôn ngày 07/9/2017 bà và ông T đã thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng như sau: Ông T được nhận căn nhà số 153/34 Đường L, Phường 17, quận V theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 12050/2004 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 10/9/2004 (Căn nhà này ông T đã bán vào năm 2017) và thửa đất số 4090 tọa lạc tại phường X, Quận Mdo Ủy ban nhân dân Quận Mcấp ngày 04/3/2003 (Phần đất này ông T được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ và ông Đào Văn H sử dụng $\frac{1}{2}$). Bà được nhận căn nhà số 18/1/1A đường số 29, Phường 17, quận V theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: AB657683 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 03/6/2005 và căn nhà số 318/3 (số mới 326/5) đường Đường O, Phường 17, quận V theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 8908/2004 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 26/10/2017.

Sau khi thỏa thuận, bà và ông T đã thực hiện các thủ tục pháp lý để xác định quyền sở hữu như thỏa thuận trên. Tuy nhiên đối với căn nhà số 318/3 (số mới 326/5) đường Đường O, Phường 17, quận V do tại thời điểm thỏa thuận căn nhà trên chưa sang tên qua bà và ông T mà chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 7783, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2017 giữa bà, ông T và ông H. Do đó bà và ông T thỏa thuận sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng trên với ông H và ông H sẽ ký hợp đồng trực tiếp với bà. Tuy nhiên sau khi có thỏa thuận trên thì ông H đã không đồng ý ra phòng công chứng để hủy Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên với ông T và bà vì lý do ông H vẫn chưa chính thức được sở hữu chung thửa đất 4090 tọa lạc tại phường X, Quận Mvới ông T. Do đó để đảm bảo an toàn bà vẫn phải nộp hồ sơ chuyển nhượng giữa ông H với ông T và bà cho chi cục thuế quận V để đóng thuế. Thời điểm đó bà biết giấy chủ quyền nhà sẽ đứng tên bà và ông T, tuy nhiên vì đã có văn bản thỏa thuận chia tài sản chung nên căn nhà này vẫn thuộc sở hữu riêng của bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu xác định căn nhà số nhà số 326/5 (số cũ 318/3) đường Đường O, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà. Đối với căn nhà số 153/34 Đường L, Phường 17, quận V; thửa đất số

4090 tọa lạc tại phường X, Quận M và căn nhà số 18/1/1A Đường số 29, Phường 17, quận V bà và ông T đã giải quyết xong nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết lại.

Bị đơn ông Đỗ Công T trình bày:

Ông xác nhận bà N và ông có lập thỏa thuận chia tài sản chung vào ngày 07/9/2017 với nội dung như bà N vừa trình bày và phần tài sản của ông được nhận ông đã thực hiện đầy đủ về mặt pháp lý và hai tài sản đã đứng tên cá nhân của ông.

Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản là căn nhà số 326/5 (số cũ 318/3) đường Đường O, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 70125236657, sổ vào sổ hồ sơ gốc: 8908/2004 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 21/07/2004 là tài sản riêng của bà N thì ông không đồng ý vì mặc dù nội dung hai bên thỏa thuận là đúng như giấy thỏa thuận chia tài sản chung mà bà N đã nộp cho Tòa án. Nhưng bà N có thỏa thuận miệng riêng với ông nếu trong trường hợp ông H không ra phòng công chứng để hủy Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên thì bà N sẽ hỗ trợ thêm cho ông 1 tỷ đồng để ông ra Phòng công chứng cam kết căn nhà số 326/5 (số cũ 318/3) đường Đường O, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà N. Lý do bà N đồng ý hỗ trợ thêm cho ông 1 tỷ đồng là vì trong thời kỳ hôn nhân ông đã ký sang tên cho bà N hai tài sản của vợ chồng ở Củ Chi và ở phường X, Quận M với giá trị hơn 3 tỷ đồng. Hai tài sản này bà N đã bán cho người khác. Do đó ông chỉ đồng ý xác định căn nhà số 326/5 (số cũ 318/3) Đường O, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà N nếu bà N đưa cho ông 1 tỷ. Ông xác định thỏa thuận miệng này chỉ có ông và bà N biết và không có ai làm chứng. Ông xác nhận sau khi ký biên bản thỏa thuận chia tài sản chung, ông đã bán căn nhà số 153/34 Đường L thuộc sở hữu của ông theo biên bản thỏa thuận và toàn bộ tiền bán nhà ông hưởng trọn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Đào Văn H trình bày: Thửa đất số 4090 tọa lạc tại phường X, Quận M do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 04/3/2003 là do ông, ông T và bà N hùn vốn mua. Ông hùn $\frac{1}{2}$ và $\frac{1}{2}$ là sở hữu của ông T, bà N. Ngày 07/9/2017 bà N và ông T có ký thỏa thuận chia tài sản chung, trong đó thỏa thuận thửa đất số 4090 sẽ do ông và ông T được sở hữu chung; ông và ông T, bà N sẽ ra phòng công chứng để hủy hủy hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 318/3 (số mới 326/5) Đường O, Phường 17, quận V số công chứng 7783, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2017 mà ông đã ký với ông T, bà N rồi sau đó ông sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với bà N. Tuy nhiên sau khi có thỏa thuận trên thì bà N không chịu giao bản chính Giấy chủ quyền của thửa đất số 4090 cho ông giữ, do đó ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 318/3 (số mới 326/5) Đường O, Phường 17, quận V đã ký giữa ông và bà N, ông T. Hiện nay thửa đất này ông, bà N, ông T đã giải quyết ổn thỏa nhưng ông không đi hủy hợp đồng chuyển nhượng được vì căn nhà trên hiện đã sang tên bà

N, ông T. Nay bà N yêu cầu xác định đây là tài sản riêng của bà N ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Ngọc H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện hợp pháp của em Nguyễn Hữu T3 trình bày: Ông T1, bà H1 và em Tín là người thuê căn nhà số 318/3 (số mới 326/5) Đường O, Phường 17, quận V của bà N với giá thuê nhà là 5.500.000 đồng/tháng, đặt cọc số tiền là 5.500.000 đồng. Trong quá trình thuê ông bà không có coi nói, sửa chữa gì đối với căn nhà trên. Nay phát sinh tranh chấp giữa bà N và ông T, ông T1, bà H1, em Tín (do ông T1, bà H1 là đại diện hợp pháp) không có ý kiến hay yêu cầu gì. Nếu sau này phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà thì ông T1, bà H1, em Tín (do ông T1, bà H1 là đại diện hợp pháp) sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Tại bản án số 840/2018/HNGĐ-ST ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận V Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Công nhận nhà đất số 318/3 (số mới 326/5) đường Đường O, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận số 70125236657, số vào sổ hồ sơ gốc: 8908/2004 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 21/07/2004, cập nhật sang tên cho ông Đỗ Công T và bà Nguyễn Thị Thanh N ngày 26/10/2017 là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Thanh N.

Bà N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo nội dung bản án này.

Các đương sự thi hành dưới sự giám sát của Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 67.860.467 đồng được trừ vào số tiền 28.500.000 đồng bà N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028181 ngày 14/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N còn phải nộp thêm 39.360.467 (Ba mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ngàn bốn trăm sáu mươi bảy) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 05/7/2018 ông Đỗ Công T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N. Bà N phải trả cho ông 1.000.000.000 đồng thì ông mới đồng ý xác nhận căn nhà số 318/3 (số mới 326/5) đường Đường O, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đỗ Công T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông. Trường hợp bà N không giao cho ông T một tỷ đồng thì đề nghị công nhận tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của bà N và ông T.

Bà Nguyễn Thị Thanh N không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Đỗ Công T làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Văn Hải, ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Ngọc H1 có đơn xin vắng mặt cùng ngày 09/10/2018 nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Đỗ Công T có đủ căn cứ xác định:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 8908/2004 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 26/10/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T.

Tại Quyết định thuận tình ly hôn số 213/2017/QĐST-HNGĐ ngày 24/02/2017 giữa bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T thì về phần tài sản chung hai bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa giải quyết.

Căn cứ biên bản thỏa thuận chia tài sản chung vào ngày 07/9/2017 và lời khai nhận của các đương sự thể hiện bà N và ông T có thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng gồm 04 khối tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, ông T được nhận toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại căn nhà số 153/34 Đường L, Phường 17, quận V và thửa đất số 4090 tọa lạc tại phường X, Quận 12. Bà N được sở hữu căn nhà số 18/1/1A Đường số 29, Phường 17, quận V và căn nhà số 318/3 (số mới 326/5) đường Đường O, Phường 17, quận V. Thực hiện thỏa thuận, bà N và ông T đã lập hai hợp đồng ủy quyền có công chứng tại Phòng công chứng số 5, quận V giao cho ông T nhận toàn bộ quyền sở hữu nhà, sử dụng nhà số 153/34 Đường L, Phường

17, quận V và thửa đất số 4090 tọa lạc tại phường X, Quận 12; Bà N nhận toàn bộ quyền sở hữu nhà, sử dụng nhà số 18/1/1A Đường số 29, Phường 17, quận V. Chỉ còn thỏa thuận đối với căn nhà số 318/3 (số mới 326/5) đường Đường O, Phường 17, quận V được chia cho bà N chưa được các bên tiến hành công chứng, chứng thực sang tên cho bà N.

Ông T và bà N đã thỏa thuận chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong đó 3 tài sản đã lập thành văn bản với hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực giao dịch đó”. Như vậy văn bản thỏa thuận về tài sản viết tay ngày 07/09/2017 tuy không được công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện $\frac{3}{4}$ nghĩa vụ nên công nhận hiệu lực văn bản trên. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm công nhận nhà đất số 318/3 (số mới 326/5) đường Đường O, Phường 17, quận V là tài sản riêng của bà N là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại cấp phúc thẩm ông T không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên yêu cầu kháng cáo của ông T không có căn cứ để không chấp nhận.

Ông Đỗ Công T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của ông không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 293, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Công T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Công nhận nhà đất số 318/3 (số mới 326/5) đường Đường O, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận số 70125236657, số vào sổ hồ sơ gốc: 8908/2004 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 21/07/2004, cập nhật sang tên cho ông Đỗ Công T và bà Nguyễn Thị Thanh N ngày 26/10/2017 là tài sản riêng thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh N.

Bà N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo nội dung bản án này.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 67.860.467 đồng được trừ vào số tiền 28.500.000 đồng bà N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028181 ngày 14/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N còn phải nộp thêm

39.360.467 (Ba mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ngàn bốn trăm sáu mươi bảy) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông Đỗ Công T chịu được căn trừ vào Biên lai thu số 0029578 ngày 05/07/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Tòa án nhân dân quận V;
- Chi Cục THADS quận V;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Lê Thọ Viên