

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 08/2023/HNGĐ-GĐT

Ngày: 22/5/2023

V/v: “*Tranh chấp ly hôn, chia tài sản,
hủy hợp đồng mua bán nhà ở, hủy hợp
đồng tặng cho nhà ở*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân.

Ông Hoàng Thanh Dũng.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Chinh - Thẩm tra viên.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án hôn nhân gia đình về “*Tranh chấp ly hôn, chia tài sản, hủy hợp đồng mua bán nhà ở, hủy hợp đồng tặng cho nhà ở*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị V, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 1 V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Mạnh C, sinh năm 1972.

Địa chỉ: F L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1962;

3.2. Bà Mai Thị Thu N, sinh năm 1972.

Cùng trú địa chỉ: A V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 1 V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Văn phòng công chứng Dương Đức H.

Địa chỉ: B N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Đặng Thái C1, sinh năm 1974;

3.6. Bà Mai Thị Tuyết P, sinh năm 1977.

Cùng trú địa chỉ: D T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị V trình bày: Bà và ông C đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường H1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 69, quyền 01/2004 ngày 09/11/2004. Do ông C không lo làm ăn, rủ bạn bè đến nhà đánh bài bị Công an xử phạt vi phạm hành chính ảnh hưởng đến công việc của bà, vợ chồng mâu thuẫn do bất đồng quan điểm, lối sống không hợp, thời gian ly thân từ năm 2012 đến nay không quan tâm đến nhau nên bà yêu cầu được ly hôn với ông C.

Về con chung: Có 01 người con chung tên Vũ Lê Trường T1, sinh ngày 01/10/2005. Bà yêu cầu trực tiếp nuôi con, yêu cầu ông C cấp dưỡng 1.000.000 đồng/tháng.

Về tài sản chung, nợ chung: Không có.

Về tài sản riêng của bà:

+ Nhà đất số F L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà nhận chuyển nhượng từ nguồn tiền cha mẹ bà cho nên ông C ký văn bản xác nhận tài sản riêng của bà. Ngày 07/6/2017, bà được cập nhật bổ sung tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/02/2020, bà chuyển nhượng bằng hình thức tặng cho bà Lê Thị T và đến ngày 04/3/2020, bà T được cập nhật sang tên Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Nhà đất số D T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà nhận chuyển nhượng từ nguồn tiền riêng nên ông C ký văn bản xác nhận tài sản riêng cho bà. Ngày 22/12/2018, bà được cập nhật đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06/01/2020, bà chuyển nhượng nhà đất cho ông Huỳnh Văn M và bà Mai Thị Thu N và đến ngày 09/01/2020, ông M và bà N được cập nhật sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đây là tài sản riêng nên bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông C về việc chia các tài sản này. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà với ông M, bà N và hủy hợp đồng tặng cho giữa bà với bà T, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Vũ Mạnh C trình bày: Vợ chồng có mâu thuẫn nhưng chưa đến mức trầm trọng, vợ chồng chính thức không sống chung nhà từ năm 2019. Ông không đồng ý ly hôn vì còn thương bà V, không muốn con bị ảnh hưởng và vấn đề tài sản chưa giải quyết dứt điểm. Do không đồng ý ly hôn nên ông không có ý kiến về con chung.

Về tài sản chung: Nhà đất số F L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và Nhà đất số D T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung. Ông ký văn bản xác nhận tài sản riêng do thương bà V và muốn tạo điều kiện thuận lợi cho bà V kinh doanh. Mặc dù ông không làm ra tiền nhưng vẫn phụ giúp bà V trong việc kinh doanh buôn bán, cơm nước, đưa đón con đi học. Nay ông yêu cầu bà V chia cho ông ½ tài sản chung nêu trên, ông nhận bằng giá

trị và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho mà bà V ký cùng ông M, bà N, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng nhà đất tại số F L từ bà V, đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ông C và bà V đã bàn giao một phần tài sản cho bà nhận, riêng tầng trệt và tầng lửng ông C đang kinh doanh quán cà phê chưa bàn giao được do ông C tranh chấp chia tài sản. Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông C về việc hủy hợp đồng giữa bà với bà V.

Ông Huỳnh Văn M và bà Mai Thị Thu N trình bày: Ông, bà nhận chuyển nhượng Nhà đất số D T từ bà V, giao tiền và nhận tài sản sử dụng sở hữu đúng pháp luật, ông bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông C.

Văn phòng công chứng Dương Đức H trình bày: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 42 Trần Văn C2 và Hợp đồng tặng cho nhà đất 6A Lê Lư đúng quy định pháp luật.

Công ty cổ phần Đ trình bày: Chứng thư thẩm định giá số 1680820/CT-TV ngày 08/10/2020 đối với nhà đất số F L và nhà đất 42 Trần Văn C2 là đúng pháp luật.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 13/2021/HNGĐ-ST ngày 06/01/2021, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị V.

Về quan hệ hôn nhân: Bà Lê Thị V được ly hôn với ông Vũ Mạnh C.

Về quan hệ con chung: Giao con chung là trẻ Vũ Lê Trường T1, sinh ngày 01/10/2005 cho bà V trực tiếp nuôi dưỡng. Ông C đóng góp cấp dưỡng nuôi con 1.000.000 đồng/tháng. Thực hiện ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi con chung trưởng thành (quyền và nghĩa vụ thăm nom chăm sóc con, thay đổi người trực tiếp nuôi con, thay đổi mức cấp dưỡng cho con theo quy định của pháp luật).

Về tài sản chung: Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Mạnh C về tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở; hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu chia tài sản chung của bị đơn ông Vũ Mạnh C.

Xác định tài sản chung của ông Vũ Mạnh C và bà Lê Thị V gồm:

Giá trị xây dựng nhà tại địa chỉ số D T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là 1.003.703.520 đồng.

Giá trị xây dựng nhà tại địa chỉ số F L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.763.694.200 đồng.

Buộc bà Lê Thị V giao cho ông Vũ Mạnh C ½ giá trị xây dựng hai tài sản trên, tương ứng với số tiền 1.883.698.860 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 13/01/2021, ông Vũ Mạnh C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 20/01/2021, bà V kháng cáo không đồng ý chia $\frac{1}{2}$ giá trị xây dựng 02 căn nhà cho ông C.

Tại Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 06/2022/HNGĐ-PT ngày 04/01/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (*tóm tắt*):

Hủy Bản án sơ thẩm số 13/2021/HNGĐ-ST ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 29/4/2022 (ngày Tòa án nhận đơn), bà Lê Thị V có đơn đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 03/2023/KN-HNGĐ ngày 16/01/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm trên đây. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 06/2022/HNGĐ-PT ngày 04/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 13/2021/HNGĐ-ST ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về quan hệ hôn nhân:** Bà Lê Thị V có đơn khởi kiện nêu mâu thuẫn vợ chồng giữa bà và ông Vũ Mạnh C là trầm trọng, không thể hàn gắn nên bà không muốn duy trì quan hệ hôn nhân và cương quyết xin được ly hôn ông C. Ông C cho rằng vợ chồng mâu thuẫn chưa trầm trọng, nhưng cũng thừa nhận vợ chồng đã sống ly thân từ đầu năm 2019, không còn quan tâm đến nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/12/2021, ông C đồng ý ly hôn bà V theo Bản án sơ thẩm đã tuyên. Lẽ ra Tòa án cấp phúc thẩm cần giữ nguyên phần quyết định này của Tòa án cấp sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng việc giải quyết quan hệ hôn nhân phải gắn liền với việc giải quyết về tài sản chung, do hủy phần về phân chia tài sản chung nên cần hủy cả phần quan hệ hôn nhân của Bản án sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật.

[2] **Về con chung:** Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà V trực tiếp nuôi dưỡng con chung của bà V, ông C là cháu Vũ Lê Trường T1 (sinh ngày 01/10/2005),

đồng thời buộc ông C cấp dưỡng nuôi con với số tiền 1.000.000 đồng/tháng cho đến khi cháu T1 trưởng thành. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông C kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C đồng ý ly hôn và giao con cho bà V nuôi, đồng ý mức cấp dưỡng nuôi con như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên, phù hợp với nguyện vọng của cháu T1 tại Bản tự khai ngày 22/8/2019. Tòa án cấp phúc thẩm hủy cả phần con chung của Bản án sơ thẩm cũng là không đúng quy định của pháp luật.

[3] **Về tài sản chung:** Các đương sự tranh chấp về tài sản là nhà đất tại địa chỉ số F L, phường P (sau đây gọi tắt là nhà đất số F L) và nhà đất tại địa chỉ số D T, phường T (sau đây gọi tắt là nhà đất số D T) cùng quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà V cho rằng cả 2 bất động sản nêu trên đều là tài sản riêng của bà, còn ông C lại cho đó là tài sản chung của vợ chồng. Thấy rằng:

[3.1] Ngày 19/5/2017, tại Văn phòng C3, ông C ký “*Văn bản thỏa thuận về tài sản*” xác nhận nhà đất số F L là tài sản riêng của bà V và mua, nhận chuyển nhượng bằng tiền riêng của bà V. Tiếp đó, ngày 17/12/2018 cũng tại Văn phòng C3, ông C ký “*Văn bản thỏa thuận về tài sản*” xác nhận nhà đất số D T là tài sản riêng của bà V nhận chuyển nhượng bằng tiền riêng của bà V. Các văn bản xác nhận của ông C được công chứng đúng thủ tục; tại thời điểm ông C xác nhận thì không có ai khiếu nại, khởi kiện, ông C cũng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản đối với bên thứ ba; đến thời điểm này việc xác nhận này cũng không bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu. Nội dung 02 “*Văn bản thỏa thuận về tài sản*” trên là sự tự nguyện, phù hợp với quy định của L Hôn nhân và gia đình, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Căn cứ vào các quy định tại Điều 38 Luật Hôn nhân và gia đình, điểm b khoản 1 Điều 7 của Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2016 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp thì các văn bản xác nhận nêu trên của ông C có giá trị pháp lý. Ông C cho rằng vì thương bà V, đồng thời để tiện cho bà V giao dịch nên mới ký xác nhận các nhà đất tài sản riêng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất số F L và nhà đất số D T là tài sản riêng của bà V là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.2] Năm 2019, ông C, bà V tiến hành phá dỡ nhà cũ, xây dựng mới 02 căn nhà trên 02 phần đất ở địa chỉ F L và 42 T. Hồ sơ vụ án thể hiện một số hóa đơn chứng từ mua nguyên vật liệu do ông C ký. Bà V cũng thừa nhận việc vợ chồng đầu tư xây lại nhà tại 02 địa chỉ trên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị căn nhà trên đất ở địa chỉ F L và căn nhà trên đất ở địa chỉ D T là tài sản chung của ông C, bà V là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.3] Ngày 06/01/2020, bà V chuyển nhượng nhà đất số D T cho bà Mai Thị Thu N, ông Huỳnh Văn M. Đến ngày 09/01/2020, ông M, bà N được cập nhật sang tên chủ quyền. Bà N, ông M cũng đã nhận bàn giao nhà đất và thực

hiện việc quản lý, sử dụng. Ngày 24/02/2020, bà V chuyển nhượng nhà đất số F H cho bà Lê Thị T. Đến ngày 04/3/2020, bà T được cập nhật sang tên chủ quyền. Bà T cũng đã nhận bàn giao một phần nhà đất, còn tầng trệt và tầng lửng do ông C đang kinh doanh quán cà phê, khi bà V ly hôn thì ông C không đồng ý bàn giao phần còn lại cho bà T.

[3.4] Xét cho dù ông C đã có xác nhận nhà đất là tài sản riêng của bà V, nhưng là xác nhận trước khi bà V, ông C xây dựng lại nhà mới, nên việc bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà mới cho các bên mua mà không có ý kiến thống nhất của ông C là người đồng sở hữu tài sản (nhà xây mới) trên đất là chưa chặt chẽ về mặt thủ tục. Nhưng việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà V (bên bán) với bà N, ông M và bà T (các bên mua) là công khai, ngay tình; các bên mua đã được cập nhật biến động chỉnh lý sang tên quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nên các giao dịch này đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai và Điều 503 Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, trong quá trình tố tụng, ông C chỉ yêu cầu chia giá trị và thừa nhận bà V có công sức đóng góp nhiều hơn trong việc tạo lập tài sản (ông C nội trợ, đưa đón con đi học). Tòa án cấp sơ thẩm chia cho ông C 1/2 giá trị đối với toàn bộ phần xây dựng của nhà số F L (bao gồm cả phần xây dựng vi phạm quy hoạch nhưng không tranh chấp thiệt hại do tháo dỡ) và nhà số D T theo Chứng thư thẩm định giá số 1680820/CT-TV do Công ty Đ lập ngày 08/10/2020 là có lợi cho ông C. Hiện nay bà V cũng chấp nhận chia theo Bản án sơ thẩm nên quyền và lợi ích hợp pháp của ông C được đảm bảo. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc hủy hai hợp đồng này là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, xác minh làm rõ chi phí xây dựng, công sức đóng góp, phần công trình vi phạm phải phá dỡ...để hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết.

[3.5] Đối với nhà, đất tại số D T trong quá trình công khai chứng cứ, bà V xác định nguồn gốc nhà đất này là tài sản riêng của bà và bà có hôn hợp mua chung với bà Lê Thị T. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm và hồ sơ thể hiện bà T không có yêu cầu giải quyết việc hôn hợp mua bán, chuyển nhượng chung nhà 42 Trần Văn C2 mà chỉ có yêu cầu ông C phải giao nhà 6A Lê Lư . Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng “*cần xem xét lại có hay không việc hôn vốn xây dựng nhà 42 Trần Văn C2 để đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên*” để hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết, nếu bà T và bà V có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Kháng nghị số 03/2023/KN-HNGĐ ngày 16/01/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 06/2022/HNGĐ-PT ngày 04/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 13/2021/HNGĐ-ST ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND Tp.HCM;
- TAND quận Tân Phú, Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Phú, Tp.HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT, HSVA.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

Trần Văn Châu