

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 08¹

ÁN LỆ SỐ /2022/AL

Về tính công sức trong việc làm tăng giá trị quyền sử dụng đất là tài sản riêng của vợ, chồng khi ly hôn.

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2022 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 23/2021/HNGĐ-GĐT ngày 13/5/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án hôn nhân gia đình “Yêu cầu xác định tài sản riêng và tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn” tại Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là ông Lại Văn N với bị đơn là bà Nguyễn Thị T.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 7 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Quyền sử dụng đất là tài sản riêng của chồng (hoặc vợ), nhưng trong quá trình chung sống người vợ (hoặc chồng) có tham gia vào việc thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để xin thay đổi mục đích sử dụng đất, làm cho giá trị quyền sử dụng đất được tăng lên trong thời kỳ hôn nhân.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, Tòa án phải tính công sức đóng góp vào việc quản lý, tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người vợ (hoặc chồng) khi vợ chồng ly hôn.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Điều 59, 62 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014

Điều 102 Bộ luật Dân sự năm 2015

Từ khoá của án lệ:

“Chuyển đổi mục đích sử dụng đất”; “Công sức quản lý, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất là tài sản riêng của vợ, chồng”.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ông Lại Văn N kết hôn với bà Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận kết hôn số 103, quyển số 01/2004 do Ủy ban nhân dân phường L, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/4/2004.

Năm 2017, ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T đã ly hôn theo Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 1311/2017/HNGĐ-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân

¹ Dự thảo án lệ do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số: 1045/2017/HNGĐ-PT ngày 23/11/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đã chấm dứt quan hệ hôn nhân và giải quyết vấn đề con chung, về tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 18/5/2018, ông Lại Văn N khởi kiện bà Nguyễn Thị T yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn. Quá trình giải quyết vụ án, ông Lại Văn N cho rằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 02 địa chỉ: 1583 đường 10 và 13 đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông vì ông đã nhận chuyển nhượng từ mẹ ruột (bà Nguyễn Thị C) và anh rể (ông Nguyễn Văn H) từ năm 2002. Sau khi kết hôn, ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T tiếp tục sử dụng đến năm 2005 thì được Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không có tên bà Nguyễn Thị T. Ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T tiếp tục sử dụng đến năm 2016, thì được Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, khi đi làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận như đã nêu trên thì cán bộ tiếp nhận hồ sơ đã hướng dẫn và yêu cầu ông nộp bổ sung giấy chứng nhận kết hôn và ông đã nộp, nhưng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu ông và bà T lên nhận thông báo nộp thuế, nhưng ông và bà T chưa đến nhận thông báo nộp thuế nên chưa được trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, ông Lại Văn N yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất tại 02 địa chỉ: 1583 đường 10 và 13 đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông, còn quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 02 địa chỉ: 1583 đường 10 và 13 đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung, ông yêu cầu Tòa án chia theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông Lại Văn N tự nguyện hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị T số tiền 1.000.000.000 đồng.

Theo Đơn phản tố ngày 11/7/2018 và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của vợ chồng, cụ thể: Yêu cầu được nhận hiện vật là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: 13 đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu ông Lại Văn N thanh toán giá trị chênh lệch tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 02 địa chỉ: 1583 đường 10 và 13 đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị T.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 390/2019/HNGĐ-ST ngày 05/4/2019, Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn của ông Lại Văn N.

Giao căn nhà số 1583 đường 10, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại thửa đất số 18 tờ bản đồ số 04; diện tích đất 791,2 m² ; diện tích xây

dựng 791,2 m² ; diện tích sàn xây dựng 1.099 m² cho ông Lại Văn N toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt.

Căn nhà trên đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 05094 ngày 22/7/2016 cho ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T, nhưng ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T chưa nhận Giấy chứng nhận như đã nêu trên và Giấy chứng nhận này đang được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao căn nhà số 13 đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại thửa đất số 565; tờ bản đồ số 04; diện tích đất 834,7m² ; diện tích xây dựng 556m² ; diện tích sàn xây dựng 556m² cho ông Lại Văn N toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt.

Căn nhà trên đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 05095 ngày 22/7/2016 cho ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T, nhưng ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T chưa nhận Giấy chứng nhận như đã nêu trên và Giấy chứng nhận này đang được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Lại Văn N trả cho bà Nguyễn Thị T tổng số tiền là 2.996.087.355 đồng. Trả một lần tại thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 16/4/2019, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 775/2019/HNGĐ-PT ngày 03/9/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án phúc thẩm số 523/2019/QĐSCBSQĐ ngày 07/10/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa một phần bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm. Xác định quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 834,7m² tại địa chỉ số 13 đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại thửa đất số 565, tờ bản đồ số 04 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 05094 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/7/2016 cho ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T) là tài sản riêng của ông Lại Văn N.

Xác định quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 791,2m² tại địa chỉ số 1583 đường 10, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 05095 do Ủy

ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/7/2016 cho ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T) là tài sản riêng của ông Lại Văn N.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố về việc chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn của bà Nguyễn Thị T đối với các tài sản là tài sản riêng của ông Lại Văn N gồm: Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 834,7m² tại địa chỉ số 13 đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 05094 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/7/2016) và Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 791,2m² tại địa chỉ số 1583 đường 10, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 05095 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/7/2016).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn.

Xác định quyền sở hữu nhà đối với căn nhà có diện tích xây dựng là 556m², diện tích sàn xây dựng là 556m² tại địa chỉ số 13 đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại thửa đất số 565, tờ bản đồ số 04 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 05094 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/7/2016 cho ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T) là tài sản chung của ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T.

Xác định quyền sở hữu nhà đối với căn nhà có diện tích xây dựng là 791,2m², diện tích sàn xây dựng là 1.099,8m² tại địa chỉ số 1583 đường 10, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại thửa đất số 18, tờ bản đồ 5 số 04 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 05095 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/7/2016 cho ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T) là tài sản chung của ông Lại Văn N và bà Nguyễn Thị T.

Do quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nên việc phân chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn không chia theo hiện vật mà chia theo giá trị. Theo Chứng thư thẩm định giá số A.217/18/SaigonPA/HS ngày 20/11/2018 của Công ty Thẩm định giá S thì giá trị công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ 1583 đường T1 và 13 đường N, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là 3.992.174.711đồng, mỗi người được phân chia theo giá trị là 1.996.087.355 đồng.

Ông Lại Văn N có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 1.996.087.355 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lại Văn N về việc hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị T 1.000.000.000đồng. Tổng số tiền ông Lại Văn N thanh toán cho bà Nguyễn Thị T là 2.99.087.355đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/10/2019, Bà Nguyễn Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại quyết định số 07/2021/KN-HNGĐ ngày 10/3/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 775/2019/HNGĐ-PT ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, 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 gia đình phúc thẩm nêu trên và Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 390/2019/HNGĐ-ST ngày 05/4/2019 của Tòa án nhân dân quận B, 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 đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị nêu trên của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Lại Văn N kết hôn với bà Nguyễn Thị T ngày 04/10/2004 tại Ủy ban nhân dân phường L, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2017, ông N, bà T ly hôn theo Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 1045/2017/HNGĐ-PT ngày 23/11/2017.

[2] Ngày 18/5/2018, ông Lại Văn N khởi kiện bà Nguyễn Thị T yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 02 địa chỉ: Số 1583 đường T1 và Số 13 đường N, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng giám đốc thẩm xét thấy:

[4] Quyền sử dụng đất tại 02 địa chỉ số 1583 đường 10 và số 13 đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Ch (mẹ ông Lại Văn N) và ông Nguyễn Văn H (anh rể ông N). Bà Ch, ông H chuyển nhượng lại cho ông Lại Văn N theo Hợp đồng mua bán đất giấy tay lập ngày 02/01/2002 và ngày 20/10/2002 – trước thời điểm ông N và bà T kết hôn (năm 2004). Năm 2005, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 423964, AB 923953, AB 055971 (lần đầu) cho cá nhân ông N; không có tên bà T. Năm 2016, ông N lập hồ sơ xin cập nhật biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà do tạo lập mới tài sản trên đất; hồ sơ nộp kèm có giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của ông N và bà T; từ đó Ủy ban nhân dân quận B cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N, bà T. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2016 đứng tên ông N, bà T nhưng hiện giấy chứng nhận này ông N, bà T chưa nhận; chưa nhận phiếu thông báo đóng thuế của hồ sơ cấp giấy chứng nhận nên thủ tục chưa hoàn tất; ông N cũng không có hành vi khác thể hiện đã nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung. Do đó, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất tại số 1583 đường 10 và số 13 đường V là tài sản riêng của ông Lại Văn N.

[5] Đối với tài sản trên đất, ông N và bà T đều thống nhất xác định do hai vợ chồng cùng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên đây là tài sản chung của ông N, bà T.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xác định tài sản chung, tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân của ông N, bà T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[7] Tuy nhiên, đối với quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 1583 đường 10 và số 13 đường V trước đây chủ yếu là đất nông nghiệp, chỉ có 215m² đất ở (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N năm 2005). Quá trình chung sống, ông N, bà T cùng tạo lập tài sản trên đất. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 thể hiện: hiện nay toàn bộ diện tích đất 1.625,9m² của 02 thửa đất tranh chấp đều đã được công nhận là đất ở tại đô thị. Như vậy, mục đích sử dụng đất được công nhận hiện nay đã có sự thay đổi; giá trị quyền sử dụng đất đã được tăng lên trong thời kỳ hôn nhân của ông N, bà T. Việc tăng thêm giá trị quyền sử dụng đất có được là do quá trình quản lý, tôn tạo của cả hai vợ chồng, trong đó có việc cùng thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước để xin thay đổi mục đích sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng giám đốc thẩm xét thấy cần xem xét công sức của bà T trong việc đóng góp, tôn tạo, bảo quản làm tăng giá trị quyền sử dụng đất.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chia cho bà T được hưởng ½ giá trị nhà trên đất và ghi nhận việc ông N hỗ trợ cho bà T 1.000.000.000 đồng xem như công sức đóng góp vào khối tài sản chung là chưa đảm bảo quyền lợi của bà T.

[9] Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm để xét xử lại theo quy định pháp luật. Trong quá trình xét xử lại, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ giá trị tăng thêm của tài sản là bao nhiêu, công sức đóng góp của các bên trong việc tăng thêm giá trị để đảm bảo giải quyết quyền lợi chính đáng cho các bên đương sự.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 325, Điều 334, Điều 342 và Điều 343 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận Kháng nghị số 07/2021/KN-HNGĐ ngày 10/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 775/2019/HNGĐ-PT ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 390/2019/HNGĐ-ST ngày 05/4/2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật..

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[7] Tuy nhiên, đối với quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 1583 đường 10 và số 13 đường V trước đây chủ yếu là đất nông nghiệp, chỉ có 215m² đất ở (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N năm 2005). Quá trình chung sống, ông N, bà T cùng tạo lập tài sản trên đất. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất năm 2016 thể hiện: hiện nay toàn bộ diện tích đất 1.625,9m² của 02 thửa đất tranh chấp đều đã được công nhận là đất ở tại đô thị. Như vậy, mục đích sử dụng đất được công nhận hiện nay đã có sự thay đổi; giá trị quyền sử dụng đất đã được tăng lên trong thời kỳ hôn nhân của ông N, bà T. Việc tăng thêm giá trị quyền sử dụng đất có được là do quá trình quản lý, tôn tạo của cả hai vợ chồng, trong đó có việc cùng thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước để xin thay đổi mục đích sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng giám đốc thẩm xét thấy cần xem xét công sức của bà T trong việc đóng góp, tôn tạo, bảo quản làm tăng giá trị quyền sử dụng đất.”