

Bản án số: 103 /2021/DS-PT  
Ngày 18 tháng 3 năm 2021  
“V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
quyền sở hữu nhà*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thành Văn

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Hoàng Minh Thịnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong ngày 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 306/2020/TLPT- DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà*”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4147/2020/QĐXX-PT ngày 18 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn D V), sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: B B V L 0 S, M 39564.

Hiện tạm trú: ấp 5, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ:* Ông Trần Tiến V, sinh năm 1972; (có mặt)

Nơi cư trú: đường Tr, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (*theo giấy ủy quyền ngày 05/01/2016*).

**2. Bị đơn:** Bà Châu Thị Hồng L, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp B, xã P, huyện P1, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà Châu Thị Hồng L:* Bà Thái Thị Diễm Tr, sinh năm 1980; nơi cư trú: ấp M1, xã N, huyện C, tỉnh An Giang; Chỗ ở hiện nay: đường L, phường M2, thành phố L, tỉnh An Giang (*Theo giấy ủy quyền ngày 11/10/2016*). (có mặt)

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ủy ban nhân dân huyện P1, tỉnh An Giang.

Trụ sở: đường H, ấp Th, thị trấn P2, huyện P1, tỉnh An Giang.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn D V) do ông Trần Tiến V đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông có mua phân đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 609723 diện tích 78,8m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 nhưng để bà Châu Thị Hồng L đứng tên giùm, khi tiến hành xây dựng nhà do chưa hoàn công nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. Nguồn tiền để mua đất cất nhà do ông Đ gửi tiền và mượn bà L đứng tên giùm. Việc mượn bà L đứng tên giùm không có giấy tờ do tại thời điểm đó ông Đ là Việt kiều Mỹ nên không thể đứng tên được. Đến ngày 27/11/2013, bà L có đến Văn phòng công chứng N để lập Văn bản cam kết về tài sản với nội dung thừa nhận toàn bộ tài sản có được do nguồn tiền của ông và bà L cam kết chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông Đ khi ông Đ có đủ điều kiện được phép đứng tên quyền sử dụng đất và nhà ở. Hiện tại ông Đ đã đủ điều kiện được cấp quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Nay ông Đ yêu cầu bà Châu Thị Hồng L phải trả cho ông căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P1, tỉnh An Giang và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 609723, số vào sổ CHO 1236 do Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 và giấy phép xây dựng số 02/GPXD do Ủy ban nhân dân xã P cấp ngày 18/11/2012.

*Bị đơn Châu Thị Hồng L, ủy quyền cho bà Thái Thị Diễm Tr trình bày:* Bà L không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ với lý do: Bà và ông Đ chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2007 nhưng không làm thủ tục đăng ký kết hôn và có 02 con chung là Nguyễn Thị Tú O (sinh ngày 01/9/2010) và Nguyễn Thái B (sinh ngày 26/10/2012). Năm 2010, bà L trực tiếp mua của ông Tr cùng xóm diện tích đất 78,8m<sup>2</sup> với giá 115.000.000đ vào năm 2010. Đến năm 2012 thì bà L đứng ra cất nhà, nhà 01 lầu với số tiền 400.000.000đ. Nguồn tiền để mua đất cất nhà do ông Đ gửi về cho bà L với số tiền 200.000.000đ, còn lại là do bà L dành dụm được. Toàn bộ giấy tờ nhà đất do bà L đứng tên nhưng hiện nay do ông Đ đang giữ giấy tờ. Sở dĩ vào ngày 27/11/2013 bà L có đến Văn phòng công chứng N để làm cam kết do ông Đ đánh đập, ép buộc, lừa dối bà L

là hứa đăng ký kết hôn với bà L nên bà L mới đồng ý ký giấy cam kết. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì bà không đồng ý.

Nay bà L yêu cầu hủy Văn bản cam kết về tài sản số 38, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2013 của Văn phòng công chứng N lập và yêu cầu ông Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 609723, số vào sổ CHOI236 do Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 cho bà L đứng tên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện P1 vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bà Châu Thị Hồng L được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 609723, số vào sổ CH01236 của Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 cho bà Châu Hồng Lạc.

Bà Châu Thị Hồng L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 272.511.480đ (Hai trăm bảy mươi hai triệu năm trăm mười một nghìn bốn trăm tám mươi đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu bà Châu Thị Hồng L trả nhà đất và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 609723, số vào sổ CHO 1236 của Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 và Giấy phép xây dựng số 02/GPXD do UBND xã P cấp ngày 18/11/2012 cho bà Châu Thị Hồng L.

- Xác định Văn bản cam kết về tài sản số 38, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2013 của Văn phòng công chứng N lập không có giá trị pháp lý.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 609723, số vào sổ CHO 1236 do Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 và Giấy phép xây dựng số 02/GPXD do UBND xã P cấp ngày 18/11/2012 cho bà Châu Thị Hồng L.

Án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02/3/2020 ông Trần Tiên V đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Tự bào chữa cho mình đại diện ủy quyền nguyên đơn cho rằng sơ thẩm vi phạm tố tụng không đưa phòng Công chứng tham gia tố tụng và chia cho bà L 50% tài sản là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy ông Đ và bà L không đăng ký kết hôn, sống với nhau như vợ chồng, có 02 con chung, quá trình chung sống ông Đ đưa tiền để bà L mua đất xây nhà, do đó nhà và đất là tài sản chung của bà L và ông Đ trong thời gian sống với nhau. Cấp sơ thẩm xác định chia mỗi người 50% giá trị nhà đất, giao bà L sở hữu và thanh toán lại cho ông Đ là có căn cứ. Cấp sơ thẩm không đưa văn phòng Công chứng tham gia tố tụng là thiếu sót, nhưng đường lối giải quyết vụ án đúng do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa sơ thẩm xác định căn nhà và đất mà Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà Châu Thị Hồng L là tài sản chung và chia mỗi bên ½ giá trị tài sản là có căn cứ bởi các lẽ sau:

[1] Xét về mối quan hệ: Ông Đ, bà L cùng thừa nhận chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2007 đến khi tranh chấp phát sinh, ông bà đã có hai con chung là Nguyễn Thị Tú O (*sinh ngày 01/9/2010*) và Nguyễn Thái B (*sinh ngày 26/10/2012*). Tài sản tranh chấp là căn nhà cấp 2.2 và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 609723, sổ vào sổ CHO 1236 do Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 cho bà Châu Thị Hồng L được hình thành trong thời gian cả hai chung sống với nhau như vợ chồng. Các bên đều khai nhận nguồn tiền tạo nên tài sản là do cả hai đóng góp. Phần đóng góp của các bên không ai chứng minh được cụ thể, nhưng một điều hiển nhiên thể hiện bà L cũng là người có đóng góp về công sức trong việc tạo nên tài sản trên, đồng thời cũng là người đang quản lý, sử dụng tài sản trên; ngoài ra theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2020/QĐST-HNGĐ ngày 31/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thì bà L là người trực tiếp nuôi dưỡng hai con chung và ông Đ tự nguyện cấp dưỡng. Do đó, căn cứ Điều 14 và Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình để xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung của cả hai và giao quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà L, bà L có trách nhiệm hoàn giá trị là 50% tài sản cho ông Đ là có căn cứ và phù hợp với đề nghị của Viện kiểm sát.

Căn cứ Biên bản định giá ngày 27/12/2019, thể hiện nhà, đất và phần công trình phụ trị giá 545.022.960 đồng. Do đó bà L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đ số tiền 272.511.480 đồng.

[2] Như nhận định trên thì tài sản nhà đất được xác định là tài sản chung của ông Đ, bà L. Nay giao quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên cho bà L, còn bà L có trách nhiệm hoàn giá trị là 50% tài sản cho ông Đ nên việc nguyên đơn khởi kiện cầu hủy Giấy chứng nhận số BC 609723, sổ vào sổ CH01236 của Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 và Giấy phép xây dựng số 02/GPXD của Ủy ban nhân dân xã P cấp ngày 18/11/2012 cho bà Châu Thị Hồng L không được Tòa án chấp nhận.

Do ông Đ hiện đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 609723, số vào sổ CH01236 của Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 cho bà Châu Thị Hồng L và Giấy phép xây dựng số 02/GPXD của Ủy ban nhân dân xã P cấp ngày 18/11/2012 cho bà Châu Thị Hồng L nên ông Đ phải có nghĩa vụ trả lại các giấy tờ này cho bà L.

[3] Xét tờ cam kết của bà L ngày 27/11/2013 tại phòng Công chứng N: Theo như cam kết bà L xác nhận nhà và đất là của ông Đ, bà L đứng tên giữ, khi nào ông Đ đủ điều kiện được cấp giấy thì bà giao lại cho ông Đ. Muốn xác định cam kết này có phải là ý chí tự nguyện của bà L hay không thì phải xác định mối quan hệ giữa ông Đ và bà L. Như đã phân tích ở phần trên, bà L và ông Đ sống chung như vợ chồng từ năm 2007, có 02 con chung (*cháu lớn sinh năm 2010, cháu nhỏ sinh năm 2012*) tại sao bà L phải ký xác nhận nội dung trên, trong khi bà L biết đó là tài sản chung của 2 người? Có căn cứ để nói rằng việc xác nhận nội dung trên không xuất phát từ ý chí của bà L, xét về tâm lý chung nếu ông Đ, bà L chỉ quan hệ bạn bè thì lời xác nhận trên là thừa nhận tài sản riêng của bạn mình, ở đây ông Đ, bà L sống chung như vợ chồng, có 02 con chung đang sống với nhau hạnh phúc vì vậy việc xác nhận nội dung trên không phản ánh đúng trạng thái tâm lý của một người vợ, người mẹ đang nuôi con. Do đó văn bản cam kết không có giá trị pháp lý vì nó không phù hợp chứng cứ khách quan của vụ án.

Từ phân tích trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Giữ y án sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng các Điều 26; Điều 28; Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 14 và Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình.

Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bà Châu Thị Hồng L được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 609723, số vào sổ CH01236 của Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 cho bà Châu Hồng Lạc.

- Bà Châu Thị Hồng L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ số

tiền 272.511.480đ (Hai trăm bảy mươi hai triệu năm trăm mười một nghìn bốn trăm tám mươi đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu bà Châu Thị Hồng L trả nhà đất và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 609723, sổ vào sổ CHO 1236 của Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 và Giấy phép xây dựng số 02/GPXD do UBND xã P cấp ngày 18/11/2012 cho bà Châu Thị Hồng L.

- Xác định Văn bản cam kết về tài sản số 38, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2013 của Văn phòng công chứng N lập không có giá trị pháp lý.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 609723, sổ vào sổ CHO 1236 do Ủy ban nhân dân huyện P1 cấp ngày 12/01/2011 và Giấy phép xây dựng số 02/GPXD do UBND xã P cấp ngày 18/11/2012 cho bà Châu Thị Hồng L.

Trường hợp bản án 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, Điều 7 và Điều 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.

Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, chuyển số tiền nộp tạm ứng (*theo biên lai thu số 0000013 ngày 17/3/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang*) thành án phí phúc thẩm.

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

**Lê Thành Văn**