

Bản án số: 14/2024/HNGĐ-PT  
Ngày: 20 tháng 5 năm 2024  
V/v: “Xin ly hôn và tranh chấp chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân”.

**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:* Bà Trần Thị Thúy Hồng.

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Đức Minh.

Ông Lê Hoàng Tấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Kiên - 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 Vi Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 08 và ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Hôn nhân gia đình thụ lý số: 34/2023/TLPT-HNGĐ ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc: “Xin ly hôn và tranh chấp chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân”.

Do Bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 110/2023/HNGĐ-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1120/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thế C (Nguyễn Cường T, C1), sinh năm 1963; vắng mặt.

Địa chỉ: G, D, Richmond V, USA.

Địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ B, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Bùi Hoàng L, sinh năm 1991. Địa chỉ thường trú: Tổ D, Ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ liên lạc: 1796 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2022).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Võ Văn D – Công ty L2, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; có mặt ngày 08/5, vắng mặt ngày 20/5.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1985; vắng mặt.

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ B, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Nơi tạm trú: Tổ A, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Châu Thị Thảo L1, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số B N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2024).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Châu Văn T1 - Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; có mặt.

3. Do có kháng cáo của:

3.1. Ông Nguyễn Thế C - Là nguyên đơn;

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu N - Là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo nguyên đơn ông Nguyễn Thế C (Nguyễn Cường T, C1) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (về phần tranh chấp chia tài sản chung) trình bày:

Ông C và bà Nguyễn Thị Thu N kết hôn tại Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang và được cấp Giấy chứng nhận kết hôn số 11 ngày 06/3/2018. Sau khi đăng ký kết hôn ông và bà N thường xảy ra mâu thuẫn, bất đồng, không tìm được tiếng nói chung khiến cả hai đều cảm thấy chán nản, mệt mỏi. Cả hai đã sống ly thân từ năm 2019 cho đến nay và không còn liên lạc gì với nhau nữa. Ông cảm thấy không còn tình cảm với bà N, khả năng đoàn tụ không có, mục đích hôn nhân không đạt được do đó ông yêu cầu được ly hôn với bà Nguyễn Thị Thu N. Về con chung: Không có; Về nợ chung: Không có.

Về tài sản: Nguồn gốc nhà và đất có diện tích 301,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa số 93, tờ bản đồ số 70, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai là do ông C nhận chuyển nhượng từ năm 2014 của vợ chồng ông Hoàng Văn T2 và bà Nguyễn Đình Huyền T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 443456 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 28/3/2011 với giá trị chuyển nhượng là 20.000 USD (tương đương 380.000.000đ) nhưng do tại thời điểm đó, ông chưa làm thủ tục nhập quốc tịch và đăng ký thường trú tại Việt Nam nên không làm thủ tục sang tên mà vẫn để ông T2 và bà T3 đứng tên giữ.

Ông C là người đã liên hệ Công ty cổ phần T7 để thực hiện việc thiết kế và xây dựng nhà. Việc xin giấy phép xây dựng do ông T2 là người nộp hồ sơ. Sau đó, ông T2, bà T3 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2015.

Đến tháng 3 năm 2018, ông C kết hôn với bà N nên ông T2 và bà T3 mới lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N và làm thủ tục sang tên cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N ngày 28/8/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Tuy bà N là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N cũng xác định đây là tài sản riêng của ông C và đã lập bản cam kết ngày 13/8/2018 xác định nhà, đất trên là tài sản riêng của ông C tại Công ty TNHH MTV T8. Do vậy, nhà và đất nói trên là tài sản riêng của ông C. Ông C đồng ý kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số: 2871122/CT-TV ngày 08/12/2022 của Công ty cổ phần Đ.

Do đó, ông C yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 301,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa số 93, tờ bản đồ số 70, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2015 là tài sản riêng của ông C do bà N đứng tên dùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị bà N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông C.

*- Theo bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (về phần tranh chấp chia tài sản chung) trình bày:*

Bà N và ông C chung sống với nhau từ năm 2014 nhưng đến năm 2018 mới đăng ký kết hôn và đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận kết hôn số 11 ngày 06/3/2018. Tuy nhiên, sau khi đăng ký kết hôn bà và ông C chung sống với nhau thường xảy ra mâu thuẫn, bất đồng, cuộc sống vợ chồng ngày càng lạnh nhạt, không có sự quan tâm, chăm sóc chia sẻ lẫn nhau, mục đích hôn nhân không đạt được. Nên bà N đồng ý ly hôn theo yêu cầu của ông C.

Về con chung, nợ chung: Không có, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Về tài sản chung: Trong thời gian chung sống, bà N và ông C có tạo lập được tài sản chung là nhà và đất có diện tích 301,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2015 cho ông Hoàng Văn T2, đã được cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N ngày 28/8/2018. Bà N sinh sống tại căn nhà gắn trên thửa số 93, tờ bản đồ số 70, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai từ năm 2014. Đến đầu năm 2020 khi phát sinh mâu thuẫn ông C đánh đập và đuổi bà N ra khỏi nhà nên bà về tạm trú tại nhà cha mẹ ruột tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Khi ly hôn bà N yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của bà N và ông C là nhà, đất nêu trên và bà yêu cầu được nhận nhà, đất và bà N thanh toán lại ½ giá trị nhà, đất trên theo Chứng thư thẩm định giá số: 2871122/CT-TV ngày 08/12/2022 của Công ty cổ phần Đ cho ông C vì ông C là người nước ngoài không đủ điều kiện để sở hữu nhà tại Việt Nam và hiện nay bà N không có nhà nào khác mà hiện đang phải thuê nhà để ở.

*- Người làm chứng ông Phan Hoàng T4 và bà Nguyễn Đình Huyền T3 trình bày:*

Ông T4 và ông C là anh em bà con cô bác. Vào năm 2014, ông bà chuyển nhượng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 70, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai, có diện tích 301,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2015 cho ông Hoàng Văn T2. Tại thời điểm chuyển nhượng, do ông C là người nước ngoài nên không làm thủ tục sang tên mà nên vẫn nhờ vợ chồng ông bà đứng tên giữ, việc này chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản. Đến năm 2018, ông C kết hôn với bà N nên yêu cầu vợ chồng ông bà sang tên thửa đất trên cho bà N và sau đó bà N được cập nhập thay đổi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N ngày 28/8/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530. Việc ông C và bà N thỏa thuận nhà, đất trên là tài sản riêng của ông C tại Văn phòng luật sư như thế nào thì ông bà không có mặt nên không biết. Nay ông, bà không liên quan đến vụ án nên đề nghị được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Tại Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 110/2023/HNGĐ-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 2 Điều 38; khoản 4 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 238; Điều 266, Điều 469, Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 8, Điều 9, Điều 55, Điều 56, Điều 57 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 5 và 169 Luật Đất đai; Điều 7, 8, 159 và 160 Luật nhà ở năm 2014; Điều 131, 166, 224, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Án lệ số: 02/2016 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

*Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận tài sản riêng của nguyên đơn ông Nguyễn Thế C; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N.

Ông Nguyễn Thế C được quyền quản lý, sử dụng nhà và đất có diện tích 301,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa số 93, tờ bản đồ số 70, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bà N phải trả lại cho ông C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2015, thay đổi cập nhập chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N ngày 28/8/2018. Ông C được quyền liên hệ Cơ quan quản lý đất đai huyện L cập nhật, chỉnh lý lại tên người sử dụng theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Thế C phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu N số tiền 995.735.936 đồng (chín trăm chín mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn chín trăm ba mươi sáu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về quan hệ hôn nhân: Ông Nguyễn Thế C (Nguyễn Cường T, C1) được ly hôn bà Nguyễn Thị Thu N; về con chung: Không có; về tài sản chung và nợ chung: Không có; về án phí sơ thẩm; về lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 06/9/2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N kháng cáo kháng cáo Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận cho bà được sử dụng nhà và đất vì hiện nay bà không có chỗ ở nào khác, bà N đồng ý chia  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất cho ông C.

- Ngày 10/9/2023, ông Nguyễn Thế C là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định căn nhà và đất thuộc quyền sở hữu riêng của ông C. Ông C không đồng ý áp dụng Án lệ số 02 để chia công sức cho bà N theo như Bản án sơ thẩm đã xử.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- Ông Bùi Hoàng L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông C trình bày ý kiến: Giữ nguyên kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu xác định căn nhà và đất thuộc quyền sở hữu riêng của ông C, ông C không đồng ý chia công sức cho bà N theo như Bản án sơ thẩm đã xử bởi vì ông C mua đất và xây dựng nhà vào năm 2015 lúc này ông C và bà N chưa chung sống với nhau, đến năm 2017 ông C mới quen biết bà N. Hơn nữa, bà N không có công việc ổn định và không chứng minh được có thu nhập, bà N có lập giấy cam kết ngày 13/8/2018 xác định tài sản riêng của ông C. Tại cấp phúc thẩm ông C cung cấp giấy xác nhận của người làm chứng xác định ông C là người mua đất và xây dựng nhà vào năm 2014.

- Bà Châu Thị Thảo L1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N có ý kiến: Giữ nguyên kháng cáo Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận nhà và đất diện tích 301,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của bà N và ông C bởi vì nhà và đất do bà N và ông C mua đất và xây dựng vào năm 2014, bà N là người trông coi xây dựng nhà, sau đó bà N trực tiếp quản lý sử dụng nhà còn ông C thì sinh sống tại Mỹ, thỉnh thoảng về Việt Nam. Việc bà N làm giấy cam kết ngày 13/8/2018 về tài sản là theo hướng dẫn của luật sư để làm thủ tục do ông C bảo lãnh bà đi nước ngoài. Nhưng sau đó thủ tục bảo lãnh không thành. Đến đầu năm 2020 phát sinh mâu thuẫn và ông C đuổi bà N ra khỏi nhà. Nay bà N yêu cầu giải quyết cho bà được quyền sở hữu căn nhà và được quyền sử dụng đất diện tích 301,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai vì hiện nay bà N không có chỗ ở nào khác, bà N đồng ý chia  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà, đất cho ông C theo chứng thư thẩm định giá tại cấp sơ thẩm đã định giá.

*Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn bà N có ý kiến:* Tòa án sơ thẩm đánh giá chưa khách quan về quá trình tạo lập tài sản căn nhà và đất vì ông C và bà N sống chung với nhau từ năm 2013, sau mua đó mua đất của ông T2 là em bà con của ông C. Năm 2018, ông C thống nhất để ông T2 và bà T3 lập hồ sơ chuyển nhượng sang cho bà N và bà N đã được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N: Xác định diện tích 301,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và căn nhà trên đất là tài sản chung của ông C và bà N, giao cho bà N được quyền sở hữu căn nhà và được quyền sử dụng đất diện tích 301,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai, bà N đồng ý chia  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà, đất cho ông C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp Luật Tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của ông C, bà N hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Có căn cứ xác định căn nhà và diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất ở nông thôn + cây lâu năm thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của ông C và bà N. Do đó, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà N và không chấp nhận kháng cáo của ông C, sửa án sơ thẩm giao cho ông C được sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Buộc ông C chia cho bà N ½ giá trị nhà, đất theo chứng thư thẩm định giá.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế C và đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N đều làm trong thời hạn luật định, hợp lệ đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tài sản tranh chấp diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất ở nông thôn + cây lâu năm thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 93 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2015 cho ông Hoàng Văn T2, thay đổi cập nhật chuyên nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N ngày 28/8/2018.

Theo trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã xác định thửa đất số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai diện tích 301,7m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng đất ở nông thôn: 100m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 201,7m<sup>2</sup>.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thế C và người đại diện theo ủy quyền của ông C khai căn nhà và đất nêu trên là tài sản riêng của ông C được tạo lập trước thời kỳ hôn nhân nên yêu cầu Tòa án công nhận là tài sản riêng của ông và không đồng ý chia cho bà N khi ly hôn.

Còn bị đơn bà N và người đại diện theo ủy quyền của bà N thì khai rằng bà N và ông C chung sống vợ chồng từ năm 2013. Đến năm 2014 mới mua diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất toạ lạc tại thửa số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và cất nhà. Khi cất nhà bà N là người đứng ra trông coi việc xây dựng và bà đã đăng ký tạm trú tại căn nhà từ năm 2014, nhưng đến năm 2018 bà và ông C mới đăng ký kết hôn. Đối với “Giấy cam kết” ngày 13/8/2018 bà Nguyễn Thị Thu N ký tên là do khi làm thủ tục để ông C bảo lãnh bà N đi nước ngoài định cư tại Hoa Kỳ theo diện kết hôn thì Luật sư hướng dẫn bà lập giấy xác nhận không còn tài sản ở Việt Nam để thuận tiện trong việc bảo lãnh nên bà N mới ký tên vào “Giấy cam

kết” do luật sư đã đánh máy. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng phát sinh mâu thuẫn nên ông C không bảo lãnh bà đi định cư ở Mỹ mà còn xin ly hôn, vì vậy khi ly hôn, bà N yêu cầu chia đôi tài sản chung của vợ chồng là căn nhà và diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1563 (cũ), tờ bản đồ số 8 (cũ), thửa mới 93, tờ bản đồ số 70, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Chủ đất cũ tên ông Phan Hoàng T4 và bà Nguyễn Đình Huyền T3 khai vào ngày 28/3/2014 có bán cho ông C 300m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1563 (cũ), tờ bản đồ số 8 (cũ), thửa mới 93, tờ bản đồ số 70, xã P, huyện L. Cùng ngày 28/3/2024 ông C có nhờ ông T5 nộp hồ sơ xin giấy phép xây dựng một căn nhà trên thửa đất. Ngày 08/9/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hoàng Văn T2 và bà Nguyễn Đình Huyền T3 đứng tên. Đến năm 2018, ông C có đăng ký kết hôn với bà N nên ông C yêu cầu ông T2 sang tên cho bà N đối với diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 70, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai tại Văn phòng công chứng Thống Nhất tỉnh Đ, sau đó đã cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N ngày 28/8/2018. Việc ông C và bà N thỏa thuận nhà, đất là tài sản riêng của ông C như thế nào thì ông bà không biết.

Xét thấy ông T2, bà T3 có quan hệ bà con với ông C nên lời khai của ông T2 và bà T3 chưa đảm bảo khách quan nên không đủ căn cứ để xác định diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 70, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và căn nhà gắn trên đất là tài sản riêng của ông C.

[3] Quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông C và bị đơn bà N đều thống nhất khai thửa đất 93, tờ bản đồ số 70, diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn T2, bà Nguyễn Đình Huyền T3 vào năm 2014, sau đó xây dựng căn nhà trên thửa đất số 93.

Ông C khai việc mua đất và xây dựng nhà trước khi kết hôn với bà N nên căn nhà và thửa đất số 93, tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai tài sản riêng của ông C.

Còn bà Nguyễn k bà và ông C chung sống với nhau từ năm 2013, đến năm 2014 mới mua đất và cất nhà ở, năm 2015 mới làm thủ tục hợp thức hóa nhà nhưng do xây dựng nhà không hợp pháp nên ông T2 chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2018 sau khi bà N và ông C đăng ký kết hôn, ông C thống nhất để ông T2 lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông C có cung cấp 03 Văn bản xác nhận của người làm chứng cư ngụ tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai có cùng nội dung: “Ông C là Việt kiều Mỹ, ông C đến đây mua đất xây dựng nhà từ năm 2014, ông C là người trực tiếp xây dựng nhà và sử dụng từ năm 2014 đến nay, ngoài ông C ra tôi không thấy người khác sinh sống trong căn nhà nêu trên”.

Xét thấy 03 Văn bản xác nhận của người làm chứng do đại diện của nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm đều được đánh máy với cùng một nội dung và ghi cùng ngày 17/5/2024, trên văn bản xác nhận chỉ có chữ ký và ghi họ và tên

của người lập văn bản xác nhận. Tuy nhiên, văn bản xác nhận không có chứng thực của chính quyền địa phương về chữ ký và nơi cư trú của người lập Văn bản xác nhận, đồng thời nội dung xác nhận của người làm chứng và cũng không phù hợp với lời khai của ông C đã khai tại phiên tòa sơ thẩm. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 257-259) ông C khai có nội dung: “Tôi mua thửa đất 93 vào năm 2014, sau đó xin giấy phép và xây dựng nhà đến gần cuối năm 2015 mới hoàn thành, năm 2016 và năm 2017 bà N có về ở tại căn nhà này, tôi không thường xuyên ở tại căn nhà này mà đi về đến năm 2021 tôi mới về Việt Nam ở và được cấp căn cước công dân, tôi dự định sẽ qua Mỹ (Hoa Kỳ)”. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận lời khai của những người làm chứng theo văn bản xác nhận ngày 17/5/2024 do bên nguyên đơn đã giao nộp.

Xét lời khai của ông C thừa nhận việc và N có về ở tại căn nhà trên thửa đất số 93 tại ấp H, xã P vào năm 2016-2017 phù hợp với xác nhận thông tin về cư trú của Công an xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được người đại diện theo ủy quyền của bà N cung cấp chứng cứ tại phiên tòa phúc thẩm. Theo xác nhận thông tin về cư trú của Công an xã P đã xác nhận “ bà Nguyễn Thị Thu N có đăng ký tạm trú tại xã P từ 01/01/2014 đến ngày 08/10/2018, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ B, ấp H, xã P, huyện L”. Ngoài ra, bị đơn bà N có cung cấp các hình ảnh do bà N chụp tại căn nhà vào thời điểm tổ chức mừng tân gia nhà mới. Điều này phù hợp với lời khai của bà N về việc bà N và ông C có nhận chuyển nhượng đất của ông T2, bà T3 sau đó xây dựng nhà trên thửa đất 93 để ở, phù hợp với lời khai của ông C: “Năm 2016 và năm 2017 bà N có về ở tại căn nhà này”.

[4] Đối với “Giấy cam kết” ngày 13/8/2018 có chữ ký của bà N có nội dung xác định thửa đất 93, tờ bản đồ số 70, diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và căn nhà trên đất là tài sản của ông C, bà N không có bất cứ quyền gì đối với tài sản này.

Xét thấy: “Giấy cam kết” được đánh máy và được ký xác nhận của giám đốc công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T8 (bút lục 99-100). Bà Nguyễn khai vào ngày 08/3/2018, khi ông C muốn bảo lãnh bà sang Mỹ định cư nên có nhờ công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T8 làm thủ tục bảo lãnh, sau đó luật sư của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T8 hướng dẫn bà làm xác nhận không có tài sản để nhằm mục đích hợp thức hóa làm thủ tục đi xuất cảnh nên bà N mới ký vào Giấy cam kết ngày 13/8/2018. Ông C cũng có lời khai tại phiên tòa sơ thẩm xác nhận ông có nhờ luật sư của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T8 làm thủ tục bảo lãnh bà N xuất cảnh theo diện kết hôn, nên luật sư có giải thích muốn có công chứng cho bà N đứng tên mà tài sản vẫn thuộc của ông C nên ông C đồng ý để bà N đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất 93, tờ bản đồ số 70, diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong hồ sơ vụ án có thể hiện một hợp đồng dịch vụ ngày 08/3/2018 (bút lục 171) do công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T8 ký hợp đồng dịch vụ nhận thực hiện hướng dẫn thủ tục bảo lãnh định cư USA diện kết hôn cho bà Nguyễn Thị Thu N.

Như vậy, việc ông C và bà Nguyễn k có nhờ công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T8 nhận thực hiện thủ tục bảo lãnh định cư USA diện kết hôn cho bà



Nguyễn Thị Thu N là có thật. Tuy nhiên, trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm có triệu tập công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T8 về việc bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nội dung văn bản cam kết ngày 13/8/2028 để làm rõ lời khai của ông C, bà N nhưng Công ty T8 vắng mặt. Nguyên đơn ông C cũng không cung cấp được địa chỉ của Công ty T8 để Tòa án xác minh các tài liệu và chứng cứ do nguyên đơn ông C xuất trình. Tại Văn bản số: 134/2023/CV-ĐLS ngày 27/5/2023 (bút lục 185) của Đoàn luật sư tỉnh Đ xác định Đoàn luật sư tỉnh Đ không có tên công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T8.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014 quy định: “Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng” và khoản 3 Điều 33 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014 quy định: “*Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung*”.

Đối chiếu với quy định trên, do không có đủ căn cứ xác định và căn được xây dựng trên thửa đất 93 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2015 cho ông Hoàng Văn T2, thay đổi cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N ngày 28/8/2018 là tài sản riêng của ông C. Cho nên thửa đất 93, tờ bản đồ số 70, diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất ở nông thôn + cây lâu năm tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và căn nhà được xây dựng trên đất được coi là tài sản chung của vợ chồng ông C và bà N.

[5] Theo khoản 2 Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: “*Tài sản chung của vợ chồng được chia đôi nhưng có tính đến các yếu tố sau đây: a) Hoàn cảnh của gia đình và của vợ, chồng; b) Công sức đóng góp của vợ, chồng vào việc tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung. Lao động của vợ, chồng trong gia đình được coi như lao động có thu nhập*”.

Do đó, thửa đất 93, tờ bản đồ số 70, diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất ở nông thôn + cây lâu năm tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và căn được xây dựng trên đất được giải quyết chia đôi theo quy định tại Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét thấy ông C và bà N đều có yêu cầu được sử dụng căn nhà và thửa đất số 93. Tuy nhiên, xét hiện nay ông C về Việt Nam và sinh sống tại căn nhà trên thửa đất 93; ông C không có chỗ ở nào khác. Đối với bà N sau khi vợ chồng phát sinh mâu thuẫn, bà N về sinh sống tại nhà mẹ ruột tại địa chỉ ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang. Vì vậy, nên giao cho ông C được quyền sử dụng thửa đất 93, tờ bản đồ số 70, diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và sở hữu căn nhà có trên đất, buộc ông C có trách nhiệm chia cho N ½ giá trị căn nhà và thửa đất 93, tờ bản đồ số 70, diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất là phù hợp và có đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2022 (bút lục 142-143) đã xác định trên thửa đất số 93 có căn nhà cấp 4 (xây dựng năm 2014) có kết cấu bê tông cốt thép sàn bê tông cốt thép lót gạch, tường xây gạch, mái lợp tole, trần thạch cao. Tại

chứng thư thẩm định giá ngày 08/12/2022 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng huyện Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã thẩm định giá quyền sử dụng đất ở + cây lâu năm diện tích 301,7m<sup>2</sup> thành tiền là: 2.371.471.437 đồng; giá trị công trình xây dựng trên đất thành tiền là 782.478.563 đồng. Tổng cộng: 3.153.950.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự không có yêu cầu định giá lại tài sản. Do đó, buộc ông C có trách nhiệm chia cho bà N ½ giá trị căn nhà và diện tích đất bằng số tiền là: 1.576.975.000 đồng là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà N, không chấp nhận kháng cáo của ông C. Sửa án sơ thẩm: Xác định diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất ở nông thôn + cây lâu năm thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 70, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và căn nhà cấp 4 có kết cấu bê tông cốt thép sàn bê tông cốt thép lót gạch, tường xây gạch, mái lợp tole trần thạch cao được xây dựng trên thửa đất số 93 là tài sản chung của ông C và bà N. Giao cho ông C được quyền sử dụng thửa đất 93, tờ bản đồ số 70, diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất ở nông thôn + cây lâu năm thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 70, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và được quyền sở hữu căn nhà có trên đất kết cấu nhà cấp 4 bê tông cốt thép sàn bê tông cốt thép lót gạch, tường xây gạch, mái lợp tole trần thạch cao. Buộc ông C có trách nhiệm chia cho N ½ giá trị tài sản căn nhà và diện tích đất với tổng số tiền là: 1.576.975.000 đồng.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C và chấp nhận kháng cáo của bà N sửa bản án sơ thẩm buộc ông C có trách nhiệm chia cho bà N ½ giá trị tài sản nhà, đất theo chứng thư thẩm định giá là phù hợp với nhận định trên.

[7] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được xác định lại: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: “a) Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án phải xác định giá trị của tài sản hoặc xác định quyền sở hữu quyền sử dụng đất theo phần thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường hợp vụ án có giá ngạch đối với phần giá trị mà mình được hưởng”. Nhưng xét ông C là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14. Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 59.309.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về quan hệ hôn nhân tuyên xử cho ông Nguyễn Thế C được ly hôn với bà Nguyễn Thị Thu N; về con chung và về nợ chung; về chi phí định giá đo đạc, thẩm định giá; về lãi suất chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế C;
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N.

2. Sửa một phần bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 110/2023/HNGĐ-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về chia tài sản chung:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thế C và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N về việc xác định tài sản riêng, tài sản chung:

Công nhận diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn + cây lâu năm thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Hoàng Văn T2 ngày 08/9/2015, thay đổi cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N ngày 28/8/2018 và căn nhà cấp 4 có kết cấu bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép lát gạch, tường xây gạch, mái lợp tole trần thạch cao được xây dựng trên thửa đất số 93 là tài sản chung của ông Nguyễn Thế C và bà Nguyễn Thị Thu N.

2.2. Giao cho ông Nguyễn Thế C được quyền sử dụng diện tích 301,7m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn + cây lâu năm thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Hoàng Văn T2 ngày 08/9/2015, thay đổi cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N ngày 28/8/2018 và ông C được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có kết cấu bê tông cốt thép sàn bê tông cốt thép lát gạch, tường xây gạch, mái lợp tole trần thạch cao được xây dựng trên thửa đất số 93 (kèm theo trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính).

- Buộc ông Nguyễn Thế C có nghĩa vụ chia cho bà Nguyễn Thị Thu N ½ giá trị của căn nhà và diện tích đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 70, tọa lạc ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai bằng tổng số tiền là: 1.576.975.000 đồng (một tỷ năm trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thế C bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Hoàng Văn T2 ngày 08/9/2015, thay đổi cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N ngày 28/8/2018.

Ông C có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thế C được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thế C số tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003862 ngày 05/6/2020 và biên lai thu số 0000358 ngày 28/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Bà Nguyễn Thị Thu N phải nộp 59.309.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0002445 ngày 13/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Nguyễn Thị Thu N còn phải nộp 47.309.000 đồng (bốn mươi bảy triệu ba trăm lẻ chín ngàn đồng) án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu N số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002001 ngày 15/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về quan hệ hôn nhân tuyên xử cho ông Nguyễn Thế C được ly hôn với bà Nguyễn Thị Thu N; về con chung và về nợ chung; về chi phí định giá đo đạc, thẩm định giá; về lãi suất chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**