

Bản án số: 173/2020/DSPT

Ngày 17 tháng 6 năm 2020

*“V/v Tranh chấp tài sản chung, yêu  
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất, quyền sở hữu nhà ở”*

**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 **Đặng Văn Thành**

*Các thẩm phán:* Ông **Đỗ Đình Thanh**

Bà **Đinh Ngọc Thu Hương**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông **Lê Văn Duẩn**, 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 Kim Đoạn**, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 569/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2019 về việc *“Tranh chấp tài sản chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 817/2019/DSST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 883/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Tân, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 276/31/18 Th Nh, Phường 16, quận G v, Thành phố Hồ Chí Minh

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: 55, đường số 1, cư xá Chu Văn A, Phường 26, quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông Trần Văn V, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: 312/69 Quang Tr, Phường 10, quận G v, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Ông Trần Văn Ng, sinh năm 1934

2/ Bà Trần Thị Th , sinh năm 1940

Cùng cư ngụ tại: 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Xin xét xử vắng mặt).

3/ Ngân hàng Thương mại cổ phần A B.

Đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Văn Ch, sinh năm 1991;

Địa chỉ: 855 Trần H Đ, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, (theo Văn bản ủy quyền số 373/UQ-TGD.18 ngày 16/3/2018 của Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình, xin xét xử vắng mặt).

4/ Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: bà Võ Thị Ngọc D, sinh năm 1977

Địa chỉ: 2/304 Xa lộ Hà Nội, phường H Ph, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh,

(theo Văn bản ủy quyền số 1289/UBND ngày 17/5/2017 của ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, xin xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Nguyên đơn, bà Phan Thị Tâ trình bày:*

Năm 2001, trong thời gian tìm hiểu và yêu nhau, để chuẩn bị cho cuộc sống sau kết hôn, bà và ông Trần Văn V có cùng nhau gom góp tiền mua căn nhà của bà Vũ Thị Phụng tại địa chỉ số 12/1A, tổ 13, khu phố 1, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Hiện là căn nhà và đất tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 142.000.000 đồng theo Giấy bán nhà đất ngày 12/9/2001. Thời điểm đó, đây là căn nhà cấp 4 xập xệ, tường gạch, vách ván, mái tôn, thời điểm này do bà Tâ và ông V chưa đăng ký kết hôn nên hai người thống nhất cho một mình ông V đứng tên trên Giấy tay mua nhà và lo làm các thủ tục chuyển nhượng.

Năm 2002, bà và ông V thống nhất sửa sang lại căn nhà nêu trên, theo đó bà bỏ tiền riêng của mình là 90.00.000 đồng để sửa chữa, coi nói lại căn nhà thành tường gạch, gác lửng gỗ, mái tôn, và từ đó cả hai sống chung tại căn nhà này.

Đến năm 2003, bà Tâ và ông V kết hôn, được Ủy ban nhân dân Phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 177/2003, quyển số 1 ngày 11/12/2003. Từ đó căn nhà và đất trên được xem là tài sản chung của hai vợ chồng. Trong quá trình chung sống, hai vợ chồng có sửa chữa, coi nói lại căn nhà trên. Cụ thể, năm 2004, xây dựng tường rào và phần công trình phụ phía sau căn nhà; năm 2006 xây dựng lại phần nhà sau cho kiên cố như hiện hữu; năm 2008 lợp lại dàn tôn từ trước ra sau và sơn lại nhà.

Việc sửa chữa, coi nói nhà gia đình bà Tâ không thông báo với chính quyền địa phương nhưng bà Tâ cho rằng nhiều người xung quanh đều biết và bà có xác nhận về quá trình cải tạo, sửa chữa nhà do các hộ dân liền kề ký tên xác nhận ngày 29/6/2017.

Năm 2013, bà Tâ và ông V ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 1309/2013/QĐST-HNGĐ ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, trong Quyết định này về phân tài sản chung bà Tâ và ông V thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Sau khi ly hôn, bà Tâ cùng hai con chuyển đi nơi khác sinh sống, căn nhà trên cho người khác thuê, tiền thuê hàng tháng bà Tâ dùng để trang trải việc học hành của hai con. Trong thời gian này, bà Tâ có nhiều lần liên hệ yêu cầu ông V hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chủ quyền đối với tài sản chung là căn nhà và đất nêu trên để hai bên giải quyết phân tài sản, nhưng ông V viện nhiều lý do, không thực hiện theo yêu cầu.

Đến năm 2016, qua thông tin bà Tâ biết được căn nhà và đất tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06675 ngày 20/4/2016 cho ông Trần Văn V. Đồng thời, bà Tâ cho rằng, qua xem xét hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 9 cung cấp thì trong hồ sơ yêu cầu xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của ông Trần Văn V đối với căn nhà và đất nêu trên có “Giấy cam kết” ký xác nhận chữ ký ngày 29/12/2015 với nội dung “Bà Tâ cam kết căn nhà số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Trần Văn V và đồng ý cho ông V đứng tên một mình trên Giấy chứng nhận”. Tuy nhiên, họ và tên trên Giấy cam kết này không phải là bà và chữ ký trên cũng không phải do bà ký, bà cho rằng ông V đã làm giả Giấy cam kết này để đứng tên chủ quyền một mình. Do đó, bà Tâ khởi kiện yêu cầu:

- + Công nhận căn nhà và đất tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà với ông Trần Văn V.

- + Chia  $\frac{1}{2}$  giá trị căn nhà và đất tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh vì đây là tài sản chung của bà với ông Trần Văn V.

- + Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06675 do ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016 cho ông Trần Văn V vì đây không phải là tài sản riêng của ông V và trình tự, thủ tục cấp Giấy trên sai quy định.

- Bị đơn, ông Trần Văn V trình bày:

Năm 2001, ông mua căn nhà và đất tại địa chỉ số 12/1A, tổ 13, khu phố 1, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Hiện là căn nhà và đất tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Vũ Thị Ph với giá 142.000.000 đồng theo Giấy mua bán nhà đất ngày 12/9/2001.

Đến tháng 3/2002, do nhu cầu sử dụng, ông đã cải tạo lại căn nhà theo hiện trạng cũ và cải tạo sân trước cổng tường rào. Sau đó, khoảng tháng 5/2002, ông có đón cha mẹ là ông Trần Văn Ng và bà Trần Thị Th vào sinh sống.

Đến tháng 12/2003, ông V kết hôn với bà Phan Thị Tâ và từ đó về sau hai người sống chung trong căn nhà này và từ đó đến nay căn nhà trên không được sửa chữa hay xây dựng thêm. Ngày 20/4/2016, ông V được ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06675 đối với căn nhà và đất nêu trên.

Ông V cam kết rằng căn nhà và đất trên do ông tự bỏ tiền mua và xây dựng, cải tạo trước thời điểm tháng 12/2003. Liên quan đến “Giấy cam kết” ký xác nhận chữ ký ngày 29/12/2015, ông V cho rằng việc lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà và đất nêu trên do ông thuê một người làm dịch vụ thực hiện (ông không nhớ họ tên và địa chỉ người này), do đó ông hoàn toàn không biết về “Giấy cam kết” nói trên.

Ông V cho rằng căn nhà và đất nói trên do ông mua trước khi kết hôn với bà Tâ bằng tiền riêng của mình, do đó đây là tài sản riêng của ông, không phải là tài sản chung nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Tâ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân Quận 9 do đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Ngọc Dung trình bày:*

Nguồn gốc căn nhà và đất tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là đất do Nhà nước quản lý, bà Bùi Thị Ánh lần chiếm, sử dụng từ sau năm 1975. Đến năm 1991, bà Ánh chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Phụng sử dụng, cùng năm bà Phụng xây dựng nhà ở. Năm 2001, bà Phụng chuyển nhượng nhà đất lại cho ông Trần Văn V .

Năm 2016 ông V lập hồ sơ đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà và đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 06075 ngày 20/4/2016 Ủy ban nhân dân Quận 9 không có ý kiến gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn Ng và bà Trần Thị Th trình bày:*

Ông Ng và bà Th là cha mẹ của ông Trần Văn V , trước khi ông V cưới vợ, khoảng tháng 5/2002 hai người có vào ở trong căn nhà số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh sau đó về quê. Đến giữa năm 2017 mới được ông V rước vào ở lại cho đến bây giờ. Từ trước đến nay hai người chỉ biết ông V là người mua căn nhà số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, chứ hoàn toàn không biết về việc ông V và bà Tâ có tranh chấp. Do đó, ông, bà không có ý kiến gì về vụ việc.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình, đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Văn Chung trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình (Ngân hàng An Bình) và ông Trần Văn V đã ký kết hợp đồng tín dụng số 1896/16/TD-TT/I.4 ngày 09/5/2016 với hạn mức tín dụng là 1.500.000.000 đồng, tài sản thế chấp là căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, 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 CH 06675 do ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016 cho ông Trần Văn V (Hợp đồng thế chấp số: 2035/16/TC-TT/I.4 ngày 09/5/2016).

Ngân hàng An Bình đã giải ngân theo đúng hợp đồng tín dụng và hiện tại ông Trần Văn V cũng đang thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo đúng quy định. Liên quan đến vụ việc, Ngân hàng An Bình cho rằng, việc ngân hàng cấp tín dụng cho ông Trần Văn V đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về hoạt động cho vay, việc bà Phan Thị Tâ khởi kiện ông Trần Văn V là tranh chấp cá nhân nên Ngân hàng không có ý kiến, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 817/2019/DSST ngày 16 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Phan Thị Tâ.

- Công nhận căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Trần Văn V và bà Phan Thị Tâ; mỗi người được quyền sở hữu 1/2 giá trị căn nhà và đất nêu trên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH06675 do ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016 cho ông Trần Văn V .

- Ông Trần Văn V phải thanh toán cho bà Phan Thị Tâ số tiền 2.754.500.000 đồng, thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Trần Văn V được toàn quyền sở hữu căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi đã thanh toán cho bà Phan Thị Tâ số tiền 2.754.500.000 đồng.

- Ông Trần Văn V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục xin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/7/2019 bị đơn, ông Trần Văn V kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn, ông Trần Văn V giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của nguyên đơn là bà Phan Thị Tâ, với lý do căn nhà không phải là tài sản chung của vợ chồng, là tài sản riêng của ông nhận chuyển nhượng nhà đất trước hôn nhân vào năm 2001, đến năm 2003 ông V và bà Tâ mới kết hôn.

Trong phần tranh luận, ông V trình bày, khi ly hôn vợ chồng ông chưa chia tài sản chung. Ông có 3 căn nhà, trong đó giao cho bà Tâ căn nhà tại quận Gò Vấp, hiện bà Tâ cùng các con đang sống tại căn nhà này và bà Tâ đã đăng ký

quyền sở hữu. Riêng căn nhà đang tranh chấp là ông mua từ năm 2001 trước khi kết hôn với bà Tâ năm 2003, việc mua bán chuyển nhượng có hợp đồng và xác nhận của bên bán nhà, là tài sản riêng của ông V .

Nguyên đơn, bà Phan Thị Tâ trình bày, bà Tâ và ông V quen nhau từ năm 2001 đến năm 2003 mới kết hôn, đã sống chung với nhau trước hôn nhân, góp tiền mua chung căn nhà, bỏ tiền sửa chữa căn nhà và có công sức trong quản lý, sử dụng căn nhà trong 10 năm sống chung, là tài sản chung của vợ chồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quá trình quản lý, sử dụng căn nhà theo thực tế để xác định tài sản chung của vợ chồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tài sản tranh chấp là căn nhà số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là nơi ở của vợ chồng ông V và bà Tâ. Năm 2016 ông V kê khai đăng ký thì hồ sơ thủ tục có giấy cam kết tài sản riêng của bà Tâ nhưng bà Tâ không thừa nhận, kết quả giám định chữ ký thể hiện là tài liệu giả tạo và sau khi mua thì bà Tâ khai bỏ tiền để sửa chữa, hiện bà Tâ đang quản lý cho thuê căn nhà nên có cơ sở xác định căn nhà là tài sản chung của vợ chồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà là tài sản chung, chia tài sản, giao căn nhà cho ông V , buộc ông V hoàn trả ½ giá trị nhà cho bà Tâ với số tiền 2.754.500.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, ông V được giao nhà và hoàn lại giá trị cho bà Tâ, ông V đang thế chấp nhà tại ngân hàng nên không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH06675 do ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016 cho ông Trần Văn V . Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06675 do ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Bà Phan Thị Tâ và ông Trần Văn V đã thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 130/2013/QĐST-HNGĐ ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp. Về tài sản chung, bà Tâ và ông V không yêu cầu giải quyết.

Sau khi ly hôn, ông V và bà Tâ tranh chấp tài sản chung là căn nhà 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9.

Chứng thư thẩm định giá số 010918.CT ngày 20/9/2018 của Công ty Thẩm định giá Thành Đô thì giá trị xây dựng căn nhà nói trên là 299.880.000 đồng, trị giá nhà và đất là 5.509.000.000 đồng

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện tình trạng pháp lý của căn nhà như sau:

- Giấy bán nhà đất ngày 12/9/2001, ông V nhận chuyển nhượng căn nhà của bà Vũ Thị Phụng tại địa chỉ số 12/1A, tổ 13, khu phố 1, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Hiện là căn nhà và đất tại địa chỉ số 81 đường

379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 142.000.000 đồng

- Theo đơn đăng ký ngày 17/7/2013 bà Tâ làm đơn đăng ký sở hữu nhà đã bị ông V ngăn chặn, phát sinh tranh chấp nên Văn phòng đăng ký không giải quyết hồ sơ, hoàn trả vào tháng 8/2013 với lý do căn nhà có tranh chấp.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH06675 do Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016 cho ông Trần Văn V .

- Ông V cho rằng căn nhà này ông mua năm 2001, đến năm 2003 mới kết hôn với bà Tâ nên đây là tài sản có trước khi kết hôn, là tài sản riêng của ông.

- Bà Tâ cho rằng bà quen với ông V từ năm 2001, có góp tiền cùng ông V mua căn nhà này nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh, sau khi kết hôn, bà là người bỏ tiền ra để sửa chữa căn nhà trên nhưng ông V không thừa nhận việc góp vốn và có sửa chữa nhà.

Như vậy, có cơ sở xác định căn nhà được ông V mua năm 2001 đến năm 2003 mới kết hôn với bà Tâ, là tài sản có trước khi kết hôn, nên không được xem là tài sản chung của vợ, chồng theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật hôn nhân gia đình năm 2000 nay là khoản 1 Điều 43 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh tài sản chung của vợ chồng và chia tài sản chung cho bà Tâ được hưởng  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông V .

Tuy nhiên, sau khi kết hôn ông V và bà Tâ đã chung sống tại căn nhà này và đã cùng nhau sửa chữa cải tạo căn nhà nên có công sức của bà Tâ, và hiện tại căn nhà được sử dụng để cho thuê lấy tiền nuôi con chung nên việc định đoạt căn nhà phải có sự thỏa thuận của hai vợ chồng.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông V , sửa bản án sơ thẩm, xác định căn nhà là tài sản riêng của ông V , nhưng có xem xét đến công sức đóng góp sửa chữa, tôn tạo và giữ gìn của bà Tâ.

Trong quá trình hòa giải bà Tâ có yêu cầu ông V chia cho bà 1 tỷ đồng thì bà sẽ rút đơn khởi kiện, là phù hợp với thực tế đóng góp công sức của bà Tâ nên chấp nhận.

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH06675 do Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016 cho ông Trần Văn V .

Theo giấy chứng nhận nêu trên thì tài sản ông V kê khai đăng ký vào năm 2016 là xác lập sở hữu sau khi thuận tình ly hôn vào năm 2013, ông V và bà Tâ không còn là vợ chồng. Nhưng hồ sơ đăng ký thể hiện ông V có vợ là bà Phan Thị Tâ cam kết tài sản riêng của ông V , là không đúng với tình trạng hôn nhân.

Giấy cam kết tài sản riêng ngày 29/12/2015 có trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Ủy ban nhân dân Quận 9, bà Tô không thừa nhận chữ ký và kết quả giám định là không có cơ sở xác định chữ ký của bà Tô.

Do đó, có cơ sở xác định hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông V đối với căn nhà tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9 có những tài liệu, thủ tục không đúng sự thật. Nhưng căn nhà là tài sản riêng của ông V, đang thế chấp tại Ngân hàng nên không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH06675 do Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016 cho ông Trần Văn V.

Do sửa bản án sơ thẩm nên phải điều chỉnh án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, bà Tô phải chịu án phí dân sự theo phần giá trị tài sản được hưởng là 1000.000.000 đồng:  $36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times (1.000.000.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) = 42.000.000 \text{ đồng}$ .

Ông Trần Văn V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, ông Trần Văn V và sửa bản án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Phan Thị Tô.

- Xác định căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 81 đường 379, phường T Nh Ph A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH06675 do Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016 cho ông Trần Văn V, là tài sản riêng của ông Trần Văn V.

- Ông Trần Văn V phải thanh toán cho bà Phan Thị Tô số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng công sức giữ gìn, bảo quản và tôn tạo căn nhà trong quá trình sống chung.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thi hành án hết khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Bà Phan Thị Tô phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 42.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2014/0008583 ngày 15/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, còn phải nộp tiếp số tiền 32.000.000 đồng.



- Hoàn lại cho ông Trần Văn V 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0024329 ngày 27/8/2019 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 71/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”.

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 147/2017/QĐ-BPKCTT ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7a 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.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Đặng Văn Thành**