TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 147/2025/DS-PT
Ngày 14-3-2025
V/v tranh chấp đòi tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chia tài sản chung sau ly hôn

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 732/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp đòi tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chia tài sản chung sau ly hôn".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 175/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn N, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1988; địa chỉ: số G, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2022). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Thanh Q, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Trần Ngọc D1, sinh năm 2000; địa chỉ thường trú: ấp G, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ liên hệ: tổ F, khu phố T, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị L là Luật sư Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

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

1. Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1954. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1985. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Ông Nguyễn Hữu D2, sinh năm 1987. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Bà T, ông H, ông D2 có cùng địa chỉ: khu phố T, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1981; hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Trần Thanh L1, sinh năm 2003; địa chỉ: khu phố A, phường A, thành phố B, tinh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Trần Thanh T1, sinh ngày 02/01/2007; địa chỉ: khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ trụ sở: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đặng Thị Phương K – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2025). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Văn phòng C1; địa chỉ: đường H, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L2 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng C1. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Thanh Q.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị số 61/QĐ-VKS-DS ngày 29/10/2024 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến D trình bày:

Biết bà Nguyễn Thị N1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN265215 do UBND huyện (nay là thành

phố) Bến Cát cấp ngày 14/8/2008 diện tích là 310,4m^2 (đo đạc thực tế là 449,4m^2) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương nên ông Nguyễn Tấn N có tìm hiểu biết đây là tài sản riêng của bà N1 vì tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà N1 đã ly hôn với ông Trần Thanh Q theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 367/2013/QĐST-HNGĐ ngày 14/11/2013 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương và đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/5/2021, giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng) tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương. Ông N và bà N1 không ký hợp đồng đặt cọc mà ký hợp đồng chuyển nhượng. Do căn nhà cấp 04 gắn liền trên đất chưa có hoàn công nên khi chuyển nhượng bà N1 có làm giấy tay xác nhận nội dung chuyển nhượng cả đất và tài sản gắn liền với đất, bà N1 cam kết trong 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 27/5/2021) sẽ bàn giao nhà và đất cho ông N. Tuy nhiên, đến nay ông N vẫn chưa được bà N1 bàn giao đất và tài sản gắn liền trên đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng) cho bà N1, ông N làm thủ tục và đến ngày 13/12/2021 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cập nhật chỉnh lý từ tên bà Nguyễn Thị N1 sang tên ông Nguyễn Tấn N (ghi chú tại trang 04 của giấy chứng nhận).

Đến giữa tháng 12/2021, ông N có đến yêu cầu gia đình bà N1 bàn giao đất và tài sản theo như thỏa thuận thì mới biết bà N1 đã bị Công an tỉnh B bắt và tạm giam do có liên quan đến vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Căn nhà trên đất hiện do ông Trần Thanh Q (chồng cũ của bà N1) và 02 con là ông Trần Thanh L1 và ông Trần Thanh T1 quản lý, sử dụng. Vì vậy, ông N yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Thanh Q, ông Trần Thanh L1, ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị N1 bàn giao quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền quyền sử dụng đất nói trên cho ông Nguyễn Tấn N. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngoài ra, sau khi ông N được Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát cập nhật chỉnh lý, ông N có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Võ Minh C. Tuy nhiên, hiện nay ông N và ông C đã chấm dứt việc hủy hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng nên đề nghị Tòa án không cần thiết phải đưa ông C tham gia tố tụng.

Bị đơn ông Trần Thanh Q và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2002, ông Trần Thanh Q và bà Nguyễn Thị N1 kết hôn và ở chung với cha mẹ ruột của ông Q tại khu phố R, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 26/6/2006, ông Q và bà N1 có mua một phần đất có diện tích 417m^2, thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 14 của cha mẹ bà N1 là bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Hữu T2 (đã chết) với giá 150.000.000 đồng, hai bên có lập Biên nhận tiền và bàn giao tài sản ghi ngày 26/6/2006. Năm 2007, ông Q, bà N1 xây nhà cấp 4 có hiện trạng như hiện nay để ở. Đến năm 2008, cha mẹ bà N1 mới tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q, mọi thủ tục giấy tờ nhờ người khác làm nên ông Q không biết nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N1.

Khoảng cuối năm 2021, ông N cùng với ông Võ Minh C đến gặp và yêu cầu gia đình ông Q ra khỏi nhà để bàn giao nhà và đất cho ông N với lý do bà N1

đã bán cho ông N. Ông N có đưa cho ông Q xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa bà N1 với ông N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cập nhật chỉnh lý và hợp đồng ủy quyền giữa ông N với ông C.

Ông Q tìm hiểu, hỏi thì bà N1 cho biết có vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất cho ông N.

Khi nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án, ông Q mới biết ông N đã khởi kiện. Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 14, diện tích 417m^2, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung vợ chồng ông Trần Thanh Q và bà Nguyễn Thị N1.

Phân chia tài sản chung của ông Q và bà N1, ông Q yêu cầu được nhận toàn bộ nhà và đất và đồng ý hoàn trả ½ giá trị cho bà N1.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa bà N1 và ông N và xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng; Hủy cam kết và giao nhận giữa bà N1 với ông N ngày 27/5/2021.

Tuyên hủy phần cập nhật chỉnh lý ngày 13/12/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02975 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà N1, cập nhật chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Tấn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Đoàn Hữu T3: Thống nhất ý kiến với đề nghị của bị đơn.

2. Ông Nguyễn Hữu D2: Thống nhất ý kiến với đề nghị của bị đơn.

3. Ông Nguyễn Hữu H: Thống nhất ý kiến với đề nghị của bị đơn.

4. Ông Trần Thanh L1: Thống nhất ý kiến với đề nghị của bị đơn.

5. Ông Trần Thanh T1: Thống nhất ý kiến với đề nghị của bị đơn.

6. Bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà Nguyệt có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn Nghĩa L3 để đảm bảo khoản vay 3,3 tỷ đồng của ông N. Trên thực tế không có việc giao nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như hợp đồng chuyển nhượng.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất là tài sản cha mẹ bà N1 bán lại cho vợ chồng bà N1, ông Q trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng.

Bà N2 đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh Q, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường cho ông N theo quy định pháp luật.

7. Ủy ban nhân dân thành phố B yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

8. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B không có ý kiến đối với vụ án.

9. Văn phòng C1 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N với

bà N2 đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật; không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì tài sản nêu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà N2, có văn bản chứng minh nguồn gốc do nhận tặng cho từ hộ ông T2, không phải tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng của ông qui và bà N2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 69/2024/QĐ-SCBSBA ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn N đối với bị đơn ông Trần Thanh Q về việc "Đòi tài sản".

Buộc ông Trần Thanh Q, anh Trần Thanh L1, anh Trần Thanh T1 có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 14, diện tích đo đạc thực tế là 344,9m^2 toạ lạc tại khu phố T, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN265215 do UBND huyện B (nay là thành phố B) cấp ngày 14/8/2008 cho bà Nguyễn Thị N1, cập nhật chỉnh lý ngày 13/12/2021 cho ông Nguyễn Tấn N.

(Có bản vẽ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh Q đối với nguyên đơn ông Nguyễn Tấn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia tài sản chung sau khi ly hôn.

3. Chi phí trích lục hồ sơ gốc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 10.000.000 đồng. Ông Q đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/10/2024 ông Trần Thanh Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị số 61/QĐ-VKS-DS ngày 29/10/2024 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với chứng cứ bị đơn cung cấp là giấy biên nhận tiền chỉ có mẹ bà N1 ký nên đề nghị xem xét giá trị pháp lý của giấy biên nhận này; bà T3, ông H, ông D2 là mẹ và anh em của bà N1 nên lời khai của họ không khách quan, không đúng thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và ông N được công chứng đúng quy định, không trái pháp luật nên không bị vô hiệu; bà N1 xác định

rõ là tài sản riêng của bà N1 và chuyển nhượng cho ông N, nay bà N1 khai tài sản chung của vợ chồng là nhằm trốn tránh nghĩa vụ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Thửa đất số 369 có nguồn gốc do vợ chồng ông Q, bà N1 nhận chuyển nhượng vào năm 2006. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng là tài sản riêng của bà N1 là không phù hợp. Bị đơn đã cung cấp chứng cứ là Giấy biên nhận ngày 26/6/2006 và lời thừa nhận của bà T3, bà N1, anh em bà N1, đây là chứng cứ theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, bà N1 đã bị tạm giam để điều tra từ năm 2021, Tòa án lấy lời khai bà N1 trong Trại tạm giam nên không thể có sự thỏa thuận thống nhất lời khai với nhau nên lời khai của bà N1 là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q trong đó bao gồm cả diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 59,1m^2 và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng ông Q. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự do có đối tượng không thực hiện được là căn nhà gắn liền trên đất. Đồng thời, Luật Hôn nhân và gia đình quy định rõ khi ly hôn vẫn phải đảm bảo chỗ ở cho vợ chồng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 vô hiệu theo Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 61/QĐ-VKS-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Về việc giải quyết vụ án như sau: Ông Qui kết H1 với bà N1 năm 2002, ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 367/2013/QĐST-HNGĐ ngày 14/11/2013, khi ly hôn Tòa án không giải quyết về tài sản chung, nợ chung.

Nguyên đơn tranh chấp phần đất đo đạc thực tế 344,9m^2, bị đơn ông Q có yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tổng diện tích 404m^2 là tài sản chung vợ chồng ông Q với bà N1 trong thời kỳ hôn nhân. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ diện tích 59,1m^2 nhưng lại không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với phần đất này trong khi nguyên đơn lại không tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà N1 được tặng cho riêng thửa đất số 369 vào năm 2008 nên xác định đây là tài sản riêng của bà N1 nhưng không xem xét

đến công sức tôn tạo, gìn giữ, quản lý của ông Q và các con ông Q, bà N1 đối với quyền sử dụng đất này.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thời điểm tạo lập căn nhà cấp 4 và các tài sản khác trên đất được hình thành trước/trong/sau thời kỳ hôn nhân giữa ông Q, bà N1 để từ đó có căn cứ xác định có phải là tài sản chung vợ chồng theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình hay không? Khi chưa làm rõ tình tiết này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng ông Q không chứng minh được tài sản trên đất là do ông Q cùng bà Nguyệt tạo nên trong thời kỳ hôn nhân để xác định nhà cấp 4 và tài sản trên đất là tài sản riêng của bà N1 là áp dụng sai nguyên tắc cơ bản về xác định tài sản chung vợ chồng theo khoản 3 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa bà N1 với ông N chỉ thể hiện các bên thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận chuyển nhượng cả tài sản trên đất trong khi trên đất có nhà cấp 4 và các tài sản khác hiện do ông Q cùng các con sinh sống, quản lý và sử dụng từ năm 2006 đến nay nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn nhận quyền sử dụng đất từ bà N1 và bà N1 không đồng ý giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ với nguyên đơn có yêu cầu đối với bà N1 giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hay không? Tòa tuyên buộc ông Q, ông L1, ông T1 giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng không xác định rõ tài sản nào cần phải giao, tài sản nào phải tháo dỡ, kết cấu, kích thước, diện tích công trình xây dựng trên đất để đảm bảo yếu tố thi hành án khi bản án có hiệu lực.

Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên ông N không phải nộp án phí nhưng lại tuyên ông N đóng tiếp số tiền 113.307.424 đồng là mâu thuẫn và không có căn cứ.

Từ những căn cứ nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ, thu thập tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án và có sai lầm trong áp dụng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và một phần kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 08 tháng 10 năm 2024, bị đơn ông Trần Thanh Q có đơn kháng, ngày 29 tháng 10 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có quyết định kháng nghị đối với bản án sơ thẩm. Việc kháng cáo của bị đơn và

kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Hữu D2, ông Nguyễn Hữu H, bà Đoàn Thị T, ông Trần Thanh L1, ông Trần Thanh T1 và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B, Văn phòng C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn N khởi kiện ông Trần Thanh Q yêu cầu ông Trần Thanh Q và những người con của ông Q là ông Trần Thanh L1 và ông Trần Thanh T1 bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cho ông Nguyễn Tấn N.

Ông Trần Thanh Q có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận thửa đất số 369, tờ bản đồ số 14, diện tích 417m^2, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Thanh Q và bà Nguyễn Thị N1; phân chia tài sản chung của ông Q và bà N1; tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Tấn N, Biên nhận ngày 27/5/2021 và Giấy cam kết ngày 27/5/2021 và xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng; hủy phần cập nhật chỉnh lý ngày 13/12/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H 02975.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông Trần Thanh Q với bà Nguyễn Thị N1 kết hôn vào năm 2002 và ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 367/2013/QĐST-HNGĐ ngày 14/11/2013 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thành phố) B. Thời điểm ly hôn, ông Q và bà N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Như vậy, tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Q và bà N1 chưa được phân chia.

Thửa đất số 369 nêu trên có nguồn gốc của hộ ông Nguyễn Hữu T2 (cha ruột bà N1). Năm 2008, bà N1 được các thành viên trong hộ ông Tam T4 cho diện tích 417m^2, thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 14 nêu trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/02/2008 được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 178, quyển số 02 TP/CC-SCT/HĐGD (bút lục 138 - 142). Ngày 14/8/2008, bà Nguyễn Thị N1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 265215, số vào sổ cấp GCN: H 02975 đối với thửa đất số 369, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã A, huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương. Các đương sự xác định trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Ngày 27/5/2021, bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Tấn N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng diện tích 417m^2, thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 14 nêu trên với giá 3.300.000.000 đồng. Đến ngày 13/12/2021, Chi nhánh Văn phòng Đ (nay

là thành phố) B cập nhật chỉnh lý từ tên bà Nguyễn Thị N1 sang tên ông Nguyễn Tấn N (ghi chú tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ông Nguyễn Tấn N cho rằng thửa đất số 369 nêu trên được hộ gia đình ông Nguyễn Hữu Tam T4 cho riêng bà Nguyễn Thị N1, là tài sản riêng của bà N1 nên việc chuyển nhượng là hợp pháp. Tuy nhiên, ông Trần Thanh Q cho rằng thửa đất số 369 nêu trên là tài sản chung của ông Q và bà N1 có trong thời kỳ hôn nhân do ông Q và bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu T2 và bà Đoàn Thị T vào ngày 26/6/2006 với giá 150.000.000 đồng và ông Q giao nộp cho Tòa án "Biên nhận tiền và bàn giao tài sản" lập ngày 26/6/2006 giữa bà Đoàn Thị T và ông Trần Thanh Q (bút lục 29). Đến năm 2007, ông Q và bà N1 xây dựng căn nhà cấp 01 gắn liền với thửa đất số 369 nêu trên. Ngoài ra, bà Đoàn Thị T thừa nhận có việc chuyển nhượng thửa đất số 369 nêu trên cho ông Q và bà N1 vào năm 2006, đã nhận số tiền 150.000.000 đồng và bàn giao đất cho ông Q, bà N1. Đồng thời, bản thân bà N1 xác định chỉ vay tiền của ông N và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay và thừa nhận thửa đất số 369 do bà N1 và ông Q nhận chuyển nhượng của ông T2 và bà T.

Xét thấy, từ lời khai của ông Q, bà T, bà N1 có thể thấy được thửa đất số 369 nêu trên là phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Q và bà N1. Ông Q cung cấp được "Biên nhận tiền và bàn giao tài sản" lập ngày 26/6/2006 giữa bà Đoàn Thị T và ông Trần Thanh Q để chứng minh có việc chuyển nhượng thửa đất số 369. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Q không có công việc ổn định, không xác định được nguồn tiền từ đâu ông Q có để nhận chuyển nhượng thửa đất số 369 để bác bỏ chứng cứ và lời khai của ông Q, bà T, ông D2, ông H là chưa phù hợp.

Đối với căn nhà cấp 4 gắn liền với đất tranh chấp thì bà N1, ông Q và bà T đều xác định căn nhà cấp 4 có diện tích 109,5m^2 trên thửa đất số 369 được xây dựng vào năm 2007, đây là tài sản tạo lập trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp của ông Q và bà N1. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Q không chứng minh được các tài sản trên đất là do ông Q cùng bà Nguyệt tạo nên trong thời kỳ hôn nhân là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, chưa xem xét các quy định của Luật Hôn nhân và gia đình về chế độ tài sản chung của vợ chồng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ công sức đóng góp của ông Q, bà N1 trong quá trình tạo lập, gìn giữ, tôn tạo căn nhà là chưa đủ cơ sở để xác định ông Q không có quyền đối với tài sản được tạo lập trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ thực tế tại thời điểm thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q và các con có cư trú trên phần đất chuyển nhượng hay không? Biết việc bà N1 chuyển nhượng nhà, đất hay không và ý kiến về việc chuyển nhượng này như thế nào? Mặt khác, Giấy cam kết đề ngày 27/5/2021 (bút lục 370) chỉ có bà N1 ký tên và lăn tay, không có sự tham gia của ông Q và các con nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của nguyên đơn để cho rằng ông Q biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không phản đối, mà không xem xét gì đến tài sản gắn liền với đất là chưa đánh giá đúng chứng cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Q và các con ông Q.

Bên cạnh đó, trong vụ án này, ông Trần Thanh Q có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận và chia tài sản chung của vợ chồng đối với diện tích 417m^2 thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất theo kết quả đo đạc thực tế tại Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Công ty Cổ phần T5 thực hiện. Như vậy, ông Q có tranh chấp tổng diện tích đất là 404m^2, bao gồm 59,1m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nêu trên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông N không tranh chấp 59,1m^2 nêu trên nhưng lại tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu phản tố của ông Q là chưa xem xét giải quyết hết yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, chính ông N xác định bà N1 chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản chuyển nhượng cho ông N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 được ký kết giữa ông N và bà N1 nhưng ông N không khởi kiện bà N1 để yêu cầu bà N1 thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà, đất theo hợp đồng mà lại khởi kiện ông Q để đòi tài sản là chưa phù hợp. Phần quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Q, ông L1, ông T1 có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 14, diện tích đo đạc thực tế là 344,9m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương cho ông N mà không buộc nghĩa vụ của bà N1 là người trực tiếp chuyển nhượng nhà, đất cho ông Nghĩa L3 không đảm bảo đúng đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Công ty Cổ phần T5 thực hiện thì tài sản gắn liền trên thửa đất số 369 có nhà cấp 4, bể, nhà tạm bằng tôn ký hiệu T1, T2, T4, cây trồng, sân bê tông, giếng khoan, hàng rào, bàn thiên, cổng… nhưng phần quyết định Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên cụ thể tài sản gắn liền trên phần đất giao cho ông Nghĩa L3 không đảm bảo việc thi hành bản án.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy các thiếu sót nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nếu khắc phục không đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp, cho nên cần phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

Đối với nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nghĩa vụ án phí sơ thẩm của ông Nghĩa là đúng, tuy nhiên ngày 01/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 69/2024/QĐ-SCBSBA để sửa chữa nội dung này nên sai sót này đã được khắc phục không cần đặt ra xem xét. Như vậy, các nội dung còn lại theo Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh Q và chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho ông Trần Thanh Q số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005553 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- TAND thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc