

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1489/2025/DS-PT

Ngày: 26-11-2025

V/v tranh chấp tài sản chung và
Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Trung Dũng

Bà Nguyễn Thị Ly

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
52/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp tài sản
chung và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân
dân khu vực X - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm
2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm
2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 46/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 6
năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10235/2025/QĐ-PT ngày 03
tháng 7 năm 2025, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số
16854/2025/TB-TA ngày 12 tháng 9 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số
17835/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 9 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi
thời gian xét xử số 20016/2025/TB-TA ngày 23 tháng 10 năm 2025, giữa các
đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1972.

Trú tại: Số H T, khu nhà ở N, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành
phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Căn hộ I (tầng I) Lô C V, phường C, Quận A (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 11-8-2020 (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Lệ T, sinh năm 1980.

Trú tại: A T, khu nhà ở N, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Lê Văn N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: E N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 30-11-2022 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Bà Phùng Thị H1 – Luật sư thuộc Văn phòng L5, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Ông Nguyễn Quang A, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Minh N1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: F T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang A và bà Nguyễn Thị Minh N1: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Căn hộ I (tầng I) Lô C V, phường C, Quận A (phường C), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 11-3-2022 (có mặt).

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Bùi Duy C, sinh năm 1955 và bà Đào Thị D, sinh năm 1953.

Trú tại: Tổ A, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị D: Ông Chu Văn H2, sinh năm 1971.

Địa chỉ: C T, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 10-4-2024) (vắng mặt).

2. Ông Lê Văn K, sinh năm 1965 và bà Vũ Thị L, sinh năm 1966.

Trú tại: C H, tổ B, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Hồng L1, sinh năm 1986.

HKTT: 606/38/44 Tổ 11, quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: B Chung cư V - số B L, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa -

Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1983.

HKTT: Xã A, huyện H, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Thành A1, sinh năm 1968 và bà Dương Thị Kim L2, sinh năm 1976.

Trú tại: Tổ A, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1962 và ông Phạm Văn N2, sinh năm 1965.

Trú tại: Tổ A, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Huỳnh H3, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 3 C, Phường A, quận T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

8. Ông Lý Tam H4, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1970.

Trú tại: 8 H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Duy T3, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1976.

Trú tại: Tổ A, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

10. Bà Bùi Thị Vân A2, sinh năm 1982.

Trú tại: Tổ A, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: A Đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: A Đường B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

12. Ông Đặng Duy C1, sinh năm 1978 và bà Lê Thị Hồng L3, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ I, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là

phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

13. Ông Võ Văn N3, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn X1, sinh năm 1952.

Trú tại: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

2. Ông Mã Văn Y, sinh năm 1963.

Trú tại: Tổ G, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Bá H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Bá H và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 24-10-2003, ông Nguyễn Bá H và bà Bùi Thị Lệ T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích 14.350,5m² đất tại các thửa 09, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ 22 phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bà Võ Thị N4 và ông Mã Văn V. Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị xã B xác nhận ngày 10-11-2003 và ngày 30-12-2003 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông bà Bùi Thị Lệ T, bà T đại diện đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 16-4-2004, theo Quyết định số 1752/UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh B cho phép chuyển mục đích sử dụng 600m² đất ở thuộc thửa 33.

Nguồn tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất trên là tài sản chung của ông H và bà T, vì thời điểm đó ông H và bà T đã tổ chức lễ cưới và chung sống với nhau như vợ chồng, mặc dù thủ tục đăng ký kết hôn chưa hoàn tất. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, ngoài ra trong đó còn có phần góp của bạn ông H là vợ chồng ông Nguyễn Quang A và bà Nguyễn Thị Minh N1 với số tiền góp là 50.000.000 đồng tương đương khoảng 1.000m². Số tiền này bà N1 chuyển vào tài khoản của bà T. Ngày 16-6-2004, bà T và ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Quang A diện tích 1.000m² đất tại một phần của các thửa 27, 32, 33, 34 nhưng sau đó không làm thủ tục sang tên vì ông Quang A là bạn của ông H nên ông A nói rằng cứ để cho ông H đứng tên sau này nếu có bán thì bán dùm cho ông A luôn. Ông Quang A và bà Minh N1 đã có đơn khởi kiện độc lập về vấn đề này.

Các thửa đất này sau khi nhận chuyển nhượng do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do cha mẹ ruột bà T là ông Bùi Duy C và bà Đào Thị

D quản lý sử dụng, vì liên quan đến việc sử dụng đất nên ông C, bà D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H. Đến tháng 06-2016, ông H có đơn ly hôn và yêu cầu phân chia tài sản chung, lúc này Tòa án yêu cầu ông H cung cấp chứng cứ về tài sản chung thì ông H mới biết các thửa đất này bà T đã hợp, tách thành nhiều thửa nhỏ và chuyển nhượng cho một số người mà không được sự đồng ý của ông H, cụ thể là:

- Bà T hợp các thửa 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 thành 8.502,7m², sau đó tách thành hai thửa là 30/3.839,1m² và thửa 33/4.663,6m². Ngày 26-7-2006, bà T chuyển nhượng thửa số 30/3.839,1m² cho ông Bùi Duy C.

- Năm 2009 bà T tách thửa 33/4.663,6m² tách thành 5 thửa bao gồm: 502/282,1m², 503/195,8m², 504/195,8m², 505/195,8m², 33/3.794,1m². Ngày 05-5-2009, ông H và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 504/195,8m² cho bà Lâm Thị K1. Hiện bà T đang đứng tên 4 thửa gồm thửa 502, 503, 505 và thửa 33.

- Thửa 16, 27 diện tích 3.064,9m² từ bản đồ 22 bà T chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Kim D2.

Hiện nay bà T còn đang đứng tên quyền sử dụng các thửa đất sau: 09/640,3m², 12/243,5m², 13/679,4m², 14/426,6m², 15/691,1m², 502/282,1m², 503/195,8m², 505/195,8m², 33/3.794,1m², tổng diện tích là 7.148,7m² trong đó có 300m² đất ở.

Đối với diện tích 340m² tại thửa 176, tờ bản đồ 27, phường P, thành phố B do ông H và bà T cùng mua chung của ông Nguyễn Quang T4. Do ông H không có hộ khẩu ở Bà Rịa nên ông H để cho bà T đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 11-7-2003. Mặc dù thời điểm này ông H và bà T chưa đăng ký kết hôn nhưng nguồn tiền để mua đất là tiền chung của ông H và bà T từ Công ty N6 là công ty C4 của ông H và bà T thành lập từ tháng 06-2003. Do đó, ông H khẳng định đây là tài chung của ông H và bà T.

Tại đơn khởi kiện ban đầu, ông H yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26-7-2006 giữa bà Bùi Thị Lệ T và ông Bùi Duy C đối với thửa đất số 30/3.839,1m²; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-01-2008 giữa bà Bùi Thị Lệ T và bà Ngô Thị Kim D2 đối với thửa đất số 16+27/3.064,9m²; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-01-2005 giữa bà Bùi Thị Lệ T và ông Lê Văn K, bà Vũ Thị L đối với thửa đất số 176/340m² từ bản đồ 27, phường P; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Duy C, bà Ngô Thị Kim D2, ông Lê Văn K, bà Vũ Thị L; hủy phần chỉnh lý biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Bùi Thị Lệ T.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, để đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba ngay tình, ngày 24-8-2020 ông H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó ông H không yêu cầu hủy các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và không yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 14.350,5m² tại các thửa 09, 12, 13, 14, 15, 16,

27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ 22 và diện tích 340m² tại thửa 176 tờ bản đồ 27, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung của ông H và bà T. Yêu cầu phân chia quyền sử dụng đất sau khi đã trừ đi diện tích chuyển nhượng cho bà Lâm Thị K1 và ông Nguyễn Quang A.

Đối với các thửa đất mà bà T đã chuyển nhượng cho người thứ ba là trái pháp luật nhưng để đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba, ông H không yêu cầu hủy các giao dịch chuyển nhượng này mà sẽ tính toán trong số tài sản chung để phân chia, bà T đã chuyển nhượng thì coi như đó là phần hưởng của bà T.

Cụ thể, ông H yêu cầu Tòa án xem xét phân chia quyền sử dụng đất thành hai phần cho ông và bà T sau khi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang A và bà Lâm Thị K1. Theo ông H thì phần hưởng của ông H là 6.997,35m² trong đó có 295m² đất ở. Ông H yêu cầu xác định giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định để phân chia và ông H yêu cầu được nhận hiện vật là đất.

Hiện nay, ông Quang A chỉ yêu cầu nhận 500m² đất trong đó có 80m² đất ở, nên ông H đề nghị phân 500m² còn lại sẽ tiếp tục phân chia cho ông H và bà T. Nếu trường hợp ông A nhận trị giá đất bằng tiền thì chia 500m² đất cho ông H và bà T.

Đối với Văn bản thỏa thuận ngày 31-5-2019, ông H đồng ý chuyển quyền sử dụng cho bà T các thửa đất: 502/282,1m², 503/195,8m², 505/195,8m² và 33/3.794,1m². Ông H ký văn bản thỏa thuận nêu trên với điều kiện bà T phải chuyển giao phần đất còn lại ở thành phố B là diện tích 9.527,9m² (sau khi trừ phần đất bán ông Quang A, bà K1) cho ông H nhưng bà T không thực hiện nên ông H không đồng ý chuyển giao các thửa đất trên cho bà T nữa. Tuy nhiên, ông H không có đơn yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung tại Văn phòng C5, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giao cho bà T quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tại các thửa 502/282,1m²; 503/195,8m²; 505/195,8m²; thửa 33/3.794,1m², tổng diện tích 4.467,8m².

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như nêu trên.

Về kết quả định giá tại các biên bản định giá do Tòa án thành phố B đã lập và kết quả thẩm định giá do Công ty thẩm định giá Minh P có sự chênh lệch, để đảm bảo tính khách quan đề nghị Hội đồng xét xử lấy kết quả trung bình của 3 lần định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Bùi Thị Lệ T và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn N trình bày:

- *Đối với diện tích đất 14.350,5m² đất:* Vào năm 2003, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biết bà Võ Thị N4 có diện tích 14.350,5m² đất nông nghiệp tại các thửa 9, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ số 22, phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên bố mẹ bà T đã trực tiếp liên hệ, thỏa thuận giá cả, nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên. Tuy nhiên, do tại thời điểm này bố mẹ bà T không đăng ký kết hôn, mẹ bà T không có hộ khẩu tại thị xã B. Trong khi đó, bà T có hộ khẩu và đứng

chủ hộ trong sổ hộ khẩu gia đình bao gồm: Bùi Thị Lệ T, bố - Nguyễn Duy C2, hai em - Bùi Thị Vân A2, Bùi Thị Minh N5. Nên bố mẹ bà T thỏa thuận để bà T đứng ra nhận chuyển nhượng và đứng tên đại diện gia đình. Trên cơ sở hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 30-12-2003 Ủy ban nhân dân thị xã B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị Lệ T đối với diện tích 14.350,5m² đất.

Về quá trình quản lý sử dụng diện tích 14.350,5m² đất: Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo yêu cầu của bố mẹ, bà T đã thực hiện việc hợp, tách thửa và chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất như sau:

Hợp các thửa 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 với tổng diện tích 8.502,7m², sau đó tách thành 02 thửa, thửa 30 diện tích 3.839,1m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 700992 ngày 12-12-2005) và thửa 33 diện tích 4.663,6m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 700993 ngày 12-12-2005).

Năm 2009, bà T ký hợp đồng tặng cho thửa 30/3.839,1m² cho bố là ông Bùi Duy C. Ông C tách thửa 30 thành 6 thửa gồm: Thửa 174/205,5m², 175/205,8m², 176/205,8m², 177/205,8m², 178/285,6m², 30/2.730,3m². Ông C chuyển nhượng thửa 175/205,8m² cho ông Nguyễn Thành A1 và bà Dương Thị Kim L2; chuyển nhượng thửa 176/205,8m² cho ông Nguyễn Xuân T1 và Nguyễn Thị Thu T2; chuyển nhượng thửa 177/205,8m² cho ông Trần Thanh H6 và bà Lê Thị Ngọc A (sau đó ông H6, bà A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng L1); chuyển nhượng thửa 178/285,5m² cho ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị X; chuyển nhượng thửa 174/205,5m² cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H3; tặng cho thửa 30/2.730,3m² cho bà Bùi Thị Vân A2.

Cũng theo yêu cầu của bố mẹ, bà T tách thửa 33 diện tích 4.663,6m² thành 05 thửa gồm: 502/282,1m², 503/195,8m², 504/195,8m², 505/195,8m² và 33/3.794,1m² tờ bản đồ số 22, phường P, thành phố B. Ngày 05-5-2009, bà T chuyển nhượng thửa 504/195,8m² cho bà Lâm Thị K1. Năm 2018, bà K1 đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Duy T3 và bà Nguyễn Thanh Đ. Năm 2005, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 3.064,9m² tại các thửa 16, 27, tờ bản đồ số 22 cho bà Ngô Thị Kim D2. Năm 2007, bà D2 chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Lý Tam H4 và bà Nguyễn Thị D1.

Sau khi hợp, tách thửa và chuyển nhượng thì bà T còn đứng tên quyền sử dụng đất đối với các thửa: 09/640,3m², 12/243,5m², thửa 13/679,4m², thửa 14/426,6m², thửa 15/691,1m², thửa 502/282,1m², 503/195,8m², 505/195,8m² và thửa 33/3.794,1m². Như vậy, tổng diện tích bà T đang đứng tên trên giấy chứng nhận là 7.149m².

Nguyên đơn ông H cho rằng diện tích 14.350,5m² đất nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị N4 là tài sản chung của vợ chồng bà T và ông H nên yêu cầu phân chia, bà T không đồng ý với yêu cầu của ông H vì các lý do sau:

Thứ nhất, diện tích đất này trên thực tế là bố mẹ bà T mua của bà N4, bà T chỉ là người đứng tên giữ.

Thứ hai, việc nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận (năm 2003) trước thời điểm bà T và ông H kết hôn (năm 2004). Hơn nữa, việc cấp giấy chứng nhận là cấp cho hộ gia đình mà bà T là chủ hộ. Ngoài ra, còn có 03 thành viên khác của hộ gia đình bao gồm bố - Nguyễn Duy C2, hai em - Bùi Thị Vân A2, Bùi Thị Minh N5, không có tên ông H với tư cách là thành viên hộ gia đình.

Thứ ba, khi chuyển nhượng thửa 504 cho bà Lâm Thị K1 là thời điểm bà T và ông H đã xác lập quan hệ hôn nhân, mà bà T lại là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên theo yêu cầu của công chứng viên phải có ông H ký tên nên bà T đã làm theo yêu cầu của công chứng viên để ông H ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng.

Thứ tư, ông H là người biết rất rõ diện tích đất nói trên là của bố mẹ bà T, không phải tài sản chung của vợ chồng nhưng về mặt pháp lý do bà T đang đứng tên nên tại thời điểm ly hôn, trong quá trình thỏa thuận tài sản, tại trụ sở Công ty TNHH MTV C6 và Cộng sự, ông H đã thỏa thuận giao toàn bộ các thửa đất tại Bà Rịa bao gồm: thửa số 502/282,1m²; 503/195,8m²; 505/195,8m²; 33/3.794,1m² và thửa 09 (2.680.9m²) cho bà T toàn quyền quản lý sử dụng. Sau đó, vào ngày 31-5-2019, một lần nữa ông H bằng ý chí tự nguyện, đã lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản tại Văn phòng C5, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại văn bản này, ông H đã giao cho bà T quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tại các thửa 502/282,1m², 503/195,8m², 505/195,8m², thửa 33/3.794,1m². Cũng theo thỏa thuận, bà T có trách nhiệm tách 500m² tương ứng với số tiền 50.000.000 đồng cho ông A2, bà N1 vì ông A2, bà N1 đã đưa tiền mua đất cho bà T.

Riêng các thửa còn lại là thửa 09/640,3m², thửa 12/243,5m², thửa 13/679,4m², thửa 14/426,6m², thửa 15/691,1m² ông H và bà T đã đề cập trong văn bản phân chia tài sản chung nhưng có sự nhầm lẫn về diện tích, cụ thể thửa 09 diện tích 2.680.9m² được nêu trong văn bản phân chia chính là tổng diện tích của các thửa 09, 12, 13, 14, 15. Tuy nhiên, khi ký văn bản thỏa thuận tại Văn phòng công chứng do sơ suất nên ông H và bà T không ký thỏa thuận giao các thửa đất số 09, 12, 13, 14, 15 cho bà T.

Do vậy, ông H yêu cầu phân chia đối với các diện tích đất nêu trên, bị đơn không đồng ý.

- Đối với diện tích đất 340m² tại thửa 176, tờ bản đồ 27 phường P:

Ngày 04-6-2003, trước khi kết hôn với ông H, bà T đã nhận chuyển nhượng diện tích 340m² đất tại thửa 176, tờ bản đồ 27 phường P, thành phố B và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T ngày 11-7-2003. Vì vậy, đây là tài sản riêng của bà T hình thành trước thời kỳ hôn nhân.

Năm 2008, bà T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị L, ông Lê Văn K. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do thời điểm này bà T đã kết hôn với ông H nên theo

yêu cầu phải có chữ ký của ông H trên hợp đồng. Tuy nhiên, ông H cũng không thừa nhận chữ ký, chữ viết trên hợp đồng này là của ông, đồng thời khi thỏa thuận về tài sản khi ly hôn, ông H cũng không đưa tài sản này vào phân chia vì biết đó là tài sản riêng của bà T. Nay ông H tranh chấp yêu cầu chia, bà T không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Quang A, quá trình giải quyết vụ án bà T đồng ý sẽ giao cho vợ chồng ông Quang A 500m² đất, cụ thể bà T sẽ giao thửa đất số 09/640,3m² cho vợ chồng ông Quang A, đề nghị ông Quang A trả lại giá trị diện tích 140,3m² đất bằng tiền cho bà T. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 17-4-2024 đại diện theo ủy quyền của bà T không đồng ý giao đất cho ông Quang A mà cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Quang A và vợ chồng bà T là vô hiệu, ông Quang A mới chỉ thanh toán ½ giá trị chuyển nhượng sau đó không tiếp tục thực hiện hợp đồng, mặt khác thời hiệu để khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đã hết.

Bị đơn đồng ý với kết quả định giá tại Biên bản định giá của Tòa án thành phố B đã lập ngày 18-3-2024.

Người liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Quang A và bà Nguyễn Thị Minh N1 do bà Nguyễn Thị M đại diện trình bày:

Ông A, bà N1 với ông H, bà T có quan hệ quen biết với nhau. Khoảng trước tết năm 2004, vợ chồng ông H, bà T có đề nghị vợ chồng ông A hùn tiền mua đất chung ở khu vực Bà Rịa (gần nhà bà T). Lúc đó, vì quan hệ bạn bè thân thiết tin tưởng nhau nên vợ chồng ông A đồng ý góp 50.000.000 đồng để mua một phần đất tương đương 1000m² trong diện tích 14.350,5m² đất của vợ chồng ông H. Bà N1 đã chuyển cho bà T số tiền 50.000.000 đồng. Giữa vợ chồng ông A và vợ chồng ông H, bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1000m² tại các thửa 27, 22, 33, 34 tờ bản đồ 22, phường P, thị xã B để xác nhận quan hệ hợp tác này.

Ông A và bà N1 đã làm đơn độc lập yêu cầu Tòa án buộc ông H bà T giao diện tích 500m² đất trong đó có 80m² đất ở, trường hợp không thể giao bằng đất thì ông H bà T phải thanh toán bằng tiền tương đương với trị giá 500m² tại thời điểm hiện nay. Lý do ông A chỉ yêu cầu nhận 500m² vì trước đây đất này là đất lúa, bà T đã có công bảo quản đất và chuyển đổi mục đích sử dụng nên ông chỉ yêu cầu được nhận 500m² đất.

Ông Quang A không đồng ý việc bà T giao cho vợ chồng ông A thửa đất số 09/640,3m² vì thửa đất này là đất lúa, không có đường đi. Trong khi trước đây ông H và bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông A là đất có thổ cư. Trường hợp không thể giao đất thì ông A yêu cầu thanh toán giá trị của 500m² có 80m² đất thổ cư.

Ông A, bà N1 đồng ý với kết quả định giá tại biên bản định giá của Tòa án thành phố B đã lập.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K và bà Vũ Thị L trình bày:

Năm 2008, vợ chồng ông K bà L nhận chuyển nhượng thửa đất số 176/340m² tờ bản đồ 27, phường P, thị xã B với bà Bùi Thị Lệ T, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Hai bên đến Ủy ban nhân dân phường P để ký hợp đồng chuyển nhượng. Thủ tục sang tên do bà T thực hiện, đến ngày 03-4-2008, ông K bà L được công nhận quyền sử dụng đất tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, ông K bà L là người trực tiếp quản lý và canh tác thửa đất. Năm 2021, ông K bà L xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất, từ đó đến nay sử dụng đất ổn định liên tục và không có tranh chấp.

Ông K, bà L cho rằng việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 176/340m² tờ bản đồ 27, phường P, thị xã B là hợp pháp, đã nhận đất để sử dụng, thanh toán đủ tiền và đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, ông K bà L đề nghị Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà T thì ông K, bà L sẽ yêu cầu bà T phải hoàn trả giá trị thửa đất sau.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng L1 trình bày:

Năm 2013, ông L1 nhận chuyển nhượng 205,8m² đất tại thửa 177, tờ bản đồ 22, phường P của vợ chồng ông Trần Thanh H6 và bà Lê Thị Ngọc Á. Ngày 08-7-2013, ông L1 đã được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L1 trực tiếp quản lý sử dụng đất và không có tranh chấp. Ông L1 khẳng định việc nhận chuyển nhượng diện tích 205,8m² đất tại thửa 177, tờ bản đồ 22, phường P, thành phố B nêu trên từ bà Á, ông H6 là hoàn toàn công khai, hợp pháp. Hiện ông cũng đang trực tiếp quản lý sử dụng đất, do vậy thửa đất trên là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Thửa đất trên ông nhận chuyển nhượng khi chưa kết hôn.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T1 và Nguyễn Thị Thu T2 trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng 205,8m² đất tại thửa 176, tờ bản đồ 22, phường P của vợ chồng bà D, ông C2. Ông T1, bà T2 đã được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất tại trang tư của giấy chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T1 bà T2 trực tiếp xây dựng nhà ở tại đất và không có ai tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đào Duy C3 đứng tên. Sau đó hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật.

Ông T1, bà T2 khẳng định việc nhận chuyển nhượng diện tích 205,8m² đất tại thửa 176, tờ bản đồ 22, phường P, thành phố B nêu trên từ bà D, ông C3 là hoàn toàn công khai, hợp pháp, hiện ông bà cũng đang trực tiếp quản lý sử dụng đất do vậy thửa đất trên là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành A1 và Dương Thị Kim L2 trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông A1, bà L2 nhận chuyển nhượng 205,8m² đất tại thửa 175, tờ bản đồ 22, phường P của vợ chồng bà D, ông C3. Ông A1, bà L2 đã được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất tại trang tư của giấy chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông A1, bà L2 trực tiếp xây dựng nhà ở tại đất và không có ai tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Đào Duy C3 đứng tên. Sau đó hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật.

Ông A1, bà L2 khẳng định việc nhận chuyển nhượng diện tích 205,8m² đất tại thửa 175, tờ bản đồ 22, phường P, thành phố B nêu trên từ bà D, ông C3 là hoàn toàn công khai, hợp pháp, hiện ông bà cũng đang trực tiếp quản lý sử dụng đất do vậy thửa đất trên là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị X trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông N2, bà X nhận chuyển nhượng 285,6m² đất tại thửa 178, tờ bản đồ 22, phường P của vợ chồng bà D, ông C3. Đến năm 2009, ông N2, bà X được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất tại trang tư của giấy chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà trực tiếp xây dựng nhà ở tại đất và không có ai tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Đào Duy C3 đứng tên. Sau đó hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật.

Ông N2, bà X khẳng định việc nhận chuyển nhượng diện tích 285,6m² đất tại thửa 178, tờ bản đồ 22, phường P, thành phố B nêu trên từ bà D, ông C3 là hoàn toàn công khai, hợp pháp. Hiện ông bà cũng đang trực tiếp quản lý sử dụng đất, do vậy thửa đất trên là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lý Tam H4 và bà Nguyễn Thị D1 trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết với bà D2 nên khoảng cuối năm 2007, vợ chồng ông H4, bà D1 nhận chuyển nhượng 3.064,9m² đất tại thửa 16, 27 tờ bản đồ 22, phường P của bà Ngô Thị Kim D2 và ông Trần Phúc L4. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường P. Đến ngày 18-02-2008, vợ chồng ông H4, bà D1 được công nhận quyền sử dụng hợp pháp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H4, bà D1 quản lý đất và không có ai tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do bà D2 đứng tên. Sau đó, hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật.

Ông H4, bà D1 khẳng định việc nhận chuyển nhượng diện tích 3.064,9m² đất tại thửa 16, tờ bản đồ 22, phường P, thành phố B nêu trên từ bà D2, ông L4 là hoàn toàn công khai, hợp pháp. Hiện ông bà cũng đang trực tiếp quản lý sử dụng đất, do vậy thửa đất trên là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy C, bà Đào Thị D và người đại diện theo ủy quyền của bà D trình bày:

Ông Bùi Duy C và bà Đào Thị D là cha mẹ ruột của bà Bùi Thị Lệ T. Năm 2003, do có nhu cầu mua đất và biết bà Võ Thị N4 có diện tích 14.350,5m² đất nông nghiệp tại các thửa 9, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ số 22, phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên ông bà đã trực tiếp liên hệ, thỏa thuận giá cả, nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên. Tuy nhiên, do tại thời điểm này ông bà không có đăng ký kết hôn, bà D không có hộ khẩu tại thị xã B. Nên ông bà thỏa thuận để con gái là bà T đứng ra nhận chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 30-12-2003, bà T được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 540771 đối với 14.350,5m² đất.

Thời điểm đó, việc sang tên quyền sử dụng đất ông bà nhờ dịch vụ thực hiện nên ông bà cũng không biết lý do tại sao có tên ông H cùng ký với bà T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị N4.

Do đất của ông bà nên ông bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên. Theo yêu cầu của ông bà, bà T đã thực hiện việc hợp, tách thửa và chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất như bà T đã trình bày ở trên.

Ông C, bà D khẳng định diện tích 14.350,5m² đất tại các thửa 9, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ số 22, phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản do ông bà bỏ tiền ra mua, nguồn tiền là do vợ chồng tích cóp, bán nhà đất ở Hải Phòng. Vì một số lý do, ông bà để cho con gái là bà T đứng tên, tài sản này không liên quan gì đến ông H. Trong vụ án này, ông C, bà D không có yêu cầu gì liên quan đến các thửa đất trên và không có yêu cầu tranh chấp các thửa đất với con gái là bà Bùi Thị Lệ T. Ông bà chỉ trình bày về nguồn gốc tài sản để chứng minh rằng đây không phải là tài sản chung của ông H và bà T.

Mặt khác, bà D cho biết sau khi chuyển nhượng các thửa đất nêu trên của bà Võ Thị N4, vợ chồng bà trực tiếp canh tác quản lý và sử dụng đất, mọi thủ tục liên quan đến các thửa đất bà T chỉ làm theo yêu cầu của vợ chồng bà. Thực tế, ngoài các thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà thì bà N4 còn nhiều thửa đất khác và cùng được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10-6-1998. Do vậy, năm 2007 khi bà N4 còn một số thửa đất bao gồm các thửa 40, 41, 42, 43, 44 với tổng diện tích 2.077m², bà D đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng các thửa đất này và hiện bà D đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10-6-1998 của bà Võ Thị N4.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Vân A2 trình bày:

Bà Bùi Thị Vân A2 là em gái của bà Bùi Thị Lệ T. Bà Vân A2 xác định diện tích 14.350,5m² đất tại các thửa 9, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ số 22, phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản của cha mẹ bà là ông C, bà D nhưng để cho chị T đứng tên quyền sử dụng đất.

Theo yêu cầu của cha mẹ, chị T đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 30/3.839,1m² cho bố là ông Bùi Duy C. Ông C tách thửa 30 thành 6 thửa gồm: Thửa 174/205,5m², 175/205,8m², 176/205,8m², 177/205,8m², 178/285,6m², 30/2.730,3m². Ngày 21-02-2013, ông C, bà D ký hợp đồng tặng cho thửa 30/2.730,3m² cho bà và bà đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Do vậy, thửa đất số 30/2.730,3m² là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn X1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn X1 là người ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 340m² đất tại thửa 176, tờ bản đồ 27, phường P, thành phố B cho bà Bùi Thị Lệ T, tuy nhiên ông không nhớ rõ mình có ký tại hợp đồng chuyển nhượng với bà T hay không. Ông X1 xác định khoảng năm 2002 hoặc 2003, ông X1 có đứng tên quyền sử dụng diện tích một thửa đất nông nghiệp diện tích khoảng hơn 4.000m² ở xã H, thị xã B (nay là phường P, thành phố B). Thực chất thửa đất này của cha ông, ông X1 chỉ đứng tên dùm. Khoảng thời gian đó, ông có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho một người đàn ông với giá tiền là 300.000.000 đồng. Sau khi thống nhất mua bán, ông đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua. Ông X1 xác định khi mua bán ông có ký một số giấy tờ nhưng sau đó ông đã giao toàn bộ giấy tờ lại cho cha ông cất giữ, hiện cha ông đã chết nên thất lạc không còn giấy tờ gì liên quan đến việc mua bán thửa đất này cả. Ông X1 khẳng định ông không còn liên quan gì đến thửa đất này.

Ông X1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất hơn 4.000m² cho một người đàn ông và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ, sau đó họ thực hiện các thủ tục tiếp theo như thế nào thì ông không rõ. Ông X1 không trực tiếp chuyển nhượng 340m² đất cho ai cả. Có thể sau khi nhận chuyển nhượng 4.000m² đất của ông, người mua đã tách thành nhiều thửa nhỏ để chuyển nhượng cho những người khác nữa. Ông X1 cam kết lời khai của mình là đúng sự thật.

Người làm chứng ông Mã Văn Y trình bày:

Ông Mã Văn Y là con ruột của ông Mã Văn V và bà Võ Thị N4, ông V đã chết năm 2006 và bà N4 chết năm 2018. Ông V, bà N4 là người ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 14.350,5m² đất tại các thửa 9, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ 22, phường P, thành phố B.

Ông Y cho biết do đã rất lâu nên ông không nhớ rõ thời gian cụ thể, trước đây gia đình ông có một khu đất diện tích 14.350,5m² đất tại các thửa 9, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ 22, phường P, thành phố B (trước đó khu vực này là xã H), nguồn gốc là của ông bà để lại. Thời điểm đó, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên mẹ ông là bà Võ Thị N4. Gia đình ông ở L đất đai rất nhiều nên có ý định chuyển nhượng thửa đất này. Lúc đó cha mẹ ông thỏa thuận và quyết định bán toàn bộ khu đất cho bà Đào Thị D (tên thường gọi là B). Ông Y có tham gia cùng với cha mẹ trong việc thỏa thuận mua bán đất với bà B, sau khi thỏa thuận thống

nhất giá cả giao tiền xong thì cha mẹ ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B để làm thủ tục sang tên.

Ông Y cho biết khi tham gia cùng cha mẹ trong việc chuyển nhượng đất ông có nhiều lần gặp gỡ, thỏa thuận và thanh toán tiền bạc với bà B nên ông nhớ rõ bà B và khẳng định chỉ có một mình bà B tham gia thỏa thuận với gia đình ông ngoài ra không có bất kỳ ai khác. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông không nhớ rõ ai là người ký tên người nhận chuyển nhượng, ông chỉ nhớ khi thỏa thuận mua bán thì gia đình ông thỏa thuận với bà B, nhận tiền mua bán đất từ bà B. Ông Y cam kết lời khai của mình là đúng sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 24-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Thành phố Hồ Chí Minh), đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H về việc “*Tranh chấp tài sản chung*” với bà Bùi Thị Lệ T.

Xác định các thửa đất số 09, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ 22 và thửa số 176, tờ bản đồ 27 phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản hình thành trước thời kỳ hôn nhân nên là tài sản riêng thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Lệ T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Quang A và bà Nguyễn Thị Minh N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Bá H và bà Bùi Thị Lệ T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-6-2004 giữa ông Nguyễn Quang A và bà Bùi Thị Lệ T là vô hiệu.

3. Bà Bùi Thị Lệ T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Quang A và bà Nguyễn Thị Minh N1 số tiền là 50.000.000 đồng.

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

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 29-4-2024, nguyên đơn ông Nguyễn Bá H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Bá H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan, cố tình xuyên tạc, xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn N và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Quang A và bà Nguyễn Thị Minh N1 là bà Nguyễn Thị M xác nhận ông A, bà N1 không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, nhưng vẫn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông Quang A, bà Minh N1 theo đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tiến hành công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng. Trong quá trình thụ lý giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm của nguyên đơn; sửa một phần Bản án sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 24-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh), chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sửa phần án phí, cụ thể:

Ông Nguyễn Bá H được quyền sử dụng thửa đất số 09/640,3m², 12/243,5m², 13/679,4m²; bà Bùi Thị Lệ T được quyền sử dụng thửa 14/426,6m² và 15/691,1m². Ông Nguyễn Bá H có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 221,45m² cho bà Bùi Thị Lệ T.

Ông Nguyễn Bá H và bà Bùi Thị Lệ T phải chịu án phí có giá ngạch trên giá trị quyền sử dụng đất được chia. Ông Nguyễn Bá H chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu chia tài sản chung còn lại của ông Nguyễn Bá H không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá H nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang A, bà Nguyễn Thị Minh N1 vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ

2 mà vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:*

[2.1] *Về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại:*

Ông H kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, cố tình xuyên tạc, xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ngoài ra, bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng khi tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Lệ T với ông Nguyễn Quang A ngày 16-6-2004 dù không có ai yêu cầu.

Xét, đối với việc ông H cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng khi tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Lệ T với ông Nguyễn Quang A ngày 16-6-2004 dù không có ai yêu cầu: Do ông Quang A và bà N1 yêu cầu độc lập về việc buộc ông H, bà T giao 500m² đất hoặc giá trị của 500m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-6-2004, còn bà T không đồng ý với yêu cầu này. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng này có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự, từ đó đã tuyên vô hiệu hợp đồng này là không vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập của ông A, bà N1. Bản thân ông A, bà N1 cũng đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên không kháng cáo. Do vậy, không có căn cứ cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Đối với việc ông H cho rằng bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, cố tình xuyên tạc, xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Xét, đây không phải là căn cứ hủy bản án sơ thẩm được quy định tại khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông H cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan và không đúng quy định của pháp luật nên về bản chất, ông H yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, đánh giá lại các chứng cứ, tài liệu của vụ án để xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Xét yêu cầu kháng cáo này của ông H thì thấy:

[2.2] *Về nguồn gốc tài sản tranh chấp:*

[2.2.1] *Đối với diện tích 340m² tại thửa 176, tờ bản đồ 27, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (gọi tắt là thửa đất số 176).*

Nguyên đơn ông H cho rằng ông và bà T cùng mua chung thửa đất số 176 của ông Nguyễn Quang T4, do ông H không có hộ khẩu ở B nên ông H để cho bà T đứng tên quyền sử dụng đất. Nguồn tiền để mua đất là tiền chung của ông H và bà T.

Bị đơn bà T xác định ngày 04-6-2003, trước khi kết hôn với ông H, bà T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 340m² thuộc thửa đất số 176 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11-7-2003, trước khi kết hôn với ông H. Vì vậy, đây là tài sản riêng của bà T hình thành trước thời kỳ hôn nhân.

Qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30-6-2003 tại Ủy ban nhân dân phường P, thị xã B giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn X1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Lệ T đối với diện tích 340m² đất tại thửa đất số 176, thì thấy không có tên ông Nguyễn Bá H trong hợp đồng chuyển nhượng và người chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn X1 chứ không phải ông Nguyễn Quang T4 như ông H đã trình bày. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng và thời điểm bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này đều trước thời điểm ông H và bà T được cấp giấy chứng nhận kết hôn. Ông H cho rằng nguồn tiền nhận chuyển nhượng là tài sản chung của ông và bà T nhưng không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai này. Trong các văn bản thỏa thuận phân chia tài sản giữa ông H và bà T cũng không đề cập đến thửa đất này. Trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Vũ Thị L và ông Lê Văn K tuy có tên và chữ ký của ông H nhưng quá trình giải quyết vụ án này, ông H luôn khẳng định chữ ký đó không phải của ông H mà do bà T giả mạo chữ ký của ông, lời khai này của ông H phù hợp với kết quả giám định chữ ký tại hợp đồng trên (B1 402-403). Vì vậy, căn cứ Điều 230, Điều 242 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, thửa đất số 176 nêu trên là tài sản riêng của bà T có trước khi kết hôn với ông H. Việc ông H cho rằng thửa đất trên là tài sản chung của ông và bà T là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với thửa đất này là có căn cứ nên cần giữ nguyên quyết định này.

[2.2.2] *Đối với diện tích 14.350,5m² đất tại các thửa 09, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ 22, phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).*

Nguyên đơn ông Nguyễn Bá H cho rằng ngày 24-10-2003 ông và bà Bùi Thị Lệ T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích 14.350,5m² đất tại các thửa 09, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ 22 phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Võ Thị N4 và ông Mã Văn V. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông và bà T chưa đăng ký kết hôn nhưng nguồn tiền để nhận chuyển nhượng đất là tiền chung của ông và bà T phát sinh từ lợi nhuận của Công ty N6 là công ty C4 của ông và bà T thành lập từ tháng 6-2003 và tiền do cha mẹ ông H cho khi làm đám cưới. Do đó, ông H khẳng định đây là tài chung của ông H và bà T.

Bà T thì cho rằng diện tích đất này thực tế là của bố mẹ bà T là ông Bùi Duy C, bà Đào Thị D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà N4, bà T chỉ là người đứng tên giùm (do ông C, bà D không có hộ khẩu thường trú tại địa

phương). Việc ký hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2003) trước thời điểm bà T và ông H kết hôn (năm 2004. Do đó, bà T không đồng ý xác nhận các thửa đất nêu trên là tài sản chung của bà T và ông H.

Qua xem xét lời khai của các bên đương sự kết hợp với các nguồn chứng cứ khác thu thập được thì thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-10-2003 tại Ủy ban nhân dân phường P, thị xã B giữa bên chuyển nhượng là bà Võ Thị N4 và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Lệ T đối với diện tích 14.350,5m² đất thuộc các thửa 09, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ 22, phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong phần ghi họ tên bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng của hợp đồng này chỉ ghi tên bà Võ Thị N4 và bà Bùi Thị Lệ T, nhưng tại phần ký tên ở cuối hợp đồng thì có chữ ký và họ tên của bên chuyển nhượng là ông Mã Văn V, bà Võ Thị N4, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Bá H, bà Bùi Thị Lệ T. Phần xác nhận kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân thị xã B ngày 10-11-2003 xác nhận bà Bùi Thị Lệ T đủ điều kiện nhận chuyển nhượng 14.350,5m² đất trên. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất trên chỉ ghi tên bà Bùi Thị Lệ T, không có tên ông H.

Tại thời điểm ngày 24-10-2003 và ngày 10-11-2003, ông H và bà T chưa đăng ký kết hôn nên theo quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 thì ông H, bà T chưa được công nhận là vợ chồng hợp pháp. Quá trình giải quyết vụ án này, ông H còn cho rằng ông và bà T chưa bao giờ đăng ký kết hôn với nhau, chữ ký ghi tên ông trong Giấy chứng nhận kết hôn ngày 06-02-2004 trong hồ sơ vụ án là giả (B1 42). Tuy nhiên, ông H không yêu cầu giám định chữ ký của ông trong giấy chứng nhận kết hôn này; khi giải quyết vụ án ly hôn với bà T, ông H vẫn căn cứ theo Giấy chứng nhận kết hôn này và cũng đã được Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm giải quyết cho ly hôn bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật, căn cứ theo Giấy chứng nhận kết hôn nêu trên. Do vậy, quan hệ hôn nhân của ông H và bà T được pháp luật công nhận hợp pháp từ thời điểm đăng ký hôn ngày 06-02-2004, nghĩa là sau thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Vì vậy, quyền sử dụng đất diện tích 14.350,5m² nêu trên không phải là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà T hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Nếu ông H cho rằng đây là tài sản chung của ông và bà T cùng góp tiền để mua chung trước khi kết hôn thì ông H phải có nghĩa vụ chứng minh việc ông có góp tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất này.

Quá trình giải quyết vụ án này, ông H khẳng định mặc dù ông và bà T chưa đăng ký kết hôn nhưng giữa hai bên đã xác lập quan hệ vợ chồng thực tế trước khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên và có nguồn tiền chung là lợi nhuận phát sinh từ hoạt động kinh doanh tại Công ty N6 (là công ty chung của hai người thành lập tháng 06-2003) và tiền do cha mẹ ông H cho khi làm đám cưới. Ông H có cung cấp chứng cứ là 01 cuốn sổ viết tay trong đó có nội dung: "*TP Hải Phòng ngày 25-9-2003, hai con T H nhận xin của bố mẹ 100.000.000 đồng*

sẽ giữ để dành tiền mua đất của bố mẹ cho hai con + 1.000 USD" (Tập 55). Theo yêu cầu của ông H, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ viết trên để xác định có phải do bà T viết hay không. Kết luận giám định cho thấy chữ viết trên là chữ của bà T. Tuy nhiên, nội dung đoạn viết trên chỉ ghi nhận "*sẽ giữ để dành tiền mua đất của bố mẹ cho hai con*" mà không thể hiện rõ là số tiền 100.000.000 đồng trên được dùng để mua thửa đất nào, ở đâu, vào thời gian nào, có phải là diện tích đất mà các bên đang tranh chấp hay không? Trong khi đó, tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và đại diện hợp pháp của bà T đều khai sau khi kết hôn, tài sản chung đầu tiên mà ông bà mua là thửa đất và căn nhà tại đường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, chứng cứ trên không đủ cơ sở chứng minh việc ông H có góp tiền mua đất chung với bà T đối với diện tích đất tranh chấp. Đối với nguồn tiền lợi nhuận có được từ hoạt động kinh doanh tại Công ty N6 là bao nhiêu, và có sử dụng số tiền này để mua đất hay không cũng không có chứng cứ xác thực. Bản thân bà T không thừa nhận lời khai trên của ông H. Ngoài ra, ông H còn cung cấp một số giấy tờ và cho rằng cha mẹ ông H rút tiền cổ phần và gửi cho bà T để mua đất, nhưng các giấy tờ này không có nội dung nào chứng minh cho lời khai của ông. Ngoài các tài liệu, chứng cứ nêu trên, ông H không còn chứng cứ nào khác để chứng minh ông có góp tiền với bà T để nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Bị đơn bà T thì cho rằng nguồn tiền để nhận chuyển nhượng 14.350,5m² đất trên là tiền của cha mẹ bà là ông Bùi Duy C, bà Đào Thị D, bà T chỉ đứng tên dùm. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bị đơn và ông C, bà D cũng không có chứng cứ trực tiếp nào để chứng minh nguồn tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất trên là của ông C, bà D.

Lời khai của người làm chứng ông Mã Văn Y (là con ruột của ông Mã Văn V và bà Võ Thị N4), xác định trước đây ông có tham gia cùng với cha mẹ trong việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên, ông Y nhiều lần gặp gỡ, thỏa thuận và nhận tiền chuyển nhượng các thửa đất trên trực tiếp với bà Đào Thị D là mẹ của bà T (tên thường gọi là B), nên ông khẳng định chỉ có một mình bà B tham gia thỏa thuận giao dịch với gia đình ông. Nhưng ông không rõ khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân phường P thì ai là người đứng tên nhận chuyển nhượng. Như vậy, căn cứ lời khai của ông Y thì người trực tiếp giao dịch, thanh toán tiền chuyển nhượng với ông V, bà N4 là bà D mẹ ruột bà T, còn ông H không tham gia giao dịch hay thỏa thuận gì với ông V, bà N4.

Xét về quá trình sử dụng các thửa đất trên: Qua lời khai xác nhận của các bên đương sự và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy: Sau khi nhận chuyển nhượng 14.350,5m² đất trên, ông C và bà D là người trực tiếp sinh sống, quản lý và sử dụng toàn bộ khu đất trên, sau đó ông bà là người trực tiếp cho người khác thuê hoặc cho ở nhờ các thửa đất này. Điều này được những người đang trực tiếp sử dụng đất là ông Đặng Duy C1, bà Lê Thị Hồng L3 và ông Võ Văn N3, bà Nguyễn Thị H5 xác nhận bằng văn bản gửi cho Tòa án. Như vậy, trên thực tế ông H hoàn toàn không sử dụng phần đất này từ trước đến nay.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự cùng xác nhận: Biên bản thỏa thuận phân chia tài sản lập ngày 21-3-2019 tại Công ty C6 và Cộng sự về việc phân chia tài sản giữa ông H và bà T là có thật, theo đó ông H và bà T thỏa thuận giao các thửa đất số 502/282,1m²; 503/195,8m²; 505/195,8m²; thửa 33/3.794,1m² và thửa 09 có diện tích 2.680,9m² (thực chất thửa đất 09 có diện tích 640,3m² nhưng trong văn bản thỏa thuận này ghi nhầm diện tích là 2.680,9m² là diện tích của 5 thửa: 9, 12, 13, 14, 15, tờ bản đồ 22 phường P, thị xã B) cho bà T sở hữu, sử dụng. Như vậy, tại văn bản thỏa thuận này ông H đã đồng ý giao toàn bộ phần đất còn lại trong tổng diện tích đất 14.350,5m² đất trên, (sau khi trừ các thửa đất đã chuyển nhượng cho người khác) cho bà T sở hữu, sử dụng. Điều này phù hợp với ý kiến của bà T cho rằng thời điểm này ông H biết rõ toàn bộ khu đất ở B không phải tài sản chung của vợ chồng mà là tài sản riêng của bà T trước hôn nhân nên ông H tự nguyện giao lại toàn bộ phần đất này cho bà T sở hữu sử dụng.

Tiếp đó, ngày 31-5-2019, tại Văn phòng C5, số E B, phường T, thành phố V, ông H đã ký văn bản thỏa thuận giao quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt các thửa 502, 503, 505, 33 tờ bản đồ 22, phường P thành phố B cho bà T, sau đó bà T đã đăng ký sang tên quyền sử dụng các thửa đất này theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 03-6-2019 tại Văn phòng C7 - C N, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, ông H và bà T vẫn tiếp tục thỏa thuận "*Việc phân chia tài sản theo thỏa thuận của vợ chồng như biên bản thỏa thuận ngày 21-3-2019 không thay đổi. Trong bất kể trường hợp nào, nếu bà T, ông H cần hỗ trợ để hoàn tất các thủ tục theo quy định của Nhà nước đối với tài sản được phân chia thì hai bên có trách nhiệm hỗ trợ nhau hoàn tất*".

Như vậy, ông H cho rằng diện tích đất 14.350,5m² là tài sản chung của ông và bà T, nhưng đây không phải là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân, ông H cũng không có chứng cứ chứng minh có đóng góp tiền với bà T để nhận chuyển nhượng diện tích đất trên trước khi kết hôn; ông H không tham gia vào quá trình giao dịch nhận chuyển nhượng, thanh toán tiền; không tham gia vào quá trình canh tác, quản lý sử dụng đất. Ông H biết rõ đất đã được nhập, tách thửa, chuyển nhượng cho nhiều người nhưng ông H không có bất cứ phản ứng hay tranh chấp nào. Quá trình thỏa thuận phân chia tài sản chung khi ly hôn ông H cũng không đề cập đến những thửa đất mà bà T đã chuyển nhượng cho người khác, đồng ý giao toàn bộ quyền sử dụng các thửa đất còn lại (hiện đang tranh chấp) cho bà T sở hữu sử dụng. Ông H cho rằng việc ông chuyển giao quyền sử dụng các thửa đất 502, 503, 505, 33 cho bà T với điều kiện bà T phải giao lại diện tích đất còn lại ở B cho ông là không phù hợp với nội dung các văn bản thỏa thuận giữa hai bên như đã phân tích trên.

Từ các căn cứ đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để kết luận các thửa đất số 09, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ 22, phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản riêng của bà T có trước hôn nhân, không phải là tài sản chung của bà T và ông H.

Đối với việc bị đơn và luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng các thửa đất trên là tài sản của ông C, bà D do bà T đứng tên giữ: Như trên đã phân tích, bà T và ông C, bà D không có chứng cứ trực tiếp chứng minh cho lời khai này; ông C và bà D cũng không yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng các thửa đất trên cho ông bà trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật.

Đối với các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất cho những người có quyền và nghĩa vụ liên quan, qua xem xét kết quả giám định xét thấy tại một số hợp đồng chuyển nhượng, chữ ký không phải của ông H và không đủ cơ sở để kết luận là chữ ký của bà T. Tuy nhiên, trong vụ án này bản thân ông H và các đương sự khác đều không yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng này nên cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] *Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang A:*

Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông A, bà N1 vô hiệu và buộc bà T trả lại cho ông A, bà N1 50.000.000 đồng. Ông A, bà N1 đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên không kháng cáo. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại nội dung này.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy bản án sơ thẩm; không chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc công nhận và chia một phần tài sản chung cho ông H.

[5] *Về chi phí tố tụng:* Tổng chi phí thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, sao lục tài liệu chứng cứ và giám định tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 125.820.000 đồng. Nguyên đơn ông H phải nộp toàn bộ do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận và đã nộp xong.

Chi phí định giá là 10.000.000 đồng, bà T tự nguyện nộp và đã nộp xong.

[6] *Về án phí sơ thẩm:* Các tài sản mà ông H yêu cầu chia tài sản chung được Tòa án xác định không phải là tài sản chung của ông H và bà T, nên căn cứ điểm a, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông H chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Cấp sơ thẩm buộc ông H chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định pháp luật nên cần sửa phần này của bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Các quyết định khác về án phí của bản án sơ thẩm phù hợp quy định của pháp luật nên giữ nguyên.

[7] *Về án phí phúc thẩm:* Cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông H không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá H, sửa phần án phí, giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm, như sau:

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 408 Bộ luật Dân sự; Điều 33, Điều 43 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H về việc tranh chấp tài sản chung với bà Bùi Thị Lệ T.

Xác định các thửa đất số 09, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tờ bản đồ 22 và thửa số 176 tờ bản đồ 27 phường P, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản hình thành trước thời kỳ hôn nhân nên là tài sản riêng thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Lệ T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Bá H và bà Bùi Thị Lệ T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-6-2004 giữa ông Nguyễn Quang A và bà Bùi Thị Lệ T vô hiệu.

3. Bà Bùi Thị Lệ T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Quang A và bà Nguyễn Thị Minh N1 số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, sao lục tài liệu chứng cứ và giám định tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 125.820.000 (một trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi ngàn) đồng. Nguyên đơn ông H phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

Chi phí định giá tài sản là 10.000.000 (mười triệu) đồng, bà T tự nguyện nộp và đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Bá H phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số TU/2017/0001259 ngày 08-3-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B,

tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Như vậy, ông H đã nộp xong án phí sơ thẩm.

Ông Nguyễn Quang A nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số TU/2020/0000510 ngày 09-3-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Như vậy, ông A đã nộp xong án phí.

Bà Bùi Thị Lệ T phải nộp 2.500.000 (hai triệu, năm trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Bá H không phải chịu. Hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001458 ngày 22-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26-11-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực X, Tp.HCM;
- VKSND khu vực X, TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ