TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 193/2025/DS - PT
Ngày: 19 - 5 - 2025
V/v: "Yêu cầu hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia tài sản chung sau ly hôn"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long
Các Thẩm phán: ông Đặng Kim Nhân
ông Trần Quốc Cường

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Đoàn Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Nguyệt Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 97/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 về việc *"Yêu cầu hủy đăng ký chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia tài sản chung sau ly hôn"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1241/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Ngô Thanh H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số F L, tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Dương Thị Thúy H1, Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh Q; có mặt.

2. Bị đơn: ông Phùng Ngọc H5, sinh năm 1964; địa chỉ: PG09, L, tổ D phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an thành phố Đ; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Văn T - Luật sư Văn phòng luật Lê Thị Hồng T1 và cộng sự, Đoàn luật sư thành phố Đ; có đơn xin xét xử vắng mặt và có kèm luận cứ bảo vệ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hoàng Mỹ T2, sinh năm 1978; nơi cư trú: 1 N, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Mỹ T2*:* bà Nguyễn Thị Tuyết A, địa chỉ: A Đ, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Viết H2, sinh năm 2003; nơi cư trú: Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

3.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, người đại diện theo uỷ quyền có bà Trương Thanh H3, Phó Giám đốc Chi nhánh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Văn phòng C; địa chỉ: Số A L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Ngô Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn bà* Ngô Thanh H *trình bày:* Bà và ông Phùng Ngọc H5 đăng ký kết hôn ngày 04/5/2009 tại UBND phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông bà có một đứa con trai chung tên là Phùng Ngô Ngọc H4, sinh năm 2010. Sau khi kết hôn với ông H5 kể từ tháng 7 năm 2009 đến nay, bà H chính thức về ở tại căn nhà 04 tầng, địa chỉ số F đường L, phường B, thành phố Đ. Công việc của bà H là làm nội trợ trong gia đình. Ngoài ra, trong thời gian rảnh, bà còn làm việc tại công ty của gia đình do ông H5 làm giám đốc. Thu nhập có được từ công việc công ty tại nhà đều do ông H5 nắm giữ tài chính. Trong quá trình chung sống, ông H5 thường hay gây mâu thuẫn và áp lực với bà H.

Ngày 23/5/2022, ông H5 làm đơn đơn phương ly hôn với bà H và nộp tại Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới. Sau khi có Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm giữa ông H5 và bà H, ông H5 giành quyền nuôi con, bà H không làm đơn kháng cáo lên toà án phúc thẩm.

Ông H5 và bà H không yêu cầu Toà án xem xét tài sản chung do hai ông bà muốn tự thoả thuận. Ông H5 và bà H có lập 03 bản thoả thuận cho việc phân chia tài sản cụ thể.

Ngày 05/10/2022, Bản thoả thuận thứ 2 được lập tại Văn phòng C1 có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Minh X. Nội dung ản"bản thoả thuận chủ yếu là phần tài sản thuộc về ông H5, trong đó ông H5 và bà H có thoả thuận 01 căn nhà 04 tầng V, địa chỉ tại phường Đ, thành phố Đ. Căn nhà này ông H5 và bà H đã nhất trí cho con trai chung là cháu Phùng Ngô Ngọc H4, khi cháu đủ 18 tuổi được quyền thừa hưởng và đứng tên căn nhà này hoàn toàn.

Mặc dù đã ký vào biên bản thoả thuận nhưng ông Phùng Ngọc H5 đã không thực hiện đúng theo bản thoả thuận đã ký. Theo bà H được biết, sau khi ly hôn, ông H5 đã thế chấp căn nhà này tại ngân hàng và sau đó bà T2 đã nộp tiền vào để lấy căn nhà. Ngày 29/12/2023, ông H5 đã tự ý ủy quyền cho bà Hoàng Mỹ T2 để làm thủ tục bán căn nhà V Bà T2 đã làm thủ tục bán căn nhà này vào ngày 27/02/2024 cho Nguyễn Viết H2 tại Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C1).

Từ những sự việc trên, bà H đề nghị Toà án xem xét huỷ nội dung đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia tài sản chung sau ly hôn là căn nhà gắn liền với đất tại Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại PG09- L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR.366580, số vào sổ CS00933 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 22/7/2019.

- *Bị đơn ông Phùng Ngọc H5 có đơn trình bày ngày 07/10/2024:* Ông H5 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thanh H với lý do:

Ông H5 và bà H đã tự nguyện thoả thuận phân chia tài sản sau ly hôn theo sự đóng góp công sức cũng như phần nợ phát sinh trong thời gian hôn nhân là thửa đất và tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ PG I L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ngày 05/10/2022, ông H5 và bà H đã đến văn phòng C1 để ký kết thoả thuận phân chia tài sản sau ly hôn. Theo đó, ông H5 được toàn quyền sở hữu đối với thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất nói trên. Ông H5 cũng đã đồng ý với nguyên đơn là sẽ chuyển quyền thừa kế căn nhà và đất tại PG09 L, phường Đ, thành phố Đ cho con trai là Phùng Ngô Ngọc H5 bằng di chúc hoặc khi con đủ 18 tuổi thì uỷ quyền cho con trai ở.

Ông H5 đã vay mượn (nợ nóng) để trả ngân hàng để có thể rút Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên đối với thửa đất nói trên. Đến ngày 13/10/2022, sau khi sang tên xong thì ông H5 phải thế chấp lại cho Ngân hàng V1 để vay lại, mục đích để trả nợ nóng. Riêng toàn bộ số nợ mà ông H5 đã nợ bà Hoàng Mỹ T2 thì ông H5 chưa thể trả được. Do vậy, ông H5 đã uỷ quyền cho bà Hoàng Mỹ T2 giữ giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà và đất nói trên. Toàn bộ số nợ ông H5 nợ bà T2 là 6.300.000.000 đồng.

Ông H5 đề nghị Toà án xem xét bác các yêu cầu của bà H và buộc bà H tôn trọng thoả thuận đã ký giữa ông H5 và bà H tại Văn phòng C1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Mỹ T2 trình bày:*

Sau khi ông Phùng Ngọc H5 bị bắt thì có nợ ngân hàng nhiều khoản nợ. Ngày 29/12/2023, ông H5 uỷ quyền cho bà T2 bán nhà thì bà T2 đã trả tiền vay ngân hàng của ông H5 để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và hiện tại thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông H5.

Ông H5 và bà T2 đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho Nguyễn Viết H2 (con trai bà T2) và đã công chứng, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhưng chưa chuyển được tên thì bà H đã có khiếu nại. Hiện tại, đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đó.

Ngày 10/9/2024, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà P, ở"Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 15, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 366580, số vào sổ CS 00933 được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 22/7/2019 mang tên ông Phùng Ngọc H5, bà Ngô Thanh H thay đổi quyền sử dụng đất mang tên ông Phùng Ngọc H5 theo hồ sơ số 000933 vc.001 ngày 12/10/2022. Theo kết quả thẩm định: Ngôi nhà 04 tầng (trong đó có 01 tầng mái), cửa cuốn phía trước, có tứ cận như sau: phía Tây Bắc giáp đường nhựa Lê T3, kích thước 5m; phía Đông Bắc giáp thửa đất số 56, tờ bản đồ 15,

kích thước 15m, đã có nhà xây kiên cố; phía Tây giáp thửa đất 58, tờ bản đồ 15, kích thước 15m, đã có nhà xây kiên cố; phía Nam giáp đường giao thông, kích thước 5m. Nhà xây trong diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, nhà khoá cửa nên không thể kiểm tra hiện trạng bên trong.

Bà Ngô Thanh H có nộp thêm báo cáo thẩm định giá ngày 30/9/2024 của Công ty TNHH T4. Theo kết quả thẩm ịnh"định giá, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 15 cùng ngôi nhà PG-09 L, ổ"Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình được định giá với tổng giá trị tài sản là 10.185.000.000 đồng. Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất 8.151.781.680 đồng và công trình xây dựng: 2.032.870.112 đồng.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ Điều 37, Điều 273, khoản 1 Điều 147, Điều 157 Bộ luật ố"Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 95, Điều 167 Luật Đất đai, Điều 5 Luật Công chứng, Điều 117, Điều 119 Bộ ật"luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thanh H về việc yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động Giấy CNQSDĐ số CR 366580, số vào sổ CS 00933 được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 22/7/2019 mang tên ông Phùng Ngọc H5, bà Ngô Thanh H thay đổi quyền sử dụng đất mang tên ông Phùng Ngọc H5 theo hồ sơ số 000933.VC.001 ngày 12/10/2022 cũng như không chấp nhận yêu cầu về việc chia tài sản sau ly hôn đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ 15 và tài sản gắn liền với đất tại PG 09 TDP Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 18-12-2024, bà *Ngô Thanh H* kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Bà *Ngô Thanh H* giữ nguyên kháng cáo. Người kháng cáo và người bảo vệ quyền lợi cho người kháng cáo trình bày tranh luận cho rằng ông *Phùng Ngọc H5* và bà *H* khi ký thoả thuận phân chia tài sản khi ly hôn thì hai bên đã có thoả thuận phụ về việc phân chia nhà đất tại thửa 57 tờ bản đồ số 15 tại PG 09 *L* Cụ thể tại Điều 8 ghi rõ ông *H5* đồng ý chuyển quyền thừa kế căn nhà PG 09 tại *phường Đ, Đ, Quảng Bình* cho con chung là *Phùng Ngô Ngọc H4*. Đến năm cháu *H4* 18 tuổi thì chuyển quyền sử dụng. Nay ông *H5* và bà *T2* làm Hợp đồng chuyển nhượng cho *Nguyễn Viết H2* là trái với thoả thuận của vợ chồng. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, huỷ bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: khi vợ chồng bà Ngô Thanh H và ông Phùng Ngọc H5 ly hôn thì hai bên đã phân chia rất nhiều tài sản nhà đất, căn hộ cho hai người; đối với nhà đất PG 09 tại phường Đ đã thống nhất sang tên cho ông H5, nên ông H5 có quyền định đoạt tài sản này. Trong Văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung ngày 05-10-2022 không có thoả thuận ràng buộc nào. Do đó, trên cơ sở văn bản thoả thuận đã được Công chứng này, Cơ quan chức năng chỉnh lý sang tên chủ quyền trên Giấy chứng nhận cho ông H5 là đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bà Ngô Thanh H khởi kiện yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động ghi trên Giấy CNQSDĐ và chia tài sản sau ly hôn với ông Phùng Ngọc H5 đối với ngôi nhà PG-09 L, tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Đ gắn liền thửa đất số 57, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 366580, số vào sổ CS 00933 được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 22/7/2019 mang tên ông Phùng Ngọc H5, bà Ngô Thanh H.

Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ đầy đủ, tiến hành thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp:

Nguồn gốc ngôi nhà bốn tầng gắn liền thửa đất số 57, tờ bản đồ số 15 địa chỉ tại P L, tổ dân phố Đ, phường Đ là tài sản chung của ông H5, bà H được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Ngày 09/8/2022, ông H5 và bà H được Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xử cho ly hôn (bản án số 20/2022/HNGĐ-ST). Tài sản chung hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông H5, bà H có nhiều tài sản chung là nhà đất và căn hộ và hai bên viết giấy tự thoả thuận phân chia.

Ngày 05/10/2022, hai bên viết bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn; đã tự thoả thuận phân chia nhiều tài sản khác nhau, trong đó có nội dung phân chia căn nhà 04 tầng Vinhome tại địa chỉ PG I L phường Đ, nằm trên thửa đất số 57 tờ bản đồ số 15, diện tích đất 75m2. Sau khi viết giấy thỏa thuận tự phân chia có bà Nguyễn Thị Kim X1 ký làm chứng, ông H5, bà H đến Văn phòng C1 để công chứng chia tài sản chung là bất động sản. Theo đó, bà H đồng ý chuyển quyền cho ông Phùng Ngọc H5 toàn quyền sử dụng phần tài sản của bà Ngô Thanh H đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 15 tổ dân phố Đ,"H, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình và tài sản gắn liền với đất theo ấy"Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CR 366580 do ở tài"Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 22/7/2019 mang tên ông Phùng Ngọc H5, bà Ngô Thanh H.

Sau khi Công chứng, ông H5 có đơn đăng ký biến động đất đai và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 12/10/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã chỉnh lý biến động: Chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông/bà Phùng Ngọc H6 Thanh Hiền thành tài sản riêng của ông Phùng Ngọc H5. Như vậy, ông H5 có quyền sử dụng định đoạt nhà đất tại địa chỉ PG I L, không còn liên với bà Ngô Thanh H.

[3] Người kháng cáo cho rằng, lý do để bà H ký vào ản"bản thỏa thuận phân chia có công chứng về tài sản tại số PG 09 L là vì trước đó ông H5 có viết thỏa thuận sau này sẽ để lại quyền thừa kế cho con trai và cho con đứng tên khi đủ 18 tuổi. Bà H cho rằng bà bị ông H5 ép buộc và lừa dối. Tuy nhiên, bà H nhận thức được việc ký vào biên bản thỏa thuận có công chứng là đồng nghĩa với việc bà chuyển quyền sở hữu hợp pháp cho ông H5 đối với tài sản nêu trên. Trong nội dung thỏa thuận phân chia đã được công chứng, không có kèm điều kiện nào khác. Tại thời điểm xác lập Văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung và tiến hành Công chứng, hai bên có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; không có cơ sở chứng minh có sự ép buộc. Việc công chứng phân chia tài sản là bất động sản là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 95 và Điều 167 Luật Đất đai, Điều 5 Luật Công chứng, là cơ sở pháp lý để chuyển quyền sử dụng, sở hữu bất động sản từ chủ thể này sang chủ thể khác.

Quá trình chuyển quyền tài sản chung của ông Phùng Ngọc H5, bà Ngô Thanh H thành tài sản riêng của ông Phùng Ngọc H5 theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện đúng quy định tại Điều 21 Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 06/5/2021 của UBND tỉnh Q và Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5.

Cùng với việc chia tài sản tại số P L, TDP Đ, phường Đ, thành phố Đ, thì ông H5 bà H còn tiến hành xác lập các Văn bản thoả thuận phân chia và thực hiện công chứng nhiều tài sản chung khác ở nhiều nơi khác nhau. Trong đó, bà H cũng đã được phân chia nhiều căn hộ và quyền sử dụng đất tại thànhố H.

[4] Từ những căn cứ trên, xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thanh H là hợp lý và có căn cứ. Do có yêu cầu chia tài sản chung không được chấp nhận nên phải chịu án phí có giá ngạch. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án dâ sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm bà Ngô Thanh H phải chịu là 300.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận Kháng cáo của bà *Ngô Thanh H*, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm

số 108/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm bà Ngô Thanh H phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005211 ngày 23-12-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Vụ II- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

đ ã k ý

Nguyễn Tấn Long