

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 36/2026/HNGĐ-PT

Ngày 04-6-2026

V/v tranh chấp chia tài sản chung
sau khi ly hôn

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mỹ Dung

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Đê

Ông Nguyễn Văn Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Thu Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:** Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2025/TLPT-HNGĐ, ngày 09 tháng 02 năm 2026 về "*Tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2025/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 -Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị P, sinh năm 1965. Địa chỉ: số 42, khu phố 1, thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là ấp 1, xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Địa chỉ liên hệ: số 3, Thái Hữu K, khu phố 3, thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là ấp 3, xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: ông Trần Thanh G, sinh năm 1978. Địa chỉ: số 78A ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre nay là xã P1, tỉnh Vĩnh Long **(có mặt)**.

- **Bị đơn:** Ông Trần Chánh N, sinh năm 1968 **(có mặt)**. Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

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

+ Bà Dương Thị Tuyết P1, sinh năm 1972. Địa chỉ: số 250, đường tỉnh 885, ấp An Bình 2, xã A, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tuyết P1: Anh Nguyễn Thành P, sinh năm 1996 (có mặt). Địa chỉ: ấp T1, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

+ Bà Trần Thị Kim Y, sinh năm 1972 (vắng mặt). Địa chỉ: số 05C, đường Chu Văn An, khu phố 6, thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972 (vắng mặt). Địa chỉ: số 384/VĐT, ấp V, xã V1, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

+ Ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Văn Lượng), sinh năm 1964 (vắng mặt). Địa chỉ: số 44, khu phố 1, thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị P – nguyên đơn và ông Trần Chánh N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tài liệu chứng cứ và lời khai của nguyên đơn có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N chung sống như vợ chồng từ tháng 12 năm 1987 nhưng không có đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật. Năm 2014, đôi bên chung sống không còn hạnh phúc, bà P làm đơn yêu cầu Tòa án không công nhận bà và ông N là vợ chồng; con chung đã trưởng thành nên không yêu cầu giải quyết; yêu cầu chia tài sản chung của bà và ông N gồm:

- Diện tích 86,7m² thuộc một phần thửa đất số 488, tờ bản đồ 19 và 01 nhà trên đất, loại đất ODT, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bến Tre do ông N đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 21/01/2002. Nguồn gốc đất do bà P và ông N nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H.

- Thửa đất số 264, tờ bản đồ 3, diện tích 2.299,3m² cùng 01 cửa hàng, 01 nhà tạm, 01 nhà và 01 chuồng bò trên đất, loại đất ODT + LUA, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1. Nguồn gốc đất do bà P và ông N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T vào năm 2000 với giá khoảng 50.000.000 đồng (giá trị của chiếc xe Dream và tiền mặt). Người trực tiếp giao kết hợp đồng là ông N và ông Thắng, nhưng số tiền và xe dùng để trao đổi là tài sản chung của bà P và ông N do trong quá trình chung sống, hai bên dành dụm mua được chiếc xe Dream trên.

- Thửa đất số 396, tờ bản đồ 19, diện tích 103,1m² cùng 01 mái che và 01 căn nhà trên đất, loại đất T, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 do ông N đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 25/8/2003. Nguồn gốc đất của cậu chồng tên Trần Văn L chuyển nhượng cho ông K; sau đó, ông Khèn chuyển nhượng lại cho bà P và ông N.

- Thửa đất số 356, tờ bản đồ 3, diện tích 1.313,8m², loại đất ONT + LUA, tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1 do bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 17/10/2012. Nguồn gốc đất do bà P và ông N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyệt vào năm 2013 với giá 550.000.000 đồng.

Đồng thời, bà P yêu cầu chia đôi nợ chung gồm: nợ bà Phan Thị Kim H số tiền vay 300.000.000 đồng, nợ bà Nguyễn Thị T số tiền 400.000.000 đồng. Nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện B1 số tiền vay 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, vụ việc đã được giải quyết xong bằng bản án số 01/2017/KDTM-ST ngày 01/3/2017. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà P đã trả toàn bộ số tiền vay và lãi phát sinh cho Ngân hàng với tổng số tiền là 427.023.592 đồng.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện B1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long) xét xử phúc thẩm và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 09/2019/HNGĐ-GĐT ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy một phần Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 107/2018/HNGĐ-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện B1 về phần chia tài sản chung đối với quyền sử dụng đất và các tài sản vật kiến trúc gắn liền với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 3; thửa 396, tờ bản đồ số 19, cùng tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 và quyền sử dụng đất thửa đất số 356, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã V, huyện B1, các phần khác của Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Trên cơ sở Tòa án nhân dân huyện B1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long) thụ lý giải quyết lại phần vụ án bị hủy, phía nguyên đơn bà Ngô Thị P yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Yêu cầu chia đôi bằng hiện vật quyền sử dụng đất và các tài sản vật kiến trúc gắn liền với đất thửa 264, tờ bản đồ 03, diện tích qua đo đặc thực tế là 2.299,3m (nay là thửa số 104, tờ bản đồ số 7) loại đất ODT+Lúa, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) cho đôi bên. Bà P yêu cầu nhận diện tích đất 1030,7m tại vị trí (3) của họa đồ hiện trạng thửa đất ngày 28/5/2015 và các tài sản vật kiến trúc có trên đất gồm: 01 cửa hàng, 01 căn nhà chính, 01 nhà tạm và 01 chuồng bò.

- Yêu cầu chia đôi thửa đất số 396, tờ bản đồ số 19, diện tích qua đo đặc thực tế 103,1m² (nay là thửa số 101, tờ bản đồ 43), loại đất T và các tài sản vật kiến trúc gắn liền với đất, tọa lạc thị trấn B, huyện B1 cho đôi bên. Bà P đồng ý để ông N nhận toàn bộ thửa đất, tài sản trên đất và có nghĩa vụ trả 50% giá trị tài sản bằng tiền cho bà P.

- Yêu cầu được chia bằng hiện vật toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 356, tờ bản đồ 3, diện tích qua đo đạc thực tế là 1.313,8m² loại đất ONT + Lúa, tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) và bà P sẽ hoàn lại cho ông N 50% giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền.

Đồng thời, bà P yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2019 đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ 7, diện tích 2257,8m² từ ông Trần Chánh N sang ông Nguyễn Văn T; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2019 đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ 7, diện tích 2257,8m² từ ông Nguyễn Văn T sang bà Dương Thị Tuyết P1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2019 đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ 43, diện tích 103,1m² từ ông Trần Chánh N sang bà Trần Thị Kim Y. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Tuyết P1 yêu cầu bà Ngô Thị P bồi thường thiệt hại do khai thác mặt bằng thửa đất 104, tờ bản đồ 7 cho người khác thuê giữ xe trong 07 ngày tết năm 2024 với số 10.000.000 đồng là bà P không đồng ý, do bà P không có giữ xe hay cho thuê giữ xe vào ngày tết.

Nguyên đơn đồng ý với các kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 28/5/2015; kết quả định giá ngày 12/5/2021 đối với thửa đất 396, tờ bản đồ 19 (nay là thửa 101, tờ bản đồ 43); kết quả định giá tài sản ngày 20/3/2025 đối với thửa đất 264, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 104, tờ bản đồ 7) và thửa 356 tờ bản đồ 3. Riêng các tài sản có trên thửa đất 264, tờ bản đồ số 3 do các tài sản này ông N đã bán cho người khác, đã bị tháo dỡ không còn và tài sản trên thửa 396, tờ bản đồ 19 thì đồng ý theo kết quả định giá tài sản ngày 25/6/2015.

Bị đơn ông Trần Chánh N trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu của bà Ngô Thị P. Ông đồng ý với kết xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tại Bản án phúc thẩm số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 đối với 03 thửa đất mà bà P đang có tranh chấp. Khi Bản án số 03/2019/HNGĐ-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre có hiệu lực pháp luật, ông đã tự nguyện đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện B1 thực hiện các nghĩa vụ của ông theo bản án, được Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B1 ra Quyết định Thi hành án và cấp giấy xác nhận kết quả thi hành án. Sau đó ông liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên và đứng tên cá nhân giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 264 tờ bản đồ số 03 (cấp đổi thành thửa số 104, tờ bản đồ số 7) và thửa 396, tờ bản đồ số 19 (cấp đổi thành thửa số 101, tờ bản đồ số 43). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã chuyển nhượng toàn bộ đất và các tài sản vật kiến trúc có trên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7 cho ông Nguyễn Văn T, chuyển nhượng đất và tài sản vật kiến trúc có trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 43 cho bà Trần Thị Kim Y. Ông đã giao thửa đất 104, tờ bản đồ 7 cho ông T quản lý, sử dụng và ông T cũng đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

sau này ông T chuyển nhượng lại cho bà Dương Thị Tuyết P1, bà Tuyết P1 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 104, tờ bản đồ 7. Ông đã giao toàn bộ nhà, đất thửa 101, tờ bản đồ 43 cho bà Yên quản lý, sử dụng tại thời điểm đôi bên giao kết hợp đồng, bà Yên chỉ chờ cấp giấy chứng nhận từ cơ quan có thẩm quyền. Hiện nay, ông không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến đất và các tài sản vật kiến trúc có trên 02 thửa đất nêu trên. Riêng phần đất ông được chia thuộc một phần thửa đất số 356, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1 (phần ông được chia theo Bản án phúc thẩm số 03) do có văn bản yêu cầu hoãn Thi hành án của cơ quan Thi hành án dân sự huyện B1 nên ông đang để trống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Y trình bày: Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 43, diện tích 103,1m², tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bến Tre và các tài sản vật kiến trúc có trên thửa đất nêu trên từ ông Trần Chánh N vào ngày 17/5/2019, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Bà và ông N có lập hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới. Bà đã thanh toán tiền chuyển nhượng đầy đủ cho ông N và nhận đất, tài sản vật kiến trúc có trên đất để quản lý, sử dụng từ thời điểm giao kết hợp đồng đến nay. Khi làm thủ tục để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có văn bản của cơ quan có thẩm quyền yêu cầu dừng lại việc làm thủ tục liên quan đến thửa đất số 101 tờ bản đồ 43 nên đến nay bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà nhận chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản có trên thửa đất 101, tờ bản đồ 43 được thực hiện theo quy định pháp luật, từ ký hợp đồng chuyển nhượng ông N đã giao đất và tài sản trên đất cho bà quản lý, sử dụng ổn định. Hiện trạng đất và tài sản trên đất không có gì thay đổi so với lúc nhận chuyển nhượng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông nhận chuyển nhượng đất và tài sản vật kiến trúc có trên đất thửa đất số 104, tờ bản đồ 07, diện tích 2.257,8m², loại đất ODT + Lúa tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 từ ông Trần Chánh N với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng vào ngày 29/3/2019, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới. Khi chuyển nhượng ông N đã có giấy tờ hợp pháp, ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 104, tờ bản đồ 7 nên ông mới nhận chuyển nhượng thửa đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông N, ông đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 104, tờ bản đồ 07, diện tích 2.257,8m². Trong thời gian ông nhận chuyển nhượng đất và làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp gì. Hiện trạng đất

lúc chuyển nhượng đã bồi đắp bằng mặt lộ, không còn hiện trạng trồng lúa, có một phần quán đã dỡ mái lợp chỉ còn sườn xung quanh, ngoài ra không có tài sản nào trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã dỡ phần sườn của quán, xây dựng hàng rào trên đất để bán lại cho người khác

Khoảng tháng 8/2019 ông có đập bỏ phần sườn quán không có mái lợp thì con oNG của bà P có đến yêu cầu không được đập dỡ nhưng ông nghĩ tài sản có trên đất ông đã mua hợp pháp nên ông có toàn quyền định đoạt đối với tài sản chuyển nhượng. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phương vì việc chuyển nhượng giữa ông và ông N là hợp pháp. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì cho ông liên quan đến thửa đất này, bởi hiện nay thửa đất này ông đã chuyển nhượng cho bà Dương Thị Tuyết P1hượng với giá là 9.000.000.000 đồng, bà P đã nhận đất quản lý sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Tuyết P1 do anh Nguyễn Thành P đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 14/8/2019, bà Tuyết Phương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 104, tờ bản đồ 7, diện tích 2.257,8m² tọa lạc thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bến Tre từ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim H với giá chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng, hai bên đã giao đất, giao tiền. Hiện trạng đất khi chuyển nhượng là đất trống. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M. Ngày 28/8/2019, bà Tuyết P1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ 7. Trong thời gian bà Tuyết P1 nhận chuyển nhượng và làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp. Khi bà Tuyết P1 xây hàng rào trên thửa đất nhận chuyển nhượng thì bà Ngô Thị Phương có đến chửi mắng, tới đến có người đập phá khoảng 10m hàng rào mà bà Tuyết P1 thuê thợ xây; bà Tuyết P1 có làm đơn nhờ Ủy ban nhân dân thị trấn B can thiệp. Việc bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N phân chia tài sản chung sau ly hôn thế nào bà Tuyết P1 không có ý kiến. Bà Tuyết P1 khẳng định việc bà nhận chuyển nhượng thửa đất 104, tờ bản đồ 7 là từ ông T, thủ tục chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Bà Tuyết P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Tuyết P1 không có yêu cầu tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến thửa đất nói trên trong vụ kiện. Bà Tuyết P1 đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 20/3/2025.

Bà Tuyết P1 là chủ sử dụng thửa đất 104, tờ bản đồ 7 nhưng từ ngày 29/12/2023 âm lịch (ngày 08/02/2024 DL) đến ngày 05/01/2024 âm lịch (ngày 14/02/2024 DL), bà Ngô Thị P cho người khác thuê mặt bằng thửa 104, tờ bản đồ 7 giữ xe trong 07 ngày tết, gây thiệt hại cho bà Tuyết P1. Do đó, bà Tuyết P1

yêu cầu bà Ngô Thị P phải bồi hoàn cho bà Tuyết P1 tiền khai thác mặt bằng đối với thửa đất nêu trên là 70.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh Phúc thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường, chỉ yêu cầu bà Ngô Thị P bồi thường số tiền 10.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V (Nguyễn Văn L) trình bày: Năm 2019, ông có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 104, tờ bản đồ 07, diện tích 2.257,8m² tọa lạc thị trấn B với ông Nguyễn Văn T. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đôi bên có thỏa thuận ông T phải hoàn tất toàn bộ thủ tục mua bán và phải thực hiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nơi có đất thì ông mới thanh toán tiền. Nhưng do ông T không đến Ủy ban thị trấn B thực hiện việc chuyển nhượng đất nên đôi bên hủy hợp đồng không tiếp tục thực hiện. Vì vậy, ông không có nhận chuyển nhượng đất của ông T và xác định ông không liên quan gì đến thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) trình bày: Việc bà Dương Thị Tuyết P1 hượng thế chấp thửa đất 104, tờ bản đồ 7 cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam để vay vốn là đúng quy định pháp luật, bởi khi vay thửa đất nêu trên do bà Tuyết P1 đứng tên và đôi bên có đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị P về yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

Tại Công văn số 03 ngày 06/02/2025, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Khởi – Phòng giao dịch Ba Tri cho rằng hiện nay bà Tuyết P1 đã tất toán các khoản vay tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Đồng Khởi – Phòng giao dịch Ba Tri, Ngân hàng cũng đã giải chấp và bàn giao tài sản thế chấp liên quan trong vụ án cho bà Tuyết P1. Ngân hàng xin không tiếp tục tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 107/2018/HNGĐ-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Bến Tre quyết định:

- Tuyên bố không công nhận bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N là vợ chồng.

- Về con chung: Trần Thanh T, sinh năm 1996 và Trần Đỗ Q, sinh năm 1989 đã trưởng thành.

- Về tài sản chung:

Ông Trần Chánh N được chia 01 mái che (A, B) và 01 nhà (C, D) trên thửa đất 396, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1; 01 nhà (4, 5) trên diện tích 86,7m thuộc một phần thửa đất 488, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1; diện tích 1.268,6m² (1, 2) thuộc một phần thửa đất 264, tờ bản đồ 3 (trong đó có 25m² đất ODT) tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1; thửa đất 396, tờ bản

đồ 19, diện tích 103,1m² (1, 2), tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1; diện tích đất 86,7m² (5) thuộc một phần thửa đất 488, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1. Tổng giá trị tài sản thực tế nhận là 1.824.802.000 đồng.

Bà Ngô Thị P được chia 01 cửa hàng (C), 01 nhà tạm (B), 01 nhà (A) và 01 chuồng bò trên diện tích 1.030,7m² (3) thuộc một phần thửa đất 264, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1; diện tích 1.030,7m² (3) thuộc một phần thửa đất 264, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1; thửa đất 356, tờ bản đồ 3, diện tích 1.313,8m² (3, 4), tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1. Tổng giá trị tài sản thực tế nhận là 1.315.545.000 đồng.

Đồng thời, do ông N nhận phần tài sản là hiện vật có giá trị lớn hơn so với phần được chia nên ông N có nghĩa vụ giao lại cho bà P phần chênh lệch là 254.628.500 đồng.

- Về nợ chung:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T. Buộc bà Ngô Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Tiểu số tiền 400.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Kim H, Buộc bà Ngô Thị P có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 300.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị P. Buộc ông Trần Chánh N có nghĩa vụ trả lại cho bà P % số tiền đã thi hành án theo Bản án số 01/2017/KDTM-ST ngày 01/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện B1 là 213.511.796 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà P, ông N kháng cáo.

Tại Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Chánh N. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị P.

Sửa Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 107/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Bến Tre, cụ thể như sau:

- Tuyên bố không công nhận bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N là vợ chồng.

- Con chung: Trần Thanh T, sinh năm 1996 và Trần Đỗ Q, sinh năm 1989 đã trưởng thành.

- Tài sản chung:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị P.

Chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị P về việc chia hai đối với thửa đất 356, tờ bản đồ 3, diện tích 1.313,8m² (phần 3, 4) do bà P quản lý, sử dụng. Ông Trần Chánh N được chia phần (3) có diện tích 807,2m. Buộc bà P có trách nhiệm giao diện tích 807,2m cho ông N. Bà P được chia phần (4) có diện tích

506,6m. Ông N có trách nhiệm trả cho bà P phần giá trị chênh lệch là 54.546.150 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị P về việc chia hai đôi với thửa đất 396, tờ bản đồ 19, diện tích 103,1m và các tài sản trên đất gồm 01 mái che (A, B) và 01 căn nhà (C, D) hiện do ông Trần Chánh N quản lý, sử dụng. Ông Trần Chánh N được nhận toàn bộ thửa đất 396, tờ bản đồ 19 diện tích 103,1m và các tài sản trên đất. Ông N có trách nhiệm trả cho bà P % giá trị thửa đất là 351.628.000 đồng.

Ghi nhận ông N và bà P giao cho ông Trần Thanh T được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 86,7m thuộc phần (4,5) và 01 căn nhà (4,5) trên diện tích 86,7m thuộc một phần thửa 488, tờ bản đồ 19.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Ngô Thị P về việc chia thửa đất 264, tờ bản đồ 03, diện tích 2.299,3m và các tài sản trên đất gồm 01 nhà ở (A), 01 nhà tạm (B), 01 cửa hàng (C) và 01 chuồng bò hiện do ông Trần Chánh N quản lý, sử dụng.

Ông Trần Chánh N được nhận toàn bộ thửa đất 264, tờ bản đồ 3, diện tích 2.299,3m và các tài sản trên đất. Ông N có trách nhiệm trả cho bà P 3/10 giá trị thửa đất là 405.435.000 đồng.

- Về nợ chung:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T. Buộc bà Ngô Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Tiểu số tiền 400.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Kim H. Buộc bà Ngô Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Hương số tiền 300.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị P. Buộc ông Trần Chánh N có nghĩa vụ trả lại cho bà P 2 số tiền đã thi hành án theo Bản án số

Ngoài ra, cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm do chậm thi hành án.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/2019/KN-HNGĐ ngày 22/5/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị một phần Bản án phúc thẩm số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và một phần Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 107/2018/HNGĐ-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Bến Tre (phần về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và các tài sản, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất 264, tờ bản đồ 3 và thửa đất 396, tờ bản đồ 19, đều tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 và quyền sử dụng thửa đất số 356, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1), giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B1,

tỉnh Bến Tre xét xử lại phần bản án bị hủy theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 09/2019/HNGĐ-GĐT ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định hủy một phần Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án. nhân dân tỉnh Bến Tre và một phần Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 107/2018/HNGĐ-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Bến Tre (phần về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và các tài sản, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất 264, tờ bản đồ 3 và thửa đất 396, tờ bản đồ 19 đều tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 và quyền sử dụng thửa đất số 356, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại xã V, huyện B1) giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Bến Tre xét xử lại phần bản án bị hủy theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 73/2020/HNGĐ-ST ngày 11/8/2020, của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Bến Tre quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu chia đôi tài sản chung sau ly hôn của bà Ngô Thị P đối với ông Trần Chánh N; các tài sản chung của bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N được xác định gồm:

+ 01 nhà tạm (A, B) và 01 nhà (C, D) trên thửa đất 396, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 giá 367.734.000 đồng; diện tích 103,1 m² thửa đất 396, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 giá là 721.700.000 đồng.

+ 01 cửa hàng (C) giá 88.666.000 đồng, 01 nhà tạm (B) giá 23.515.000 đồng, 01 nhà (A) giá 88.360.000 đồng, 01 chuồng bò giá 13.704.000 đồng trên thửa đất 264, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1; tổng trị giá các tài sản là 214.245.000đ; diện tích 2.299,3m² thửa đất 264, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 giá là 11.496.500.000 đồng.

- Thửa đất 356, tờ bản đồ 03, diện tích 1.313,8m² (3, 4), tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1 giá 788.280.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản chung là 13.588.459.000 đồng chia cho bà P, ông N mỗi bên hưởng 6.794.229.500đ, cụ thể chia như sau:

+ Bà Ngô Thị P được chia: Thửa đất 356, tờ bản đồ 03, diện tích 1.313,8m² (3, 4), tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1. Đồng thời, bà P được nhận số tiền chênh lệch về giá trị tài sản được chia là 6.005.949.500 đồng do ông Trần Chánh N có nghĩa vụ giao.

+ Ông Trần Chánh N được sở hữu số tiền 6.794.229.500 đồng trong phần giá trị tài sản chung do ông N quản lý; buộc ông Trần Chánh N có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị P số tiền chênh lệch giá trị tài sản được chia là 6.005.949.500 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà P, ông N kháng cáo.

Tại Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số: 12/2021/HNGĐ-ST ngày 17/6/2021, của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Hủy Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 73/2020/HNGĐ-ST ngày 11/8/2020, của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Bến Tre; giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B1 giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng Điều 147, khoản 2 Điều 157, Điều 161, khoản 2 Điều 165, các Điều 227, 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 14, 16, 59, 60, 62 Luật hôn nhân và gia đình; các Điều 116, 133, 170, 213, 275, 357, 589, 688 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị P về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2019 giữa ông Trần Chánh N với ông Nguyễn Văn T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim Hằng với bà Dương Thị Tuyết P1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2019 giữa ông Trần Chánh N với bà Trần Thị Kim Y.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị P về việc yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn giữa bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N. Tài sản chung được xác định gồm:

- Thửa đất 396, tờ bản đồ 19, diện tích đất 103,1m² loại đất T, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 trị giá 1.494.950.000đồng và 01 nhà tạm (A, B), 01 nhà (C, D) trên đất giá 280.546.000 đồng.

- Thửa đất 264, tờ bản đồ 3, diện tích đất 2.299,3m², tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 trị giá 11.646.500.000đồng và tài sản, vật kiến trúc trên đất gồm: 01 cửa hàng (C) giá 88.666.000đồng, 01 nhà tạm (B) giá 23.515.000đồng, 01 nhà (A) giá 88.360.000 đồng, 01 chuồng bò giá 13.704.000 đồng.

- Thửa đất 356, tờ bản đồ 03, diện tích đất 1.313,8m², tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1 trị giá: 2.777.600.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản chung là 16.413.841.000đồng, chia cho bà P và ông N mỗi bên hưởng một nửa là 8.206.920.500 đồng (Tám tỷ hai trăm lẻ sáu triệu chín trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng), chia cụ thể như sau:

3. Bà Ngô Thị P được chia thửa đất 356, tờ bản đồ 3, diện tích 1.313,8m² (phần 3, 4), tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Đồng thời, bà P được nhận số tiền chênh lệch về giá trị tài sản được

chia là 5.429.320.500 đồng (Năm tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu ba trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng) do ông Trần Chánh N có nghĩa vụ giao trả lại.

(Đính kèm Họa đồ hiện trạng thửa đất ngày 28/5/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 25).

4. Ông Trần Chánh N được chia số tiền 8.206.920.500 đồng (Tám tỷ hai trăm lẻ sáu triệu chín trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng) trong phần giá trị tài sản chung do ông N quản lý 13.636.241.000 đồng (Mười ba tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi một nghìn đồng) và buộc ông Trần Chánh N có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Ngô Thị P phần chênh lệch giá trị tài sản được chia là 5.429.320.500 đồng (Năm tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu ba trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Tuyết P1 hưởng về việc yêu cầu bà Ngô Thị P bồi thường tiền khai thác mặt bằng giữ xe Tết năm 2024 với số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/9/2025 bà Ngô Thị P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

Ngày 07/10/2025 ông Trần Chánh N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn chia thửa đất 356, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.313,8m² tọa lạc tại xã V, huyện B1, tỉnh Bến Tre;

- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn về chia giá trị đối với thửa đất 396, tờ bản đồ số 19, diện tích 103,1m² loại đất T tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 theo giá trị của Bản án phúc thẩm số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre;

- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn về chia giá trị đối với thửa đất 264, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.299,3m² tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 theo giá trị của Bản án phúc thẩm số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Thanh G là người đại diện ủy quyền của bà Ngô Thị P trình bày giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm

sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà P. Ông Giang trình bày, ông xác định lại yêu cầu kháng cáo của bà P cụ thể như sau: Yêu cầu vô hiệu các giao dịch liên quan đến thửa đất 264 (nay là thửa 104), diện tích 2.299,3m²; yêu cầu chia thửa đất trên bằng hiện vật cho bà P nhận $\frac{1}{2}$ thửa đất; lý do yêu cầu vô hiệu các giao dịch liên quan thửa đất 264 là vì các giao dịch này có xảy ra sau khi có Công văn số 02 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về tạm hoãn thi hành án và văn bản hoãn thi hành án của cơ quan thi hành án huyện B1 cũ; các giao dịch được thực hiện qua nhiều lần chuyển nhượng và các chủ thể tham gia giao dịch không đúng quy định của pháp luật do chữ ký của ông T, ông Vĩnh được giám định không đúng; giá trị thửa đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế hai bên thỏa thuận rất nhiều. Đối với các thửa đất 356 và 396 (nay là thửa 101) bà P không kháng cáo, thống nhất như án sơ thẩm đã xét xử. Ngoài ra, bà P không kháng cáo nội dung nào khác. Đối với kháng cáo của ông N, bà P không đồng ý. Bà P không có yêu cầu thẩm định giá lại tài sản và không đưa ra giá nào khác, đồng ý giá Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết.

Ông Trần Chánh N trình bày giữ nguyên kháng cáo, ông N yêu cầu chia cho ông N $\frac{1}{2}$ thửa đất 356 bằng hiện vật, thửa đất này do bà P đứng tên và quản lý; đối với thửa đất 265 và 396 ông N yêu cầu chia theo giá trị được xác định trong Bản án số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre; ông N không có yêu cầu thẩm định giá lại tài sản và không đưa ra giá nào khác.

Anh Nguyễn Thành P là người đại diện ủy quyền của bà Dương Thị Tuyết P1 trình bày ý kiến: Bà Tuyết P1 không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn; đồng ý kháng cáo của bị đơn. Sau khi có Bản án phúc thẩm số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, ông N đã chuyển nhượng cho người khác và bà Tuyết P1 nhận chuyển nhượng là ngay tình, sau khi nhận chuyển nhượng bà P đã thế chấp vay vốn Ngân hàng để kinh doanh. Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích rất rõ các quy định pháp luật để xác định và bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch trên, do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các quy định pháp luật về bảo vệ người thứ ba ngay tình đối với bà Tuyết P1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn,

giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 59/2025/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long.

Về án phí: Ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và bà P được miễn án phí do có đơn xin miễn thuộc trường hợp người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N nộp trong hạn luật định phù hợp Điều 273 của Bộ luật Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về tài sản chung: Bà P và ông N chung sống như vợ chồng có tạo lập được khối tài sản chung gồm quyền sử dụng thửa đất 264, tờ bản đồ 3 (nay là thửa 104, tờ bản đồ 7), diện tích 2.299,3m² trên đất có 01 cửa hàng, 01 căn nhà chính, 01 nhà tạm và 01 chuồng bò; thửa đất 396, tờ bản đồ 19 (nay là thửa 101, tờ bản đồ 43) diện tích 103,1m² trên đất có 01 căn nhà và 01 mái che, cùng tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 và thửa đất 356, tờ bản đồ 3, diện tích 1.313,8m² tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1. Ông N chỉ thừa nhận thửa đất 356 là tài sản chung, hai thửa đất 264, 396 là tài sản riêng của ông. Xét thấy ông N không đưa ra được chứng cứ chứng minh 02 thửa đất nêu trên là tài sản riêng của ông, trong khi những thửa đất này có nguồn gốc đều do bà P, ông N nhận chuyển nhượng từ người khác, sau đó đã đăng ký kê khai và ông N đứng tên đại diện hộ gia đình trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng những thửa đất này, ông N và bà P đã đầu tư xây dựng tài sản, vật kiến trúc như nhà ở, nhà tạm, cửa hàng, mái che, chuồng bò. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất 356, 264 (nay là thửa 104), 396 (nay là thửa 101) là tài sản chung của bà P và ông N và phân chia tài sản chung theo quy định của pháp luật là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 33, 59 và Điều 62 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

[3] Xét kháng cáo của bà P về việc yêu cầu vô hiệu các giao dịch liên quan thửa đất 264 (nay là thửa 104) diện tích 2272,9m² và yêu cầu chia thửa đất này bằng hiện vật, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Sau khi Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số: 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre có hiệu lực pháp luật. Ông N có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 264, tờ bản đồ 3, diện tích 2272,9m² thành thửa mới là 104, tờ bản đồ 7, diện tích 2257,8m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày

29/3/2019 ông N chuyển nhượng thửa 104 cho ông Nguyễn Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới. Ngày 03/5/2019, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/8/2019, ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim Hằng chuyển nhượng thửa đất 104 cho bà Dương Thị Tuyết P1hượng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới, ngày 28/8/2019 bà Dương Thị Tuyết P1hượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 104 và quản lý sử dụng thửa đất 104.

Ngày 05/3/2019, Tòa án nhân dân cấp cao có Công văn số 02-CV/HTHADS đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện B1 hoãn thi hành Bản án số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Ngày 13/3/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B1 ra Quyết định hoãn thi hành án số 03, 04 đối với phần nghĩa vụ của bà P, không ra quyết định hoãn thi hành án đối với những phần của bản án đã được thi hành và không gửi quyết định hoãn thi hành án đến cơ quan có liên quan, do đó cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với hai thửa đất 104 và thửa đất 101.

Tại biên bản làm việc ngày 29/12/2020, chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện B1 cho biết: Sau khi nhận được Công văn số 02/HTHA-DS ngày 05/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B1 đã ban hành quyết định số 03 ngày 13/3/2019 về việc hoãn thi hành án. Theo quy định thì Chi cục Thi hành án chỉ giao quyết định này cho đương sự và Viện kiểm sát.

Tại biên bản làm việc ngày 29/12/2020 đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 cho biết: căn cứ theo thủ tục số 20 (Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 08/3/2017) về việc công bố 95 thủ tục hành chính của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre và Giấy xác nhận kết quả thi hành án số 88 ngày 18/02/2019 ông N đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án được tuyên trong bản án đã có hiệu lực pháp luật nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 thực hiện thủ tục sang tên theo quy định. Trong thời điểm cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N theo bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 không nhận được bất cứ văn bản yêu cầu hoãn hay tạm đình chỉ thi hành án đối với bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất 264 (nay là thửa 104), ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Tuyết P1hượng không biết việc tranh chấp thửa đất và có văn bản hoãn thi hành án; bởi vì khi giao kết hợp đồng, thửa đất 104 được bên chuyển nhượng là người đứng tên đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị P trình bày, bà P nhận được văn bản hoãn thi hành án có đến giao trực tiếp cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 nhưng bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Do đó, có căn cứ xác định tại thời điểm giao dịch ông T, bà Tuyết P1 không có cơ sở để biết việc tham gia vào giao dịch là không phù hợp với quy định pháp luật, hoàn toàn tin rằng người giao dịch là người có quyền giao dịch và giao dịch đáp ứng các điều kiện để giao dịch có hiệu lực. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các giao dịch và bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 117 và 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thừa đất 264 (nay là thửa 104) ông N đã chuyển nhượng cho ông T, ông T chuyển nhượng cho bà P nên Tòa án cấp sơ thẩm chia bằng giá trị là có căn cứ, phù hợp với khoản 3 Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Do đó kháng cáo của bà Ngô Thị P yêu cầu tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng liên quan thửa đất 264 (nay là thửa 104) và yêu cầu chia bằng hiện vật đối với thửa đất 264 (nay là thửa 104) không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của ông Trần Chánh N yêu cầu chia cho ông Thừa đất 356, tờ bản đồ 03, diện tích đất 1.313,8m², tọa lạc tại xã V, huyện B1 (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) đất ONT và chia thửa đất thửa đất 396, diện tích 103,1m² (nay là thửa 101), loại đất T tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) và thửa đất 264, diện tích 2.299,3m² (nay là thửa 104) tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) theo giá trị của Bản án phúc thẩm số 03/2019/HNGĐ-PT ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 7 Thông tư 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2016 quy định giá trị tài sản chung của vợ chồng được xác định theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết sơ thẩm vụ việc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá tại biên bản định giá ngày 12/05/2021 (đối với thửa đất 101, tờ bản đồ 43), ngày 20/3/2025 (đối với thửa 104 và thửa 356) để giải quyết vụ án là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn không đưa ra mức giá thỏa thuận nào khác và không yêu cầu thẩm định lại giá trị tài sản. Ông N không cung cấp tài liệu chứng cứ mới. Do đó, kháng cáo của ông N yêu cầu chia giá trị đất được xác định theo Bản án số 03/2019/HNGĐ ngày 25/01/2019 không có căn cứ chấp nhận.

Đối với thửa đất 356 do bà Ngô Thị P đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất và quản lý từ trước nay, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chia cho bà Ngô Thị P nhận quyền sử dụng thửa đất số 356, tờ bản đồ 3, diện tích 1.313,8m² loại đất ONT + Lúa, tọa lạc xã V, huyện B1 và hoàn giá trị cho ông N là có căn cứ, vì vậy kháng cáo của ông N yêu cầu chia hiện vật thửa đất trên không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, tài sản của bà P và ông N xác định giá trị phân chia như sau:

- Thửa đất 396, tờ bản đồ 19 (nay là thửa 101, tờ bản đồ 43), diện tích đất 103,1m², loại đất T, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 giá 14.500.000đ/m² thành tiền là 1.494.950.000 đồng và 01 nhà tạm (A, B), 01 nhà (C, D) trên đất giá 280.546.000 đồng.

- Thửa đất 264, tờ bản đồ 3 (nay là thửa 104, tờ bản đồ 7), diện tích đất 2.299,3m², tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1 đất ODT giá 8.000.000đ/m², đất lúa giá 5.000.000đ/m² thành tiền là 11.646.500.000 đồng và tài sản vật kiến trúc trên đất gồm: 01 cửa hàng (C) giá 88.666.000 đồng, 01 nhà tạm (B) giá 23.515.000 đồng, 01 nhà (A) giá 88.360.000 đồng, 01 chuồng bò giá 13.704.000 đồng.

- Thửa đất 356, tờ bản đồ 03, diện tích đất 1.313,8m², tọa lạc tại xã V, huyện B1 đất ONT giá 2.500.000đ/m², đất lúa giá 2.000.000đ/m² thành tiền là 2.777.600.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản chung là 16.413.841.000 đồng.

Giá trị các tài sản ông N đã chuyển nhượng cho ông T và ông T đã chuyển cho bà Dương Thị Tuyết P1 và ông N chuyển nhượng cho bà Yên nên ông N có trách nhiệm hoàn giá trị phân chia tài sản chung cho bà P. Do ông N quản lý giá trị tài sản chung được xác định là số tiền 13.636.241.000 đồng, vượt hơn phần tài sản ông N được hưởng khi chia tài sản chung nên ông N có trách nhiệm thanh toán lại cho bà P số tiền chênh lệch chia tài sản chung là 5.429.320.500 đồng.

[5] Đối với số tiền 1.040.538.146 đồng mà ông N đã nộp tại tài khoản Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B1 (và tiền lãi suất phát sinh nếu có) được khấu trừ vào số tiền ông N có nghĩa vụ trả cho bà P tại thời điểm án có hiệu lực thi hành.

Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thảo luận thống nhất không chấp phần kháng cáo của bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2025/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà P và ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà P có đơn xin miễn án phí.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với quy định pháp luật và nhận định trên nên có căn cứ chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2025/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị P về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2019 giữa ông Trần Chánh N với ông Nguyễn Văn T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim H với bà Dương Thị Tuyết P1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2019 giữa ông Trần Chánh N với bà Trần Thị Kim Y.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị P về việc yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn giữa bà Ngô Thị P và ông Trần Chánh N. Tài sản chung của bà P và ông N được xác định gồm:

- Thửa đất 396, tờ bản đồ 19, diện tích đất 103,1m², loại đất T, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) trị giá 1.494.950.000 đồng và 01 nhà tạm (A, B), 01 nhà (C, D) trên đất giá 280.546.000 đồng.

- Thửa đất 264, tờ bản đồ 3, diện tích đất 2.299,3m², tọa lạc tại thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) trị giá 11.646.500.000 đồng và tài sản, vật kiến trúc trên đất gồm: 01 cửa hàng (C) giá 88.666.000 đồng, 01 nhà tạm (B) giá 23.515.000 đồng, 01 nhà (A) giá 88.360.000 đồng, 01 chuồng bò giá 13.704.000 đồng.

- Thửa đất 356, tờ bản đồ 03, diện tích đất 1.313,8m², tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) trị giá 2.777.600.000 đồng.

Tổng trị giá tài sản chung là 16.413.841.000 đồng, chia cho bà P và ông N mỗi bên $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung bằng số tiền 8.206.920.500 đồng (Tám tỷ hai trăm lẻ sáu triệu chín trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng), chia cụ thể như sau:

3.1. Chia cho bà Ngô Thị P được quyền sử dụng thửa đất 356, tờ bản đồ 3, diện tích 1.313,8m² (phần 3, 4), tọa lạc tại xã Vĩnh An, huyện B1, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) trị giá 2.777.600.000 đồng. Đồng thời, bà P được nhận số tiền chênh lệch về giá trị tài sản chung được chia là 5.429.320.500 đồng

(Năm tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu ba trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng) do ông Trần Chánh N có nghĩa vụ giao trả lại.

(Đính kèm Họa đồ hiện trạng thửa đất ngày 28/5/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 25)).

3.2. Ông Trần Chánh N được chia số tiền 8.206.920.500 đồng (Tám tỷ hai trăm lẻ sáu triệu chín trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng) trong phần giá trị tài sản chung do ông N quản lý là 13.636.241.000 đồng (Mười ba tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi một nghìn đồng) và buộc ông Trần Chánh N có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Ngô Thị P phần chênh lệch giá trị tài sản chung được chia là 5.429.320.500 đồng (Năm tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu ba trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng).

3.3 Số tiền 1.040.538.146 đồng (Một tỷ bốn mươi triệu năm trăm ba mươi tám nghìn một trăm bốn mươi sáu đồng) mà ông N đã nộp tại tài khoản Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B1 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Vĩnh Long) (và tiền lãi suất phát sinh nếu có) được khấu trừ vào số tiền ông N có nghĩa vụ thanh toán cho bà P tại thời điểm án có hiệu lực thi hành.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Ngô Thị P có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng thửa đất 356 theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị P được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ông Trần Chánh N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông N được khấu trừ vài số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng nộp ngày 07/10/2025 theo biên lai thu số 0004473 của Thi hành án dân sự Vĩnh Long. Ông N đã nộp đủ.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT III - TATC;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Chánh án TAND TVL;
- Phòng GDKTTTr&THA TAND TVL;
- TAND KV 8- Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Võ Thị Mỹ Dung

