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: 1004/2025/DS-PT
Ngày 27-8-2025
V/v tranh chấp tài sản chung

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: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Tài;

2. Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 247/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp tài sản chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3931/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1971; địa chỉ: số A, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ D, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/5/2022). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trịnh Duy Đ, sinh năm 1965; địa chỉ: số D, đường N, khu B, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Huỳnh Kim C, sinh năm 2001; địa chỉ: tổ E, ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/7/2025). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Duy L1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ E, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Tú H1, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Nguyễn Đình Tường Đ2; cùng địa chỉ: số G N, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A, Quốc lộ A, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trịnh Duy Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2011, ông Nguyễn Viết H và ông Trịnh Duy Đ hợp tác nhận chuyển nhượng diện tích đất 4.181m^2 gồm các thửa đất số: 53, 54, 55, 56, 57 và 58 tờ bản đồ số 14, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Nguyễn Đình Tường Đ2 với giá 4.600.000.000 đồng. Ông H và ông Đ thống nhất để cho bà Nguyễn Thị H2 (mẹ ông H) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau viết tắt là GCNQSDĐ) số vào sổ CH00878 ngày 06/3/2013 Ủy ban nhân dân huyện T cấp.

Năm 2017, ông Đ trao đổi với ông H là cần tiền để trả nợ cá nhân nên nhờ ông H đem tài sản chung đi thế chấp ngân hàng vay tiền do tin tưởng ông Đ nên ông H đã đồng ý để ông Đ chuyển nhượng đất (do bà Nguyễn Thị H2 đứng tên hộ) cho ông Trịnh Duy L1. Sau đó, ông Đ cho rằng đã chuyển nhượng đất cho ông L1 giá 2.200.000.000 đồng trong khi giá thực tế thửa đất này cao hơn giá chuyển nhượng. Do vậy, năm 2020 bà Nguyễn Thị H2 đã khởi kiện ông Trịnh Duy L1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và ông L1 vô hiệu. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 29/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 254/2020/DS-PT ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đều tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H2 và tuyên ông Nguyễn Viết H có quyền khởi kiện ông Trịnh Duy Đ bằng một vụ án khác về việc "Tranh chấp tài sản chung" trên cơ sở giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm tranh chấp.

Ngoài ra, ông H và ông Đ còn thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Thành H3 diện tích 3.797m^2 thuộc các thửa đất số: 34, 35 tờ bản đồ số 14, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2011. Ông H và ông Đ thống nhất thỏa thuận để ông Đ đứng tên GCNQSDĐ nên ngày 28/3/2012, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CH 00520.

Do ông H và ông Đ xảy ra nhiều mâu thuẫn trong việc kinh doanh, hai bên không thống nhất được việc chia tài sản chung nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Trịnh Duy Đ thanh toán cho ông H ½ giá trị của diện tích đất 4.181m^2 thuộc các thửa đất số: 53, 54, 55, 56, 57, 58 tờ bản đồ số 14 có địa chỉ tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 3.797m^2 thuộc các thửa đất số: 34, 35 tờ bản đồ số 14, GCNQSDĐ số CH 00520 ngày 28/3/2012 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Trịnh Duy Đ, đất tọa lạc phường T, thành phố T. Ông H yêu cầu được nhận bằng hiện vật tương đương diện tích 1.898,5m^2.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Đối với các thửa đất diện tích đất 4.181m^2 thuộc các thửa đất số: 53, 54, 55, 56, 57, 58 tờ bản đồ số 14 do bà H2 đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Duy L1: ông H yêu cầu chia đôi số tiền 2.200.000.000 đồng, yêu cầu ông Đ có nghĩa vụ giao lại cho ông H 1.100.000.000 đồng.

2. Đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 2.798,1m^2 thuộc các thửa đất số 34, 35: ông H yêu cầu ông Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông H ½ giá trị đất với số tiền 6.785.392.500 đồng.

3. Đối với diện tích đất 37,2m^2 và cây trồng trên đất thuộc một phần thửa đất số 35: ông H không tranh chấp số tiền bồi thường trong vụ án này, nếu có tranh chấp ông H sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông H không đồng ý vì theo Biên bản làm việc ngày 05/5/2018 giữa ông Đ với ông H không có thỏa thuận về diện tích đất này. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2011 giữa bà Nguyễn Thị Đ1 với ông Nguyễn Viết H là bản photo nên không có giá trị chứng minh. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2011, ông Nguyễn Viết H và ông Trịnh Duy Đ hợp tác đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất là 13.218m^2 của ông Nguyễn Đình Tường Đ2 và bà Nguyễn Thị Đ1 theo GCNQSDĐ số AN 843105, số vào sổ H00982 cấp ngày 10/10/2008 diện tích 4.181m^2 thuộc thửa đất số: 53, 54, 55, 56, 57, 58 tờ bản đồ 14 và các GCNQSDĐ số AM 919807, AM 919806 có tổng diện tích 9.037m^2 tờ bản đồ số 11, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình

Dương với giá chuyển nhượng là 4.600.000.000 đồng. Ngày 10/01/2013, ông Nguyễn Đình Tường Đ2 và bà Nguyễn Thị Đ1 ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng 4.181m^2 cho bà Nguyễn Thị H2 và giao toàn bộ diện tích đất 13.218m^2 cho ông Đ và ông H quản lý, sử dụng. Riêng phần 9.037m^2 còn lại thì nằm ở vị trí khác, hiện ông H và ông Đ vẫn đang quản lý, sử dụng như trồng sưa và trồng các cây trồng trên đất.

Tại Biên bản thống nhất chốt số tiền đầu tư của hai bên là 20.441.384.000 đồng, trong đó số tiền ông H đầu tư là 7.772.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 61,98%, số tiền ông Đ đầu tư là 12.669.384.000 đồng chiếm tỷ lệ 38,02%.

Đến năm 2017, ông H và ông Đ thống nhất chuyển nhượng cho ông Trịnh Duy L1 phần đất 4.181m^2 với giá 2.200.000.000 đồng. Đồng thời, thời điểm đó ông Đ phải bỏ ra 300.000.000 đồng để trả tiền chuyển thổ cư cho Nhà nước, số tiền này được khấu trừ vào tổng giá trị chuyển nhượng đất 2.200.000.000 đồng nên số tiền còn lại ông Đ thực nhận từ ông L1 là 1.900.000.000 đồng. Hai bên thống nhất số tiền này ông Đ trả nợ thay cho ông H là bà Trịnh Thị T1, ông H biết rất rõ sự việc này.

Do đó, ông Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: yêu cầu Tòa án phân chia diện tích 9.037m^2 theo tỷ lệ ông Đ nhận 61,98% là 5.601m^2, ông Đ yêu cầu nhận hiện vật là đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tú H1 và bà Nguyễn Thị S thống nhất trình bày: Các thửa đất số: 53, 54, 55, 56, 57, 58 tờ bản đồ số 14 do ông H1, bà S thuê của ông Đ, ông H. Sau khi thuê đất, ông bà cải tạo đất để canh tác, chăn nuôi. Ông, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Duy L1 trình bày: Các thửa đất số: 53, 54, 55, 56, 57, 58 tờ bản đồ số 14 do ông L1 nhận chuyển nhượng của bà H1 và ông Đ2 (cha mẹ ông H). Năm 2020, bà Nguyễn Thị H2 tranh chấp với ông L1 để đòi lại phần đất đã chuyển nhượng cho ông L1, được Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử đều tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H2. Đối với việc ông H2, bà S đang thuê đất không bàn giao cho ông L1, ông sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Viết H với bị đơn ông Trịnh Duy Đ về việc tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất.

1.1 Xác định số tiền 2.200.000.000 đồng và diện tích đất 2.798,1m^2 thuộc thửa đất số 34, 35 tờ bản đồ số 14, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE705860 số vào sổ cấp GCN: CH00520 ngày 28/02/2012 do Ủy ban nhân dân

huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trịnh Duy Đ là tài sản chung của ông Nguyễn Viết H và ông Trịnh Duy Đ.

2.2 Ông Trịnh Duy Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.798,1m^2 thuộc thửa đất số 34, 35 tờ bản đồ số 14, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE705860 số vào sổ cấp GCN: CH00520 ngày 28/02/2012 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trịnh Duy Đ (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3 Ông Trịnh Duy Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Viết H 7.885.392.500 đồng (bảy tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu ba trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Duy Đ đối với ông Nguyễn Viết H về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 9.037m^2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 10/4/2025, bị đơn Trịnh Duy Đ có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 24/3/2025 theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút yêu cầu phản tố và không rút kháng cáo nhưng thay đổi yêu cầu kháng cáo từ việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm sang hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tại Bản án số 254/2020/DS-PT ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật đã xác định giá trị của các thửa đất số: 53, 54, 55, 56, 57, 58 là 2.200.000.000 đồng nên Tòa án sơ thẩm xác định giá trị tài sản chung là 2.200.000.000 đồng là có căn cứ. Đối với diện tích đất thuộc các thửa đất số: 34, 35, bị đơn cho rằng có ½ quyền sử dụng đất là của ông Huỳnh Thành H3 là không có căn cứ, mà là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn, bị đơn chuyển nhượng đất cho hơn 12 hộ dân thì nguyên đơn cũng không biết, bị đơn đã thừa nhận tình tiết này tại phiên tòa phúc thẩm. Tòa án sơ thẩm chia ½ giá trị các thửa đất số: 34, 35 là có căn cứ. Đối với diện tích đất 9.037m^2 thì theo kết quả xác minh thu thập chứng cứ, xác định phần đất này của bà Đ1, nguyên đơn không thừa nhận phần đất này là tài sản chung. Về thủ tục tố tụng, nguyên đơn yêu cầu chia bằng hiện vật nhưng sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên đất đã xây dựng nhà ở, nguyên đơn xác định không thể chia bằng hiện vật nên thay đổi yêu cầu khởi kiện

yêu cầu chia giá trị quyền sử dụng đất. Trường hợp 12 hộ dân này tham gia tố tụng nếu có yêu cầu độc lập thì liệu Tòa án có chấp nhận hay không nên việc bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Các thửa đất số: 34, 35 là đồng sở hữu chung của 03 người, trong đó ông H3 ½, ông Đ và ông H mỗi người là ¼ nên ông H không có quyền hưởng ½ giá trị. Nguyên đơn không chứng minh được có quyền sở hữu ½, trong khi bị đơn chỉ thừa nhận nguyên đơn có ¼ quyền sở hữu nên Tòa án sơ thẩm chia cho nguyên đơn ½ giá trị là không có căn cứ. Bản án số 254/2020/DS-PT chưa xem xét công sức và chi phí ông Đ bỏ ra để chuyển mục đích sử dụng đất hơn 300.000.000 đồng. Còn diện tích đất 9.037m^2 do bị đơn đang quản lý, sử dụng trồng cây sưa có giá trị kinh tế rất lớn, xây dựng nhà tạm, thuê người chăm sóc nhưng không được xem xét. Tòa án sơ thẩm áp dụng giá đất không phù hợp với giá đất thực tế vì đã quá thời hạn 06 tháng kể từ thời điểm định giá, chưa làm rõ việc góp vốn giữa ông H, ông Đ, ông H3; ông H3 đã chuyển nhượng các thửa đất số: 34, 35 cho 12 hộ dân và nhận tiền chuyển nhượng, Tòa án sơ thẩm không xem xét quyền lợi, lấy ý kiến của các hộ dân là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do Tòa án sơ thẩm vi phạm tố tụng, bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định.

Về nội dung: Nguyên đơn, bị đơn thống nhất các thửa đất số: 53, 54, 55, 56, 57, 58 là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn, đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Duy L1 giá 2.200.000.000 đồng được xác nhận tại Bản án số 06/2020/DS-ST ngày 29/4/2020 và Bản án số 254/2020/DS-PT ngày 22/9/2020 là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có yêu cầu phản tố đối với các thửa đất số: 34, 35, giai đoạn phúc thẩm bị đơn cung cấp chứng cứ mới là Văn bản thỏa thuận tài sản chung giữa bị đơn và ông Huỳnh Thành H3. Tại các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và các hợp đồng chuyển nhượng thì trên đất có các công trình xây dựng của 14 hộ dân, những người này đã nhận chuyển nhượng đất từ bị đơn và ông H3, họ sử dụng đất từ năm 2012 cho đến nay. Cho nên có cơ sở xác định những hộ có nhà trên đất tranh chấp là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tòa án sơ thẩm không đưa ông H3 và những hộ dân này tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh), giao hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt do có đơn xin giải quyết vắng mặt, riêng bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Nguyễn Đình Tường Đ2 từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án. Xét thấy, việc vắng mặt các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Nguyên đơn có yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 3.797m^2 thuộc các thửa đất số: 34, 35 tờ bản đồ số 14, tọa lạc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CH 00520 ngày 28/3/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trịnh Duy Đ. Bị đơn cho rằng các thửa đất số: 34, 35 nêu trên, nguyên đơn và bị đơn chỉ sở hữu ½, còn lại ½ thuộc về ông Huỳnh Thành H3.

[2.2] Tại Biên bản làm việc ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, các ông bà: Võ Thị V, Lê Thị C1, Phan Hoàng T2, Nguyễn Bình Đ3, Vũ Văn T3, Nguyễn Văn Q, Phạm Bá T4, Nguyễn Thị H4, Lê Hồng Q1 xác định có đơn kiến nghị và kêu cứu với nội dung họ có nhà và đang sinh sống trên các thửa đất số 34 và 35 nêu trên, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Thành H3 (người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Duy Đ, bà Nguyễn Thị H5) nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ. Đồng thời, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 12/7/2024 thì trên các thửa đất số: 34, 35 có 16 căn nhà và 07 nhà tiền chế (bút lục 336 - 338).

[2.3] Có thể thấy, tại thời điểm giải quyết vụ án, việc các hộ dân sinh sống trên các thửa đất số: 34, 35 là có thật nhưng Tòa án sơ thẩm không yêu cầu đương sự trong vụ án cung cấp họ tên, địa chỉ của những người xây dựng nhà và sinh sống trên đất tranh chấp, không điều tra, xác minh cụ thể nguồn gốc các căn nhà nêu trên, các giao dịch có liên quan đến những người xây dựng nhà và sinh sống trên đất để thông báo cho những người đang sinh sống trên đất tranh chấp tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, để xác định rõ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn đối với quyền lợi của các hộ dân này là chưa giải quyết vụ án đúng pháp luật, vi phạm thủ tục tố tụng. Đồng thời, về phía các đương sự nhất là ông Trịnh Duy Đ biết rõ các thửa đất số: 34, 35 đã chuyển nhượng cho hơn 12 hộ dân xây dựng nhà ở nhưng không cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ cho Tòa án là không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Do Tòa án sơ thẩm vi phạm tố tụng nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Tại Tòa án phúc thẩm, bị đơn giao nộp chứng cứ mới gồm: Văn bản thỏa thuận về việc đồng sở hữu đất đề ngày 30/3/2012 ký kết giữa ông Trịnh Duy Đ và ông Huỳnh Thành H3; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002181 do Văn phòng C2 chứng thực ngày 27/3/2012 giữa ông Trịnh Duy Đ, bà Nguyễn Thị H5 và ông Huỳnh Thành H3, Biên bản làm việc (*V/v giải quyết việc thống nhất nguyên tắc giải quyết phân chia tài sản góp vốn hai ông Nguyễn Viết H và Trịnh Duy Đ từ ngày 23/4/2009 đến 30/5/2018*) và Biên bản làm việc (*V/v giải quyết việc góp vốn và phân chia lợi nhận của ông Nguyễn Viết H và ông Trịnh Duy Đ*). Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án sơ thẩm cần làm rõ, xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ mới có liên quan đến thỏa thuận hợp tác và phân chia tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn, các giao dịch có liên quan đến tài sản tranh chấp để đưa đầy đủ, đúng người tham gia tố tụng và cần làm rõ người quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 9.037m^2 và tài sản gắn liền với đất, từ đó mới giải quyết vụ án một cách triệt để, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 35, Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Duy Đ.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trịnh Duy Đ không phải chịu.

Trả cho ông Trịnh Duy Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002513 ngày 23/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (14), 74.

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

Trần Thị Thanh Trúc