

Bản án số: 11 /2025/HNGĐ-PT

Ngày: 13 - 5 - 2025

V/v: Ly hôn, tranh chấp về chia tài sản khi ly hôn; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản, đòi lại quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Anh Văn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2024/TLPT-HNGĐ ngày 20 tháng 11 năm 2024 về “Ly hôn, tranh chấp về chia tài sản khi ly hôn, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản, đòi lại quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/HNGĐ-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 371/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong việc giải quyết các quan hệ về tài sản (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/10/2024, được UBND Phường X, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp chứng thực cùng ngày): Ông Triệu Trọng Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 01D, đường L, Phường X, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2022; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Ho Yu Y (Hà Ngọc G), sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: No.21-1, Lane 57, Secion 7, Fu'an Road, 13 H, A, T, Taiwan (Phường H, K, thành phố Đ, Đài Loan); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong việc giải quyết các quan hệ

về tài sản: Bà Đặng Mỹ L, sinh năm 1998; địa chỉ: Số C20/DK, tổ 9, khu vực Bình Thường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, theo văn bản ủy quyền ngày 14/10/2022; có mặt.

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

- Luật sư Nguyễn Thành T thuộc Công ty Luật TNHH MTV Nam Sơn-Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Luật sư Nguyễn Duy T thuộc Công ty Luật TNHH MTV Nam Sơn-Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Công ty Luật TNHH MTV Nam Sơn-Lầu 1, số 141 N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Hà Văn T1, sinh năm 1932; vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1945; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2023):

- Ông Hồ Văn P, sinh năm 1989; địa chỉ: 378 E12/7A KV3, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; có mặt.

- Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu vực VII, phường H, thành phố N, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Văn T1, Lê Thị T2: Luật sư Hồ Thị T, Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ, có mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C, tỉnh Đồng Tháp; (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn T, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Qua đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về quan hệ hôn nhân: Năm 2010, ông Trần Văn T sang Đài Loan làm việc và sinh sống theo hợp đồng lao động có thời hạn 3 năm. Khoảng giữa năm 2013, qua một người bạn giới thiệu, ông T quen Bà Ho Yu Y (họ tên tiếng Việt là Hà Ngọc G) là người gốc Việt Nam đang định cư ở Đài Loan. Đến ngày 27/11/2013, ông T và bà Y về Việt Nam, đăng ký kết hôn tại Sở Tư pháp tỉnh Hải Dương. Sau khi kết hôn khoảng một tháng, bà G về lại Đài Loan, ông T ở lại tỉnh Hải Dương sinh sống. Thời gian sau ông T làm thủ tục quay sang Đài Loan để làm việc và chung sống với bà Y, nhưng do phỏng vấn không đạt nên ông T không thể sang Đài Loan; bà Y thỉnh thoảng có về Việt Nam. Thời gian đầu, khi bà Y về Việt Nam thì vợ chồng sống chung ở nhà của ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 (là cha mẹ đẻ của bà Y) tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Năm 2014 ông T, bà Y mua đất ở ấp Tân Hựu, cùng xã Tân Nhuận Đông với nhà của ông T1, bà T2 và đến năm 2015 thì ông T

xây nhà. Sau khi xây được nhà, ông T không còn ở nhờ nhà của ông T1, bà T2 nữa mà sống tại nhà đất của vợ chồng ông T. Mỗi lần về Việt Nam, bà Y chung sống với ông T ở nhà đất của vợ chồng. Tuy nhiên từ năm 2021, vợ chồng ông T không còn liên lạc, quan tâm đến nhau nữa. Nay ông T thấy tình cảm vợ chồng không còn, nên yêu cầu được ly hôn bà Y.

Về con chung: ông T và bà Y không có con chung.

Về tài sản, ông T và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng ông T và bà Y có tạo lập được các tài sản, gồm:

- Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 61, diện tích 213 m², loại đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 30/5/2014 cho ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 (cha mẹ đẻ của bà Y) đứng tên. Giá trị của thửa đất là 647.458.000 đồng.

- Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 61, diện tích 1.652 m², loại đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 28/4/2014 cho ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 (cha mẹ đẻ của bà Y) đứng tên. Giá trị của thửa đất là 4.496.364.000 đồng. Trên thửa đất này có một căn nhà cấp 4 (nhà chính diện tích 156,9 m², nhà phụ diện tích 40 m²), xây dựng năm 2015, trị giá 476.000.000 đồng và một số vật kiến trúc khác gồm: hành lang hai bên hông nhà trị giá 9.000.000 đồng; nhà để xe trị giá 5.500.000 đồng; hàng rào cột bê tông cốt thép, khung thép hình trị giá 40.000.000 đồng; sân bê tông trước nhà chính trị giá 22.000.000 đồng; hàng rào xung quanh đất có kết cấu cột bê tông cốt thép, khung thép lưới B40, trị giá 166.000.000 đồng. Ngoài ra, trên thửa đất này ông T còn trồng một số cây lâu năm gồm: 47 cây dừa trị giá 47.000.000 đồng, 07 cây xoài trị giá 10.000.000 đồng, 48 cây mít trị giá 14.500.000 đồng.

ông T là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và các tài sản trên đất từ khi mua cho đến nay và thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2022 và ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Về nguồn gốc thửa đất số 67 là do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Cồ và thửa đất số 23 là do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất của bà Huỳnh Thị Sáu (chị của ông Cồ) với tổng số tiền cho hai thửa là 700.000.000 đồng cho hai thửa. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất do ông T và bà Y dành dụm. Lý do vợ chồng ông T để ông T1, bà T2 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tại thời điểm mua đất (năm 2014) thì ông T vẫn muốn quay sang Đài Loan để làm việc và sinh sống cùng bà Y.

Năm 2015 ông T xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất để ở. Các công trình phụ như hành lang hai bên, sân, hàng rào phía trước được xây dựng cùng năm với xây dựng căn nhà; còn hàng rào xung quanh đất và nhà xe phía sau thì được xây dựng năm 2016, 2017. ông T là người thuê công thợ, mua vật liệu xây dựng, là người trực tiếp trả tiền công thợ, tiền mua vật liệu xây dựng và các công trình phụ trên đất đang tranh chấp. Tổng chi phí thuê thợ xây dựng nhà và các công trình, kiến trúc khác trên đất khoảng 130.000.000 đồng. Vật liệu xây dựng mua ở nhiều cửa hàng

vật liệu xây dựng như Thanh Thố, Sáu Trân cùng ở huyện Châu Thành, trang trí nội thất mua ở cửa hàng Tài Quý, đồ điện thì mua ở cửa hàng Bảy Tốt. Tổng chi phí xây dựng căn nhà, công trình kiến trúc khác như hiện nay là khoảng 600.000.000 đồng.

Khi ly hôn, ông T yêu cầu chia đôi tài sản, yêu cầu được nhận các thửa đất, nhà ở cùng công trình khác, cây trồng trên đất và đồng ý chia $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản cho bà Y; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1, bà T2 để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông T.

Về nợ chung: ông T xác định vợ chồng không có nợ chung.

Tại bản tự khai ngày 07/10/2022, bị đơn Bà Ho Yu Y (Hà Ngọc G) trình bày:

Về hôn nhân: Bà và ông T tự nguyện kết hôn, có đăng ký kết hôn với nhau tại Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương. Sau khi kết hôn, bà về lại Đài Loan để làm việc, sinh sống. Ông T không đủ điều kiện quay sang lại Đài Loan nên ở lại Việt Nam. Thời gian đầu, vợ chồng có liên lạc với nhau qua điện thoại, nhưng từ tháng 11/2021 đến nay vợ chồng không còn liên lạc với nhau nữa. Nay bà xác định tình cảm vợ chồng không còn, không thể hàn gắn nên bà đồng ý ly hôn với ông T.

Về con chung: Không có.

Về nợ: Không có.

Về tài sản ông T có tranh chấp, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Các thửa đất số 67 và số 23, cùng tờ bản đồ số 61 và nhà ở, công trình, vật kiến trúc khác, cây trồng trên đất không phải là tài sản chung của vợ chồng như ông T trình bày, mà là tài sản của ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2; ông T1, bà T2 chỉ cho ông T ở nhờ. Không có việc vợ chồng bà mua đất và nhờ cha mẹ bà đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông T và người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày. Ông T trình bày tiền mua đất, xây nhà, mua cây giống... là do vợ chồng dành dụm được là không đúng. Do đó, bà Y không đồng ý chia tài sản theo yêu cầu của ông T, không đồng ý với ông T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 67 và 23 đã cấp cho ông T1 và bà T2 để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông T.

bà Y thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2022, ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Biên bản định giá tài sản ngày 24/10/2022. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Y thống nhất giá trị thửa đất số 23 là 4.496.364.000 đồng và giá trị thửa đất số 67 là 647.458.000 đồng. Trường hợp Tòa án xác định các thửa đất, nhà ở trên đất cùng công trình, kiến trúc, cây trồng trên đất là tài sản chung của bà Y và ông T, thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 có đơn yêu cầu độc lập ngày 24/10/2022, đơn yêu cầu độc lập bổ sung và trong quá trình tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Sau khi vợ chồng ông T kết hôn thì có sống chung nhà với ông T1, bà T2 một thời gian. Năm 2014, ông T1, bà T2 mua hai thửa đất ở ấp Tân Hựu, một của ông Huỳnh Văn Cồ và một của bà Huỳnh Thị Sáu (hai thửa đất này nằm liền kề với nhau tạo thành một khuôn viên vuông vức); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, sau đó ông T1, bà T2 đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, ông T1, bà T2 xây dựng trên đất một căn nhà cấp 4, xây hàng rào xung quanh, tráng xi măng trước sân nhà, sau đó ông T1, bà T2 có trồng nhiều cây ăn trái. Do ông T, bà Y không có nhà ở nên ông T1, bà T2 cho ông T, bà Y ở nhờ, sau đó bà Y qua Đài Loan sinh sống và làm việc, ông T đã quản lý sử dụng nhà đất từ năm 2015 đến nay. ông T1, bà T2 không thống nhất các thửa đất số 67 và số 23, căn nhà cùng công trình kiến trúc, cây trồng trên đất là tài sản chung của ông T, bà Y như ông T đã trình bày, vì đây là tài sản của ông T1, bà T2. Chứng cứ chứng minh là hai thửa đất số 67 và 23 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà T2 vào năm 2014. Về nhà ở trên đất cùng các tài sản khác do ông T1, bà T2 đầu tư xây dựng, mua và trả tiền cho cửa hàng vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, công thợ, mua giống cây trồng; ông T là con rể chỉ đứng ra nhận vật liệu thay cho ông T1 và bà T2, trông coi việc xây dựng nhà, trồng cây trên đất. Các chứng cứ mà ông T cung cấp cho Tòa án, ông T1, bà T2 không thừa nhận.

ông T1, bà T2 thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2022, ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Biên bản định giá tài sản ngày 24/10/2022. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T2 thống nhất giá trị thửa đất số 23 là 4.496.364.000 đồng và giá trị thửa đất số 67 là 647.458.000 đồng.

Do các tài sản mà ông T tranh chấp chia tài sản với bà Y là tài sản chung của ông T1, bà T2 nên ông T1, bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về xác định và phân chia tài sản chung của vợ chồng, không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1, bà T2 để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông T.

ông T1, bà T2 có yêu cầu độc lập là buộc ông T, bà Y trả lại hai thửa đất số 67 và 23, căn nhà cùng công trình kiến trúc, cây trồng trên đất cho ông T1, bà T2.

Trường hợp Tòa án xác định hai thửa đất số 67 và 23, nhà ở trên đất cùng công trình kiến trúc, cây trồng trên đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà G và ông T, thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp có Văn bản ngày 14/6/2024, trình bày việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa số 23 và số 67, cùng tờ bản đồ số 61 cho ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 vào ngày 28/4/2014 và ngày 30/5/2014 đúng trình tự, thủ tục; việc cấp giấy không có đo đạc thực tế. Đối với việc ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 67 và 23 đã cấp cho ông T1 và bà T2 để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông T, UBND huyện C không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/HNGĐ-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định (tóm tắt):

1. Về hôn nhân: Cho anh Trần Văn T được ly hôn chị Ho Yu Yao.

2. Về con chung: Không có.

3. Về chia tài sản:

3.1. Đình chỉ xét xử tranh chấp về chia tài sản đối với nhà để xe và cây dâu do anh Trần Văn T rút yêu cầu khởi kiện.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu chia tài sản của anh Trần Văn T đối với:

- Quyền sử dụng đất thửa số 23, tờ bản đồ số 61, diện tích 1.652 m², đo đạc thực tế 1.581 m², trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, trở về mốc M3, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 đã được UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/4/2014.

- Quyền sử dụng đất thửa số 67, tờ bản đồ số 61, diện tích 213 m², đo đạc thực tế 220,9 m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M9, M8, trở về mốc M1. mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 đã được UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2014.

- 01 căn nhà cấp 4 (nhà chính diện tích 156,9 m², nhà phụ diện tích 40 m²), được xây dựng trên thửa đất số 23 vào năm 2015, kết cấu khung bê tông - cốt thép, nền lát gạch bóng kiếng, tường sơn bê, trần ốp trang trí thạch cao - gỗ, mái ngói, cửa đi, cửa sổ nhôm kính, mặt tiền trang trí sơn giả gạch ốp. Nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

- 02 lối đi (hành lang hai bên hông nhà) có tổng diện tích 44,7 m² (một lối đi có diện tích 23,3 m² và một lối đi có diện tích 21,4 m²), nền lát gạch ceramic.

- Nhà xe (mái hiên sát nhà chính), diện tích 18,2m², kết cấu khung thép, mái tol sóng vuông, xây dựng năm 2016.

- Hàng rào cột bê tông, cốt thép, khung thép hình, xây dựng năm 2016.

- Sân bê tông (trước cửa nhà chính), xây dựng năm 2015.

- Hàng rào xung quanh đất cột bê tông, cốt thép, khung thép lưới B40, xây dựng năm 2016.

- 47 cây dừa (41 cây đang cho trái trong đó 02 cây trồng trước khi mua đất và 39 cây trồng năm 2014, 06 cây dừa chưa cho trái), 07 cây xoài đang cho trái, 48 cây mít chưa cho trái.

Anh Trần Văn T đang quản lý tài sản.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 67 và 23 đã cấp cho ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 để cấp lại quyền sử dụng đất cho anh Tâm.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 yêu cầu anh Trần Văn T và chị Ho Yu Yao trả lại thửa đất số 67 và 23, căn nhà cùng công trình, kiến trúc, cây trồng trên đất.

Buộc Trần Văn T và chị Ho Yu Yao phải giao trả cho ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất thửa số 23, tờ bản đồ số 61, diện tích 1.652 m², đo đạc

thực tế 1.581 m², trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, trở về mốc M3, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 đã được UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/4/2014.

- Quyền sử dụng đất thửa số 67, tờ bản đồ số 61, diện tích 213 m², đo đạc thực tế 220,9 m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M9, M8, trở về mốc M1. mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 đã được UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2014.

- 01 căn nhà cấp 4 (nhà chính diện tích 156,9 m², nhà phụ diện tích 40 m²), được xây dựng trên thửa đất số 23 vào năm 2015, kết cấu khung bê tông - cốt thép, nền lát gạch bóng kiếng, tường sơn bê, trần ốp trang trí thạch cao - gỗ, mái ngói, cửa đi, cửa sổ nhôm kính, mặt tiền trang trí sơn giả gạch ốp. Nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

- 02 lối đi (hành lang hai bên hông nhà) có tổng diện tích 44,7 m² (một lối đi có diện tích 23,3m² và một lối đi có diện tích 21,4 m²), nền lát gạch ceramic.

- Nhà xe (mái hiên sát nhà chính), diện tích 18,2 m², kết cấu khung thép, mái tol sóng vuông, xây dựng năm 2016.

- Hàng rào cột bê tông, cốt thép, khung thép hình, xây dựng năm 2016.

- Sân bê tông (trước cửa nhà chính), xây dựng năm 2015.

- Hàng rào xung quanh đất cột bê tông, cốt thép, khung thép lưới B40, xây dựng năm 2016.

- 47 cây dừa (41 cây đang cho trái trong đó 02 cây trồng trước khi mua đất và 39 cây trồng năm 2014, 06 cây dừa chưa cho trái), 07 cây xoài đang cho trái, 48 cây mít chưa cho trái.

Buộc ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 phải trả công sức đóng góp cho anh Trần Văn T số tiền 234.000.000 đồng.

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí và tuyên cho các đương sự quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật).

Ngày 02/10/2024, ông Trần Văn T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2.

3. Công nhận tài sản chung của ông T, bà Y gồm: Diện tích 213 m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61 và diện tích 1.652 m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 23, tờ bản đồ 61, cùng tọa lạc tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 180 m², kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch ceramic, 02 lối đi kích thước ngang 1,4 m x dài 14,2 m, tổng diện tích 39,76 m², lát gạch ceramic; Nhà để xe bên hiên nhà chính, diện tích ngang 4 m, dài 6 m, tổng diện tích 24 m², kết cấu khung thép, mái tol sóng vuông; Hàng rào cột bê tông, cốt thép, khung thép hình,

chiều dài 27m, chiều cao 2,3m, xây dựng năm 2016; 01 sân bê tông trước cửa nhà, xây dựng năm 2015; Hàng rào xung quanh đất cột bê tông, cốt thép, khung thép, lưới B40, chiều dài 182 m, chiều cao 2 m, xây dựng năm 2016; 43 cây dừa đang cho trái, 06 cây dừa chưa cho trái, 07 cây xoài đang cho trái, 01 cây dâu chưa cho trái, 48 cây mít chưa cho trái.

4. Công nhận cho ông T được quản lý sử dụng toàn bộ phần diện tích đất và sở hữu các tài sản trên đất nêu trên. ông T đồng ý trả lại 1/2 giá trị tài sản chung vợ chồng cho bà Y theo giá trị thị trường là 3.000.000.000 đồng.

5. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 213 m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61 và diện tích 1.652 m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 23, tờ bản đồ 61, cùng tọa lạc tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 để cấp lại cho ông Trần Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Triệu Trọng Đức là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận: Ngày 18/4/2025, nguyên đơn đã nộp đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, lý do là: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T1, bà T2 và những người trong gia đình bà Y đã đuổi ông T ra khỏi căn nhà, thay khóa cửa, khóa cổng, gắn thiết bị camera theo dõi nhà đất, khiến cho ông T không thể còn sinh sống tại nhà đất nêu trên, mà phải trở về quê ở thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương để sinh sống. Do đó, ông T không còn nhu cầu sử dụng nhà đất của vợ chồng nữa, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc Bà Ho Yu Y, ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 liên đới trả cho ông Trần Văn T số tiền 3.000.000.000 đồng là ½ giá trị khối tài sản chung của vợ chồng. ông T đồng ý giao lại toàn bộ tài sản chung của vợ chồng cho bà Y, ông T1, bà T2 tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác nhận đã gửi qua đường bưu điện đến Tòa án cấp phúc thẩm một số “Vi bằng” nhằm để chứng minh nhà đất có tranh chấp là tài sản chung của ông T và bà Y.

Sau khi Hội đồng xét xử công bố nội dung các Vi bằng do nguyên đơn gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm, những người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn (bà Y) và cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T1, bà T2) không chấp nhận chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, đồng thời khẳng định ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xây nhà, trồng cây trên đất bằng nguồn tiền do tiết kiệm được, do được các con cho và trước đây còn chăn nuôi, trồng trọt có thu nhập.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn (bà Y) và cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T1, bà T2) trình bày các căn cứ, lý lẽ phản bác các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, cho rằng giữa bà Hà Ngọc Diệp và cha mẹ đẻ là ông T1, bà T2 hiện đang có mâu thuẫn nên việc bà Diệp làm chứng là không khách quan, còn các nhân chứng khác cũng chỉ trình bày là “có nghe thấy” chứ không có chứng cứ gì trực tiếp, trong khi ông T1, bà T2 có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn có cung cấp thêm một số Vi bằng nhằm chứng minh tài sản có tranh chấp là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Nhưng phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng hiện tại giữa bà Diệp và cha mẹ (ông T1, bà T2) đang có mâu thuẫn nên sự làm chứng của bà Diệp là không khách quan. Hơn nữa, trong suốt giai đoạn tố tụng sơ thẩm, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh, còn bị đơn thì không thừa nhận; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên ông T1, bà T2; ông T1, bà T2 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và các chứng cứ, tại liệu mới do nguyên đơn cung cấp, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về đường lối giải quyết vụ án, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T làm trong hạn luật định và phù hợp về hình thức, đủ điều kiện để được xem xét theo thủ tục phúc thẩm và là cơ sở để Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án. Theo “Đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo” đề ngày 18/4/2025, được bộ phận tiếp công dân của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận ngày 21/4/2025 thì ông T thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo từ xin nhận hiện vật sang nhận giá trị, nếu Tòa án cấp phúc thẩm xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng và phân chia. Xét thấy việc ông T thay đổi yêu cầu kháng cáo như đã nêu trên là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Căn cứ vào khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi kháng cáo của ông Trần Văn T.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, nhưng những người đại diện theo ủy quyền có mặt. Riêng UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã có văn bản xin vắng mặt tại các phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành việc xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn (ông Trần Văn T):

[3.1] Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông T cho rằng trong thời kỳ hôn nhân, ông và bà Y đã tạo lập được khối tài sản chung gồm: quyền sử dụng đất thửa số 23, tờ bản đồ số 61, diện tích 1.652 m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, mà ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 đã được UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/4/2014; trên đất có căn nhà, các vật kiến trúc khác và nhiều loại cây ăn quả (dừa, xoài, mít) và quyền sử dụng đất thửa số 67, tờ bản đồ số 61, diện tích 213 m², loại đất trồng cây lâu năm, cũng tọa lạc tại

ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, mà ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 đã được UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2014. Bị đơn là bà Y và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T1, bà T2 lại cho rằng quyền sử dụng đất, nhà ở, vật kiến trúc khác và cây trồng trên đất không phải là tài sản chung được ông T, bà Y tạo lập trong thời kỳ hôn nhân như ông T trình bày, mà toàn bộ khối tài sản này là của vợ chồng ông T1, bà T2; ông T1, bà T2 chỉ cho ông T, bà Y ở nhờ. Trong khi ông T không xuất trình được chứng cứ, tài liệu để chứng minh thì ông T1, bà T2 lại xuất trình được các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện vào năm 2014, ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Sáu và của ông Huỳnh Văn Cồ, sau đó ông T1, bà T2 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T đòi xác định quyền sử dụng các thửa đất số 23 và số 67, cùng tờ bản đồ số 61 và các tài sản trên đất gồm nhà ở, các vật kiến trúc khác và các loại cây trồng trên đất là tài sản chung của ông T, bà Y tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân; từ đó cũng không chấp nhận yêu cầu của ông T về chia tài sản chung của vợ chồng.

[3.2] Cũng trong giai đoạn sơ thẩm, ông T cung cấp nguồn chứng cứ là đoạn băng ghi âm, mà theo ông T thì đó là ông ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông và bà T2, ông T1 vào ngày 12/10/2021, có nội dung bà T2, ông T1 thừa nhận nhà đất là của ông T, bà Y, ông T1, bà T2 chỉ là người đứng tên giùm. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông T1, bà T2) không thừa nhận chứng cứ do ông T cung cấp. Ông T đề nghị được đối chất với ông T1, bà T2 nhưng ông T1, bà T2 từ chối. Ông T đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu giám định giọng nói của ông T1, bà T2 tại đoạn ghi âm nêu trên nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T2 không đồng ý. Xét thấy đây là nguồn chứng cứ quan trọng, có giá trị chứng minh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự. Phía nguyên đơn là bên đưa ra nguồn chứng cứ, đưa ra phương án đề xuất nhằm kiểm tra, đánh giá, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không cần thiết là không đúng. Trước yêu cầu của phía nguyên đơn, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đáp ứng (cụ thể là không đồng ý đối chất, không đồng ý trưng cầu giám định giọng nói), chứng tỏ đã nhận thức được sự bất lợi nếu nguồn chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có giá trị chứng minh. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người đại diện của ông T cung cấp Vi bằng số 63/2025/VB-TPLSĐ và Vi bằng số 64/2025/VB-TPLSĐ được Văn phòng thừa phát lại Sa Đéc lập cùng ngày 17/4/2025, đối với người yêu cầu lập vi bằng là bà Hà Ngọc Diệp (sinh năm 1974, trú tại: ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, là con đẻ của ông T1, bà T2). Qua xem xét các chứng cứ mới này, Hội đồng xét xử thấy:

Tại Vi bằng số 63/2025/VB-TPLSĐ, bà Hà Ngọc Diệp trình bày: “Vào năm 2014, em gái là Hà Ngọc G (Ho Yu Yao) và em rể Trần Văn T có đưa tiền ra để nhận chuyển nhượng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 61, diện tích là 1.652 m² của bà Huỳnh Thị Sáu và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 61, diện tích 213 m² của ông Huỳnh Văn Cồ; cả hai thửa đất trên tọa lạc tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Sau đó, tôi thấy em rể Trần Văn T đứng ra thuê nhân công,

mua vật tư để xây dựng nhà trên hai thửa đất vừa mới mua. Việc xây nhà đến cuối năm 2015 thì hoàn thành và em rể Trần Văn T ở và sinh sống trên căn nhà vừa xây. Vào thời điểm này, do em gái Hà Ngọc G (Ho Yu Yao) đang ở Đài Loan và em rể Trần Văn T đang làm thủ tục để sang Đài Loan làm việc và sinh sống cùng vợ nên để cho ba mẹ tôi là ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 đứng tên giùm thửa đất số 23, tờ bản đồ số 61, diện tích là 1.652 m² và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 61, diện tích 213 m²; cả hai thửa đất trên tọa lạc tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp”.

Tại Vi bằng số 63/2025/VB-TPLSĐ, sau khi nghe file ghi âm có tên “bản ghi âm Tâm – Tám” và đối chiếu với “Văn bản trích xuất file âm thanh trong USB thành văn bản” kèm theo Vi bằng số 48/2024/VB-TPLSĐ ngày 10/4/2024 do Văn phòng Thừa phát lại Sa Đéc lập, bà Hà Ngọc Diệp khẳng định: *“Giọng nói được phát ra từ file âm thanh “bản ghi âm Tâm – Tám” là giọng nói của ba ruột Hà Văn T1, mẹ ruột Lê Thị T2 và em rể Trần Văn T nói”.*

Như vậy, qua nội dung hai Vi bằng nêu trên, bà Hà Ngọc Diệp là con đẻ của ông T1, bà T2 đã xác định giọng nói của cha mẹ mình và của ông T trong file ghi âm bà được nghe và đối chiếu với “Văn bản trích xuất file âm thanh trong USB thành văn bản” kèm theo Vi bằng số 48/2024/VB-TPLSĐ ngày 10/4/2024 do Văn phòng Thừa phát lại Sa Đéc lập, đồng thời bà Diệp cũng làm chứng việc cha mẹ đẻ của bà chỉ là người được vợ chồng ông T, bà Y nhờ đứng tên giùm quyền sử dụng hai thửa đất. Tuy nhiên, để xác định được sự thật khách quan của vụ án thì phải xem xét, đánh giá các chứng cứ khác, chứ không thể chỉ căn cứ vào sự làm chứng của bà Hà Ngọc Diệp, cho dù bà Diệp là người thân thích ruột thịt của bà Y và ông T1, bà T2.

[3.3] Qua xem xét văn bản trích xuất âm thanh thành văn bản tại Vi bằng số 48/2024/VB-TPLSĐ được Văn phòng thừa phát lại Sa Đéc lập ngày 10/4/2024, đối với người yêu cầu lập vi bằng là ông Trần Văn T, thấy trong cuộc nói chuyện với ông T thì bà Lê Thị T2 đã nói những câu là: *“Khi vợ chồng thuận thảo thì của con Giàu với mày”*; *“Mua đất đó thì tiền của con Giàu. Tao với tía mày đứng tên”*; *“Tao không có tiền nhưng tao đứng tên mua”*; *“Đừng mua giùm nhưng mà theo luật pháp là của tao với tía mày thôi”*; *“cái nhà của con Giàu cất”*, còn ông T1 cũng nói với ông T là: *“Đất vợ mày mua”*.

[3.4] Theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 05/3/2014 tại Văn phòng công chứng Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, bà Huỳnh Thị Sáu chuyển nhượng cho ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 thửa đất số 23, tờ bản đồ số 61, diện tích 1.652 m², giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 24/4/2014 tại Văn phòng công chứng Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, ông Huỳnh Văn Cò chuyển nhượng cho ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 thửa đất số 67, diện tích 213 m², giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 20/12/2023, ông Hồ Văn Phên là người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T2 có lời trình bày xác định ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Sáu với giá 150.000.000 đồng và nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Cò với giá 20.000.000 đồng, trùng hợp với giá chuyển

nhượng ghi trên các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Song xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án, ông T và người đại diện theo ủy quyền của ông T đều xác nhận giá chuyển nhượng cả hai thửa đất nêu trên là 700.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, những người đại diện cho nguyên đơn, cho bị đơn và cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T1, bà T2 đều thống nhất xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất là 700.000.000 đồng chứ không phải là 170.000.000 đồng. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho ông T xác định ông T trả tiền mua đất cho ông Cò, có bà Võ Thị Hạnh là con của bà Huỳnh Thị Sáu đi cùng nhận tiền, vài ngày sau đó các bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chính thức; còn người đại diện cho ông T1, bà T2 ban đầu trình bày là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ở Văn phòng công chứng số 6 và do thời gian lâu quá nên không nhớ việc thanh toán tiền mua đất như thế nào; sau khi lục tìm tài liệu đem theo thì mới trả lời là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ở Văn phòng công chứng Châu Thành và trả tiền cho bà Sáu, ông Cò vào ngày công chứng hợp đồng (24/4/2014). Xét thấy, lời trình bày của ông T1, bà T2 (thông qua người đại diện theo ủy quyền) là mâu thuẫn với chứng cứ do chính người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1, bà T2 cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/9/2024, trong đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 05/3/2014, thể hiện giá mua bán hai thửa đất là 700.000.000 đồng, bà Hạnh, ông Cò là người nhận tiền và bà Hạnh đã viết và ký xác nhận đã nhận đủ tiền vào ngày 20/4/2013 (có thể bà Hạnh ghi nhầm năm). Vậy nếu ông T không phải là người nhận chuyển nhượng đất thì tại sao có thể trình bày nhất quán về giá mua, tên người nhận tiền, ngày và nơi công chứng hợp đồng; còn ông T1, bà T2 cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng nhưng lại trình bày không thống nhất về giá chuyển nhượng, sai thời điểm giao nhận tiền, sai người nhận tiền.

[3.5] Tại “Biên bản hòa giải”, “Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ” cùng ngày 20/6/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, những người đại diện theo ủy quyền của bà Y và của ông T1, bà T2 một mặt thì khẳng định toàn bộ quyền sử dụng hai thửa đất, nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng trên đất là của ông T1, bà T2, nhưng mặt khác lại đưa ra đề xuất là: *“Trường hợp Tòa án xác định các thửa đất số 67 và số 23, nhà ở trên đất cùng công trình kiến trúc cây trồng trên đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của chị Yao và anh Tâm thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật”*. Qua đó cho thấy bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có niềm tin chắc chắn tài sản tranh chấp là của ông T1, bà T2, nên mới có quan điểm không dứt khoát như vậy, đúng như những lời bà T2, ông T1 đã nói với ông T trong đoạn băng ghi âm là: *“Bây giờ ra luật pháp thì mảnh đất đó cũng của tao, nhà cửa cũng của tao. Chừng nào hai đứa bay thuận thảo thì hai đứa bay ở sống, còn không thuận thảo thì cái đó là của tao”; “Không có nhà của ai hết tron á. Nhà của tía má, đất của tía má đứng tên. Mà làm gì có quyền”*.

[3.6] Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông T xuất trình nhiều hóa đơn mua vật liệu xây dựng để chứng minh việc đầu tư xây nhà ở và các công trình kiến trúc khác trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào lời

trình bày của ông T1, bà T2 và ông Lê Hoàng Anh (là một trong số nhiều người bán vật liệu xây dựng cho ông T), để xác định ông T1, bà T2 mới là người đầu tư xây dựng nhà ở, thỏa thuận với thợ xây, mua bán vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, ông T chỉ là người đứng ra nhận vật liệu khi các cửa hàng giao đến và trông coi việc xây dựng nhà là không phù hợp. Bởi lẽ, ngoài lời trình bày thì ông T đã cung cấp chứng cứ, tài liệu chứng minh, còn phía ông T1, bà T2 chỉ thuần túy là lời nói. Về nguyên tắc mua bán hàng hóa thì trên hóa đơn bán hàng ghi tên người mua là ai thì được phép suy đoán đó chính là người mua hàng. Nếu ông T1, bà T2 muốn chứng minh việc ông bà đầu tư xây dựng nhà thì phải xuất trình chứng cứ chứng minh ông bà là người trực tiếp trả tiền mua vật tư vật liệu, hoặc là đã đưa tiền cho ông T thanh toán cho bên bán hàng hoặc ít ra thì ông T1, bà T2 phải là người giữ những hóa đơn nêu trên. Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người đại diện của ông T cung cấp thêm chứng cứ mới là các Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Sa Đéc lập: Vi bằng số 66/2025/VB-TPLSD ngày 24/4/2025 có nội dung ông Bùi Văn Lý (sinh năm 1973, trú tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp) xác nhận “Khoảng từ đầu tháng 6/2015 đến cuối năm 2015, ông Trần Văn T có mua vật tư và thuê nhân công đến để xây dựng nhà và các công trình phụ khác trên thửa đất số 23 và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 61. Tôi được ông T thuê làm thợ hồ. ông T trả công cho tôi 200.000 đồng/ngày và trả tiền vào chiều thứ Bảy hàng tuần”. Vi bằng số 68/2025/VB-TPLSD ngày 28/4/2025 có nội dung bà Trần Thị Thu (sinh năm 1956, trú tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, nhà ở kề bên căn nhà ông T ở trên thửa đất số 23 và thửa đất số 67, tờ bản đồ số 61) xác nhận “thường xuyên tới lui nhà anh Trần Văn T và thỉnh thoảng có gặp bà Lê Thị T2, được bà T2 cho biết là vợ chồng con gái (Hà Ngọc G), con rể Trần Văn T mua hai thửa đất số 23 và số 67 của bà Huỳnh Thị Sáu và ông Huỳnh Văn Cồ và nhờ bà T2 đứng tên giùm. Anh Tâm tổ chức cúng khởi công xây nhà vào khoảng tháng 6/2015, xây xong gần cuối năm 2015. Anh Tâm tự mua vật liệu xây dựng và thuê nhân công. Xây nhà xong thì anh Tâm trồng cây trái, quản lý và sử dụng nhà. ông T1, bà T2 thỉnh thoảng có đến chơi tí thời gian rồi về”. Vi bằng số 69/2025/VB-TPLSD ngày 28/4/2025 có nội dung ông Nguyễn Văn Thọ (sinh năm 1976, trú tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, là hàng xóm ngay cạnh nhà nơi ông T ở) xác nhận “ông T tổ chức khởi công xây dựng nhà vào khoảng tháng 6/2015, đến gần cuối năm 2015 thì hoàn thành. Quá trình xây nhà, ông T tự mua vật liệu xây dựng và thuê nhân công. ông T có thuê ông Thọ làm cửa sắt, hàng rào, cửa cổng, nhà để xe. Khi làm công việc thì ông T ứng lương, ứng tiền mua vật tư và thanh quyết toán khi hoàn thành xong công việc. Sau khi xây dựng xong nhà thì ông T trồng cây trái, quản lý và sử dụng nhà”. Như vậy, lời trình bày của ông T phù hợp với những chứng cứ, tài liệu do ông T cung cấp cho Tòa án, phù hợp với lời làm chứng của những người dân ở địa phương và là hàng xóm của căn nhà nơi ông T ở trên hai thửa đất số 23 và số 67 tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

[3.7] Đối với cây trồng trên đất (gồm 47 cây dừa, trong đó có 02 cây có sẵn khi nhận chuyển nhượng đất, 07 cây xoài, 48 cây mít):

ông T khẳng định các cây trồng như nêu trên là do ông T mua giống và

trồng vào năm 2014, tiền mua giống cây trồng của ông T một phần, bà G một phần và có cung cấp giấy tay mua giống cây trồng. Trên thực tế, ông T là người quản lý, sử dụng nhà đất từ năm 2015 đến năm 2021 và như đoạn trên đã trích dẫn các Vi bằng thì những người là hàng xóm nơi ông T ở đều xác nhận ông T là người trồng cây trái. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do đất tranh chấp là tài sản chung của ông T1, bà T2, nên giấy tay mà ông T giao nộp không được xem là chứng cứ chứng minh cây trồng trên đất là tài sản chung của ông T và bà G, mà là tài sản của ông T1 và bà T2 là không phù hợp với thực tế khách quan.

[4] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy hoàn toàn có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng các thửa đất số 23 và số 67, cùng tờ bản đồ số 61 và tài sản trên đất gồm nhà ở, vật kiến trúc khác và cây trồng trên đất là tài sản chung của ông Trần Văn T, Bà Ho Yu Y (Hà Ngọc G) tạo lập trong thời kỳ hôn nhân; ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 chỉ là người đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc xác định và phân chia tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó kháng cáo của ông T đề nghị xác định và phân chia tài sản chung của vợ chồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông T xác nhận việc ông T đã có đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, xin được nhận giá trị khi phân chia tài sản chung của vợ chồng thay vì nhận hiện vật như yêu cầu trong đơn kháng cáo, đồng thời cũng rút yêu cầu về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện C đã cấp cho ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 đối với các thửa đất số 23 và số 67, tờ bản đồ số 61, ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng nêu quan điểm là nếu Tòa án cấp phúc thẩm xác định nhà đất và cây trồng trên đất là tài sản chung của bà Y và ông T thì cũng không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện C đã cấp cho ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 đối với các thửa đất số 23 và số 67, tờ bản đồ số 61 nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn về đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời căn cứ vào hoàn cảnh thực tế nguyên đơn đã không còn được quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là chia tài sản chung cho nguyên đơn được hưởng bằng giá trị. Nếu sau này bà Y có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C đã cấp cho ông T1, bà T2 đối với các thửa đất số 23 và số 67, tờ bản đồ số 61 thì sẽ được giải quyết trong một vụ án khác. Do khối tài sản nguyên đơn có yêu cầu chia là tài sản chung của vợ chồng, ông T1, bà T2 không phải là đồng sở hữu nên không thể chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông T1, bà T2 phải liên đới với bị đơn thanh toán giá trị cho ông T.

[6] Tại giai đoạn tố tụng ở cấp sơ thẩm, ông T, bà Y, ông T1, bà T2 đã thống nhất với nhau về giá trị của các tài sản cụ thể như sau: Thửa đất số 23 trị giá 4.496.364.000 đồng, thửa đất số 67 trị giá 647.458.000 đồng, nhà ở gồm nhà chính và nhà phụ trị giá 476.000.000 đồng, 02lối đi (hành lang hai bên hông

nhà) trị giá 9.000.000 đồng, nhà xe diện tích 18,2 m² trị giá 5.500.000 đồng, hàng rào khung thép hình trị giá 40.000.000 đồng, sân bê tông trước cửa nhà chính trị giá 22.000.000 đồng, hàng rào khung thép lưới B40 xung quanh đất trị giá 166.000.000 đồng, 47 cây dừa trị giá 47 triệu đồng, 07 cây xoài đang cho trái trị giá 10.000.000 đồng, 48 cây mít chưa cho trái trị giá 14.500.000 đồng. Như vậy, khối tài sản chung của ông T, bà Y có tổng giá trị tính tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là 5.933.822.000 đồng. Do không có chứng cứ xác định cụ thể công sức đóng góp của mỗi bên vào việc hình thành khối tài sản chung nên căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 thì về nguyên tắc là chia đôi. Tuy nhiên, xét ông T đã có nhiều công sức trong việc xây dựng nhà ở, các vật kiến trúc khác và trồng nhiều cây trồng trên đất, có thời gian gần 10 năm quản lý, bảo quản khối tài sản chung, chăm sóc cây trồng, nên xét chia cho ông T nhỉnh hơn bà Y một phần, cụ thể là chia cho ông T 3.000.000.000 đồng và chia cho bà Y 2.933.822.000 đồng. Giao cho bà Y nhận toàn bộ hiện vật; bà Y phải thanh toán cho ông T phần giá trị tài sản ông T được chia.

[7] Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T không phải chịu.

Án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm cũng cần được tính toán lại, theo đó: ông T là nguyên đơn nên phải chịu án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm. Ngoài ra, ông T, bà Y phải chịu án phí về tranh chấp chia tài sản chung tương ứng với giá trị phần tài sản được chia. ông T1, bà T2 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không được chấp nhận nhưng do là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về quan hệ hôn nhân, con chung, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cấp phúc thẩm tham gia phiên tòa, quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (Bà Ho Yu Y) và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2) là không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 56, Điều 127 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 166 Bộ luật dân sự; các điều 26, 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, sửa Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 43/2024/HNGĐ-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp như sau:

1. Xác định ông Trần Văn T và Bà Ho Yu Y trong thời kỳ hôn nhân đã tạo lập được khối tài sản chung có tổng trị giá 5.933.822.000 đồng (năm tỷ chín trăm ba mươi ba triệu tám trăm hai mươi hai nghìn đồng), gồm:

- Quyền sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 61, diện tích 1.652 m², đo đạc thực tế 1.581 m², trong phạm vi các mốc từ M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, trở về mốc M3, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 đã được UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/4/2014;

- Quyền sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 61, diện tích 213 m², đo đạc thực tế 220,9 m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M9, M8, trở về mốc M1, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 đã được UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2014;

- Căn nhà cấp 4 (nhà chính diện tích 156,9 m², nhà phụ diện tích 40 m²), được xây dựng trên thửa đất số 23, kết cấu khung bê tông - cốt thép, nền lát gạch bóng kiếng, tường sơn bê, trần ốp trang trí thạch cao - gỗ, mái ngói, cửa đi, cửa sổ nhôm kính, mặt tiền trang trí sơn giả gạch ốp. Nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu;

- 02 lối đi (hành lang hai bên hông nhà) có tổng diện tích 44,7 m², gồm một lối đi có diện tích 23,3 m² và một lối đi có diện tích 21,4 m²), nền lát gạch ceramic;

- Nhà xe (mái hiên sát nhà chính), diện tích 18,2 m², kết cấu khung thép, mái tole sóng vuông;

- Hàng rào cột bê tông - cốt thép, khung thép hình;

- Sân bê tông (trước cửa nhà chính);

- Hàng rào xung quanh đất, kết cấu cột bê tông - cốt thép, khung thép lưới B40;

- 47 cây dừa (41 cây đang cho trái trong đó 02 cây trồng trước khi mua đất và 39 cây trồng năm 2014, 06 cây dừa chưa cho trái), 07 cây xoài đang cho trái, 48 cây mít chưa cho trái.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2022, ngày 30/10/2023 và Sơ đồ đo đạc ngày 30/10/2023, Bản đồ trích đo ngày 25/7/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp).

2. Giao toàn bộ khối tài sản chung nêu tại mục (1) của phần Quyết định này cho Bà Ho Yu Y được quyền sở hữu, sử dụng. Bà Ho Yu Y phải thanh toán cho ông Trần Văn T phần giá trị tài sản ông T được chia là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 đối với các thửa đất số 23 và số 67, cùng tờ bản đồ số 61, đất tọa lạc tại ấp T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị T2 yêu cầu ông Trần Văn T và Bà Ho Yu Y trả lại quyền sử dụng các thửa đất số 67 và số 23, tờ bản đồ số 61, nhà ở, các vật kiến trúc khác và cây trồng trên đất đã nêu tại mục (1) của phần Quyết định này. Ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 không phải thanh toán công sức giữ gìn, bảo quản tài sản cho ông Trần Văn T.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về quan hệ hôn nhân, con chung, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn T không phải chịu. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Trần Văn T đã nộp theo Biên lai số 0013046 ngày 17/10/2024 sẽ được đối trừ vào tiền án phí sơ thẩm phải chịu.

6.2. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm trong vụ án ly hôn, 92.000.000 đồng (chín mươi hai triệu đồng) án phí chia tài sản, tổng cộng là 92.300.000 đồng (chín mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp theo Biên lai số 0004621 ngày 21/3/2022 (số tiền 300.000 đồng), Biên lai số 0004620 ngày 21/3/2022 (số tiền 300.000 đồng), Biên lai số 0004622 ngày 21/3/2022 (số tiền 17.000.000 đồng), Biên lai số 0014125 ngày 12/01/2023 (số tiền 4.975.000 đồng) và Biên lai số 0013046 ngày 17/10/2024 (số tiền 300.000 đồng), tổng cộng 22.875.000 đồng (hai mươi hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Ông Trần Văn T còn phải nộp số tiền 69.125.000 đồng (sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Bà Ho Yu Y phải chịu 90.676.440 đồng (chín mươi triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm bốn mươi đồng) án phí chia tài sản.

- Ông Hà Văn T1, bà Lê Thị T2 được miễn án phí sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp (1);
- VKSND tỉnh Đồng Tháp (1);

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

- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp (1);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS, VP; 23b, PMT.

Dương Anh Văn

