

Bản án số: 1306/2026/DS-PT

Ngày: 30/6/2026

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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán:

Ông Phan Trí Dũng

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29, 30 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 793/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3440/2026/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9043/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L (đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L:

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1960; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Hương D, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: số G T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hương D: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1960; địa chỉ: số G T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 06/02/2026); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn T1, là Luật sư Văn phòng L1; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Đinh Thị Duy K, sinh năm 1981;
2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: số G, đường X, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Bà Văn Thị Ngọc H, sinh năm 1983; địa chỉ: số E đường D, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 21/02/2024); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1960; địa chỉ: số G T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T: Ông Trịnh Văn H1, sinh năm 1976; địa chỉ: Ké F đường L, tổ A, ấp F, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 28/9/2021); có mặt.

2. Ông Đinh Anh H2, sinh năm 1974; địa chỉ: số E, đường X, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1960; địa chỉ: số G T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24/4/2020); có mặt.

3. Ông Đỗ X, sinh năm 1976; địa chỉ: số E, đường X, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị D1, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Lê Văn D2, sinh năm 1963; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Lê Thị M, sinh năm 1965; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số G đường D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1; trụ sở: số B C, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là phường G, thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hà Quốc V – Phó Giám đốc M1 và bà Lê Thị Q – Chuyên viên KHCN-M1; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 13798/MB-HS ngày 17/11/2025); vắng mặt.

Người kháng cáo: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hương D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Anh H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/3/2020, quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của L là ông Nguyễn Thanh T có ý kiến:

Năm 2014, vợ chồng ông T, bà L thuê phần đất của ông Lê Văn D2 và phần đất của ông Nguyễn Anh Đ (liền kề nhau), tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), sau đó xây dựng hai căn nhà tiền chế để mở cửa hàng T3. Vợ chồng ông T cho hai người cháu ruột là ông Đinh Anh H2, bà Đinh Thị Duy K cùng góp vốn làm ăn chung tại cửa hàng tạp hóa này. Các bên đồng ý để bà K đứng tên trên giấy phép kinh doanh của cửa hàng. Năm 2017, vợ chồng ông T, bà K, ông H2 cùng góp tiền nhận chuyển nhượng phần đất đang thuê của ông Lê Văn D2 với giá 1.704.000.000 đồng. Trong đó tiền mua đất là 1.700.000.000 đồng và 4.000.000 đồng tiền làm thủ tục, hồ sơ sang tên. Các bên thống nhất để bà K đứng tên hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiện vay vốn ngân hàng. Việc chuyển nhượng đất có ông Đỗ X đứng ra đặt cọc giữ tiền cho các bên. Số tiền mua đất của ông D2 được góp như sau: Ông Nguyễn Thanh T góp 109.000.000 đồng; bà K góp 275.000.000 đồng, tiền mặt của cửa hàng 1.020.000.000 đồng, tiền mượn của ông Đỗ X 300.000.000 đồng. Để trả tiền cho ông X và bổ sung vốn kinh doanh, các ông bà cùng vay Ngân hàng N số tiền 1.300.000.000 đồng (bà K đứng vay vì bà K đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi nhận tiền, các ông bà sử dụng 100.000.000 đồng bổ sung vốn kinh doanh, trả cho ông X 300.000.000 đồng, còn lại 900.000.000 đồng góp với ông X đi mua hai phần đất khác (một phần đất do bà K đứng tên, một phần đất do ông H2 đứng tên). Tháng 11/2017, các ông bà bán hết hai phần đất này, sau khi thanh toán tiền gốc, lãi cho ông X, còn lại 990.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh cửa hàng tạp hóa. Lợi nhuận từ cửa hàng dùng để trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Tháng 01/2019 các ông bà đã trả nợ xong cho Ngân hàng. Vào ngày 17/9/2019, các bên không làm ăn chung nữa nên lập biên bản kiểm kê tài sản, cụ thể: Phần tài sản của cửa hàng chia đều cho các bên, việc phân chia đã thực hiện xong. Phần nhà đất có diện tích 150m² thuộc thửa 4910, tờ bản đồ số 63, tại số H đường X, khu M, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B) do bà K đứng tên trên giấy chứng nhận là tài sản chung của các bên nên chia đều cho ba bên gồm ông T và bà L 01 phần, bà K 01 phần, ông H2 01 phần. Các bên thỏa thuận nhà đất sẽ được bán rồi chia đều hoặc ai mua lại thì trả lại tiền cho bên còn lại. Các bên cũng thống nhất bà K tiếp tục sử dụng nhà, đất cho đến ngày 30/12/2019. Ông T cung cấp cho Tòa án 03 Biên bản kiểm kê tài sản cùng ngày 17/9/2019, gồm:

- Biên bản kiểm kê tài sản hộ kinh doanh cửa hàng T3 ngày 17/9/2019 gồm 02 tờ 04 trang (bản chính) – ký hiệu A1.

- Biên bản kiểm kê tài sản hộ kinh doanh cửa hàng T3 ngày 17/9/2019 gồm 02 tờ 04 trang (bản chính) – ký hiệu A2.

- Biên bản kiểm kê tài sản hộ kinh doanh cửa hàng T3 ngày 17/9/2019 gồm 02 tờ 04 trang (bản chính) – ký hiệu A3.

Các Biên bản kiểm kê tài sản này do bà Nguyễn Thị Hương D đánh máy hộ.

Trong đó Biên bản kiểm kê tài sản ký hiệu A2 và A3 hoàn toàn giống nhau về nội dung và hình thức.

Biên bản kiểm kê tài sản ký hiệu A1 nội dung thì giống với A2 và A3 nhưng về hình thức thì có khác một chút.

Lúc ban đầu thì bà L, ông T, ông H2, bà K cùng nhau thống nhất lập Biên bản ký hiệu A1 và cùng ký vào trang 4 tờ số 2, có bà Nguyễn Thị T2 ký tư cách người làm chứng. Biên bản này bà L, ông T, ông H2 và bà K không ký vào từng trang mà chỉ có ông T ký giáp lai 02 tờ với nhau. Biên bản ký hiệu A1 chỉ có 01 bản và ông Thu G.

Tuy nhiên vì Biên bản ký hiệu A1 này trình bày xấu nên mới làm thêm Biên bản kiểm kê tài sản và photo ra 03 bản giống nhau hoàn toàn về nội dung và hình thức (ký hiệu A2, A3 và 01 bản bà K cất giữ). Bà L, ông T, ông H2, bà K cùng ký vào trang 4 tờ số 2 của từng Biên bản kiểm kê tài sản, có bà Nguyễn Thị T2 ký tư cách người làm chứng. Các Biên bản này bà L, ông T, ông H2 và bà K không ký vào từng trang mà chỉ có ông T ký giáp lai 02 tờ với nhau. Ông Thu giữ Biên bản ký hiệu A2 và A3, còn 01 Biên bản nữa (giống hoàn toàn A2 và A3 về nội dung và hình thức) thì bà K giữ.

Lý do các Biên bản kiểm kê tài sản các bên tham gia không ký giáp lai trang 1, 2, 3 mà chỉ ký trang cuối vì là người thân trong gia đình, tin tưởng nhau.

Kết luận giám định số 3390/KL-KTHS ngày 03/8/2022 của Phân viện khoa học hình sự - Bộ C đã xác định rõ: Chữ ký và chữ viết họ tên Lê Văn D2 trong “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 21/01/2017” không phải do ông D2 ký và viết ra. Đồng thời ông T và ông H2 là người trả tiền nợ vay hàng tháng cho Ngân hàng N – Chi nhánh B1 từ tháng 4/2017 đến tháng 8/2018, từ tháng 10/2018 đến tháng 12/2018 trong thời gian bà K vay ngân hàng và thế chấp thửa đất 4910, tờ bản đồ số 63.

Bà K cùng ông D2 có lời khai mâu thuẫn và gian dối. Bà K khai nhận ký Giấy đặt cọc và giao cho ông D2 500.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất. Tuy nhiên chính ông D2 thừa nhận không ký đặt cọc và không nhận tiền đặt cọc của bà K. Sau đó, chính bà K khai lại là ký Giấy đặt cọc với người nào đó tưởng là ông D2. Điều này cho thấy bà K khai gian dối vì bà K không thể giao tiền cho một người mà không chắc họ có phải là chủ đất hay không. Bà K không có chứng cứ chứng minh đã giao tiền nhận chuyển nhượng đất 1.500.000.000 đồng cho ông D2, ông D2 thì cho rằng ông nhận 1.500.000.000 đồng của bà K qua chuyển khoản ngân hàng, không nhận tiền mặt. Tuy nhiên ông D2 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà K chuyển tiền cho ông. Đây là các chứng cứ chứng minh thửa đất này cùng tài sản gắn liền với đất (nhà tiền chế...) là tài sản chung của bà L, ông T, ông H2 và bà K. Sau đó, vợ chồng bà K, ông B không thực hiện việc bán nhà đất phân chia, cũng không trả lại giá trị phần nhà đất cho các ông bà. Bà L đã khởi kiện tranh chấp tài sản chung với bà K và ông B, nay bà L chết ông T và bà D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố

tụng của bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà K, ông B giao lại nhà đất cho ông T và ông H2; ông T và ông H2 đồng ý trả 1/3 giá trị nhà đất tính thành tiền theo định giá cho bà K.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L là bà Nguyễn Thị Hương D trình bày:

Thông nhất với ý kiến do bà L đã trình bày, thông nhất toàn bộ với ý kiến và yêu cầu của ông T. Bà D yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đinh Thị Duy K, ông Nguyễn Văn B và người đại diện hợp pháp của bà K và ông B là bà Văn Thị Ngọc H trình bày:

Bà K thừa nhận có góp vốn mở cửa hàng T3 như bà L trình bày.

Do có nhu cầu mua đất, được giới thiệu của một số người môi giới (bà K không nhớ rõ họ tên) nói là chủ đất ông Lê Văn D2 đồng ý bán đất với giá 2.000.000.000 đồng và nhận cọc 500.000.000 đồng. Do đó, ngày 21/01/2017 bà K có hẹn gặp người môi giới để ký đặt cọc mua đất, người môi giới cùng một số người đến và người môi giới nói có ông D2 lát đến sau (bà K không nhớ rõ mặt và họ tên của một số người môi giới). Người môi giới cho bà K xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà K rất tin tưởng. Người môi giới lập “Giấy nhận tiền đặt cọc” và đưa cho bà K ký tên. Khi ký tên xong thì người môi giới cầm giấy nhận tiền cọc đi vào phía trong nói đưa cho ông D2 ký tên thì bà K thấy có một người đàn ông ký. Sau đó, người môi giới đưa cho bà K “Giấy nhận tiền đặt cọc” bản chính có chữ ký và họ tên của ông D2. Vì khi đặt cọc mua bán đất thường phải thông qua môi giới, lúc này bà K chưa biết mặt ông D2 nên cứ nghĩ ông D2 chính là người đàn ông ký, ghi họ tên vào “Giấy nhận tiền đặt cọc”. Bà K giữ bản chính “Giấy nhận tiền đặt cọc” có chữ ký và họ tên của ông D2 nên đã giao cho người môi giới 500.000.000 đồng tiền đặt cọc. Thời gian quá lâu nên khi bà L khởi kiện lo sợ rắc rối mất tài sản nên bà K đã khai là cùng ông D2 ký “Giấy nhận tiền đặt cọc”.

Ngày 13/02/2017, vợ chồng ông D2, bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K, bà K trả số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng cho ông D2. Chính ông D2 tự viết trình bày tại Biên bản lấy mẫu chữ ký và chữ viết ngày 12/11/2024 của Tòa án là ông nhờ người môi giới bán đất thỏa thuận giá 1.500.000.000 đồng, còn bán bao nhiêu thì ông D2 không biết. Ông D2 chỉ biết bán đất, nhận đủ tiền còn các thủ tục khác không liên quan. Ngày 13/02/2017, vợ chồng ông D2 cùng bà K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà K, ông D2 đã nhận đủ tiền của bà K. Ông D2 xác định bán đất cho bà K thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra không biết và không bán đất cho ai khác.

Ngày 16/02/2017, bà K được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền 2.000.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tiền của vợ chồng bà K, không có ai góp vốn. Hiện tại, nhà đất nêu trên ngày 11/3/2020 bà K đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q1 vay 2.200.000.000 đồng.

Ngày 17/9/2019, các bên thỏa thuận phân chia giá trị cửa hàng T3. Việc phân chia bao gồm hàng hóa, tiền, vật dụng..., không có diện tích đất trên. Bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà L, ông H2 và sử dụng nhà đất cho đến nay. Bà không đồng ý

với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của “Biên bản kiểm kê tài sản hộ kinh doanh cửa hàng T3” ngày 17/9/2019 mà nguyên đơn nộp cho Tòa án. Về 03 biên bản kiểm kê tài sản mà phía ông T và bà L cung cấp thì Biên bản là do vợ chồng bà L, ông T đánh máy soạn sẵn nội dung và đưa các bên tham gia ký. Khi đưa các bên ký thì nội dung của biên bản tại các trang 1, 2, 3 khác với nội dung 03 biên bản mà ông T cung cấp. Bà K chỉ ký vào trang cuối của biên bản, các trang còn lại bà K không ký. Về nội dung các trang 1,2,3 của Biên bản kiểm kê mà ông T đưa ra tại cuộc họp ngày 17/9/2019 thì bà K không nhớ rõ. Ông T và bà L nói do nhiều người nên sẽ in Biên bản thành 03 bản cho những người tham gia ký vào trang cuối nên bà K đã ký vào trang cuối của 03 biên bản. Biên bản kiểm kê tài sản bản chính thì ông T và bà L cất giữ không giao cho ai. 03 Biên bản ông T và bà L cung cấp bà K không đồng ý vì tờ thứ 01 của biên bản phía nguyên đơn đã làm giả, đánh lại nội dung, thêm vào việc phân chia nhà đất có lợi cho ông T, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và người đại diện hợp pháp của ông T là ông Trịnh Văn H1 trình bày:

Ông T với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L, ông có đủ ý kiến và yêu cầu trình bày ở trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Anh H2 do ông Nguyễn Thanh T đại diện hợp pháp trình bày:

Thông nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn do ông T và bà D là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng. Ông H2 không yêu cầu độc lập và không nộp đơn yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn và bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ X trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Vợ của ông là Đinh Thị Duy K1, là cháu ruột của bà L. Bà Đinh Thị Duy K là em ruột của bà K1. Bà Nguyễn Thị T2 là mẹ ruột của bà K1, bà K và ông H2.

Ông thông nhất với lời trình bày của bà L về quá trình tham gia nhận đặt cọc đất như sau: Ngày 22/01/2017, ông ký giấy đặt cọc với bà Phạm Thị D1 để nhận chuyển nhượng đất của ông D2, do bà D1 là người môi giới được ông D2 giao quyền. Giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng, ông đặt cọc cho bà D1 500.000.000 đồng, còn 1.200.000.000 đồng giao khi ký công chứng. Tiền đặt cọc do ông T chồng bà L đưa 200.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng là ông cho mượn. Ông xác định là đặt cọc mua đất giùm ông T, bà L, ông H2, bà K.

Ngày 13/02/2017, bà D1 và vợ chồng ông D2 đi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà K. Do bà L, ông T, bà K và ông H2 thông nhất cho bà K thay mặt đứng tên hợp đồng mua đất. Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông đã giao số tiền 1.204.000.000 đồng cho ông D2, bà M. Tiền mua đất là 1.200.000.000 đồng, 4.000.000 đồng là tiền chi phí liên quan đến thủ tục pháp lý thừa đất. Số tiền này do ông T giao cho ông. Khi giao số tiền này, các bên không lập thêm biên bản nào khác.

Số tiền 300.000.000 đồng ông T đã giao trả cho ông X. Ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà là môi giới đất, bà với ông D2 có thỏa thuận là bà sẽ tìm khách chuyển nhượng đất cho ông D2. Ông D2 đồng ý chốt với bà mức giá ông D2 thu về, nếu bà bán chênh lệch cao hơn thì được hưởng mức chênh lệch này. Mức giá ông D2 thu về bao nhiêu thì thời gian quá lâu nên bà không nhớ rõ. Vào ngày 22/01/2017, bà và ông Đỗ X có ký văn bản “Giấy biên nhận đặt cọc”. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 1.700.000.000 đồng. Bà đã thay mặt ông D2 nhận số tiền cọc là 500.000.000 đồng từ ông Đỗ X. Vào thời điểm nhận cọc của ông X thì bà chưa từng gặp mặt ông D2. Bà chỉ trao đổi công việc và thỏa thuận với ông D2 qua điện thoại. Thỏa thuận môi giới giữa bà và ông D2 chỉ thông qua lời nói, không lập văn bản cụ thể.

Cùng ngày 22/01/2017, bà xuống nhà ông D2 tại Thành phố Hồ Chí Minh và giao lại số tiền 500.000.000 đồng này cho ông D2. Việc bà giao tiền cho ông D2 có lập giấy tờ, nhưng hiện bà không còn lưu giữ.

Ngày 13/02/2017, các bên đi ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà K đứng tên trên hợp đồng vì ông X nói bà K đại diện cho ông X. Sau đó, ông X giao số tiền còn lại cho vợ chồng ông D2. Việc ông D2 khai chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K với giá 2.000.000.000 đồng là không chính xác. Ngoài ra, do các bên đã ký công chứng xong, nên các thỏa thuận và giao kết của bà với ông Đỗ X cũng chấm dứt vào ngày 13/02/2017. Bà và ông X không còn liên quan nghĩa vụ tài chính gì. Bà cũng đã nhận tiền chênh lệch từ ông D2 vào ngày 13/02/2017 (bà không nhớ rõ số tiền là bao nhiêu).

Bà xác định lời khai của bà là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình. Bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông nhờ người môi giới bán đất thỏa thuận giá 1.500.000.000 đồng, còn bán bao nhiêu thì ông D2 không biết. Khi bán ông D2 lên công chứng và ủy ban ký bán nhận đủ 1.500.000.000 đồng, ông D2 không nhận cọc vì ông D2 giao cho người khác bán với giá nêu trên.

Quá trình viết giấy đặt cọc ngày 21/01/2017 ghi tên bên bán Lê Văn D2 và bên mua Đinh Thị Duy K, ông D2 không tham gia và không ký viết họ tên Lê Văn D2 và cũng không nhận tiền cọc. Chữ viết tên và ký tên Lê Văn D2 là do môi giới bán đất thực hiện, ông D2 không biết là ai. Ông D2 chỉ biết bán đất, nhận đủ tiền còn các thủ tục khác không liên quan. Ngày 13/02/2017, vợ chồng ông D2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K, ông D2 đã nhận đủ tiền của bà K. Ông D2 xác định bán đất cho bà K thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra không biết và không bán đất cho ai khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Thông nhất với ý kiến của ông D2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1 do ông Nguyễn Hà Quốc V và bà Lê Thị Q trình bày:

Ngân hàng đang nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà K, ông B, Ngân hàng không có tranh chấp gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng và bị đơn, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18– Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc L với bị đơn bà Đinh Thị Duy K và ông Nguyễn Văn B về việc: “Tranh chấp chia tài sản chung”.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/11/2021, bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Thanh T, ông Đinh Anh H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 197/2022/DS-PT ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và ông Đinh Anh H2.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L với bị đơn bà Đinh Thị Duy K và ông Nguyễn Văn B, về việc “Tranh chấp tài sản chung”.

Bà Đinh Thị Duy K và ông Nguyễn Văn B được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 150m² và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà tiền chế diện tích 145m²; nhà vệ sinh diện tích 5,6m², số thửa ô 16A, lô NP 15, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số H4353 ngày 16/5/2007 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2007 cho ông Lê Văn D2, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cập nhật biến động vào ngày 16/02/2017 cho bà Đinh Thị Duy K với số thửa mới là 4910, tờ bản đồ số 63 (thay thế số thửa Ô 16A, lô NP15, tờ bản đồ 1) khu tái định cư M, thị trấn M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Bà Đinh Thị Duy K và ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Nguyễn Thanh T số tiền 1.301.204.000 đồng (một tỷ ba trăm lẻ một triệu hai trăm lẻ bốn nghìn đồng).

Bà Đinh Thị Duy K và ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm thanh toán cho ông Đinh Anh H2 số tiền 1.301.204.000 đồng (một tỷ ba trăm lẻ một triệu hai trăm lẻ bốn nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, quyền và nghĩa vụ thi hành án, hiệu lực của bản án.

Ngày 03/10/2022, bà Đinh Thị Duy K có đơn đề nghị kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 73/2023/KN-DS ngày 23/8/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 197/2022/DS-PT ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 204/2023/DS-GĐT ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận kháng nghị số 73/2023/KN-DS ngày 23/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 197/2022/DS-PT ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, về vụ án “Tranh chấp tài sản chung” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc L với bị đơn là bà Đinh Thị Duy K và ông Nguyễn Văn B.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Lý do hủy: Kết luận giám định mâu thuẫn với lời trình bày và thừa nhận của ông D2 nhưng Tòa án cấp phúc thẩm nhận định chứng cứ bà K cung cấp và lời trình bày của bà K về việc chuyển nhượng đất của ông D2 là không có căn cứ, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đủ căn cứ; ông T cung cấp cho Tòa án 02 biên bản cùng ngày 17/9/2019, tờ 01 không có chữ ký của hai bên và có sự khác nhau về cách trình bày văn bản, một số nội dung bị thêm bớt, nội dung tờ 1, chữ ký tại trang 4 của hai biên bản không đồng nhất, lời khai các bên về việc ký biên bản có mâu thuẫn, giá chuyển nhượng không đúng với giá ông D2 thừa nhận nhưng không triệu tập lấy lời khai ông D2 để làm rõ, chưa yêu cầu đương sự cung cấp bản chính để so sánh, đối chiếu với nhau, chưa làm rõ bà K ký vào biên bản nào, không ký vào biên bản nào để xác định giá trị pháp lý của biên bản; nếu có việc góp vốn thì phần góp vốn của mỗi bên là bao nhiêu...ông Đinh Anh H2 không có yêu cầu độc lập chia tài sản chung cho ông H2, ông H2 kháng cáo yêu cầu chia tài sản chung, lẽ ra Tòa án cấp phúc thẩm hủy án để Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu của ông H2 nhưng Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xem xét, giải quyết nội dung kháng cáo của ông H2, chia tài sản chung là không đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 02/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L (đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Hương D với bị đơn bà Đinh Thị Duy K và ông Nguyễn Văn B về việc: “Tranh chấp tài sản chung”.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hương D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và ông Đinh Anh H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận:

Thứ nhất, tài sản tranh chấp là tài sản chung của ba bên gồm T, H2, K. Chúng cứ chứng minh là Biên bản kiểm kê tài sản hộ kinh doanh cửa hàng T3 ngày 17/9/2019. Bà K không thừa nhận nội dung tại tờ 1 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh; các biên lai nộp trả tiền ngân hàng; bà K đưa ra giấy đặt cọc trong khi theo kết luận giám định không phải chữ ký ông D2, sau khi hủy án giao về, bà K và ông D2 thay đổi lời khai, lời khai lại mâu thuẫn;

Thứ hai, lời khai của bà T2 (là mẹ của bà K) lại bảo vệ quyền lợi của ông T.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và ông Đinh Anh H2, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Người kế thừa quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Anh H2, ông Nguyễn Thanh T kháng cáo là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương D, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Anh H2, ông Nguyễn Thanh T, sửa 01 phần Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 02/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia theo tỷ lệ góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất trên.

Sau khi nghiên cứu 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, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ X, bà Phạm Thị D1, ông Lê Văn D2, bà Lê Thị M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1 đã được Tòa án triệu tập để tham gia phiên tòa lần hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Tài sản tranh chấp là phần đất có diện tích 150m² thuộc thửa ô 16A, Lô NP15, tờ bản đồ số 1 - khu tái định cư M, tọa lạc tại khu tái định cư M, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là thửa 4910, tờ bản đồ số 63, tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng tài sản gắn liền với đất là nhà tiền chế có diện tích 145m², 01 nhà vệ sinh có diện tích 5,6m² do bà Đinh Thị Duy K đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/02/2017 hiện do bà Đinh Thị Duy K và chồng là ông Nguyễn Văn B đang quản lý, sử dụng.

[3] Theo nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, ông H2 thì nguồn gốc tài sản trên là do ông T cùng vợ là bà L, ông H2 và bà K góp để nhận chuyển nhượng từ ông D2, bà M trong đó phần ông T góp là 109.000.000 đồng, phần bà K góp là 275.000.000 đồng và tiền mặt cửa hàng T3 là 1.020.000.000 đồng, mượn của ông X 300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng nhờ ông Đỗ X đứng ra đặt cọc giữ, sau đó để bà K ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chứng cứ cung cấp là Giấy biên nhận đặt cọc ngày 22/01/2017 giữa ông X và bà Phạm Thị D1 - là người môi giới của ông D2, Biên bản kiểm kê tài sản hộ kinh doanh cửa hàng T3 ngày 17/9/2019.

[4] Ngược lại, bị đơn bà K, ông B cho rằng tài sản trên là tài sản do vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông D2, bà M với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, không phải tài sản chung như ông T, ông H2 trình bày và xác định Biên bản kiểm kê tài sản hộ kinh doanh cửa hàng T3 ngày 17/9/2019 đã thực hiện xong từ năm 2019. Đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của chứng cứ ông T cung cấp vì các biên bản ông T cung cấp đã được chỉnh sửa, thêm bớt nội dung nhà, đất trong khi với cùng một nội dung biên bản do ông T cung cấp lại có sự khác nhau. Chứng cứ bà K cung cấp là “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 21/01/2017”.

[5] Chứng cứ bà K cung cấp là “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 21/01/2017” trong đó có nội dung: ông D2 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà K với giá 2.000.000.000 đồng, đặt cọc trước 500.000.000 đồng, phía dưới có chữ ký, ghi tên của các bên, mặt sau có ghi: vào ngày 13/02/2017, ông D2 đã nhận đủ số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng tại Văn phòng C1. Bà L cho rằng các bên góp vốn nhận chuyển nhượng của ông D2, bà M phần đất nêu trên với giá 1.704.000.000 đồng, do ông Đỗ X đứng ra đặt cọc giữ, sau đó để bà K ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Tại Kết luận số 3390/KL-KTHS ngày 03/8/2022, Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký, chữ viết họ tên Lê Văn D2 trong “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 21/01/2017” (do bà K cung cấp) so với các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký, viết ra. Như vậy, kết luận giám định với lời trình bày của ông D2, bà M là có sự mâu thuẫn. Mâu thuẫn này đã được nêu ra tại Quyết định giám đốc thẩm và sau khi vụ án được thụ lý lại, ông D2 xác định ông bán đất qua môi giới với giá là 1.500.000.000 đồng, còn bán bao nhiêu ông không biết, ông D2 không nhận cọc vì giao cho người khác bán. Ngày ký hợp đồng, ông đã nhận số tiền 1.500.000.000 đồng từ bà K, ông xác định ông bán đất cho bà K, không bán cho ai khác.

[7] Như vậy, nguyên đơn cùng ông X, bà D1 cho rằng ông X đã giao cho bà D1 số tiền cọc 500.000.000 đồng và giao 1.204.000.000 đồng trực tiếp cho ông D2 nhưng ông D2 không thừa nhận và nguyên đơn cùng ông X, bà D1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh, trong khi ông D2 xác định bán đất và nhận tiền từ bà K và không nhận tiền từ ai khác. Mặt khác, lời khai của ông T, ông X cũng như chính chứng cứ do ông T cung cấp có sự mâu thuẫn, cụ thể: trong chính lời khai của ông T, ông T cho rằng đặt cọc là 300.000.000 đồng mượn từ ông X (mượn từ ông X và nhờ ông X đặt cọc giùm) (bút lục 149-150), trong khi ông X khai ông X đặt cọc giúp 500.000.000 đồng (gồm 300.000.000 đồng X tự ứng ra cho mượn và 200.000.000 đồng nhận từ ông T). Đồng thời, ông X khai số tiền 1.204.000.000 đồng ông T giao cho ông X vào sáng sớm ngày 13/02/2017 (tức ngày 17/01/2017 âm lịch) nhưng chứng cứ tại hồ sơ (bút lục 87) thể hiện ngày 10/01/2017 âm lịch (tức ngày 06/02/2017) thì ông X xác nhận đã nhận từ ông T số tiền 1.200.000.000 đồng và tổng số tiền nhận là 1.700.000.000 đồng.

[8] Xét, tại thời điểm khởi kiện, ông T cung cấp cho Tòa án 02 Biên bản kiểm kê tài sản hộ kinh doanh cửa hàng T3 ngày 17/9/2019. Sau khi vụ án bị hủy giao về, ông T cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm 03 biên bản, biên bản ký hiệu A1 (bút lục 559-560) chính là biên bản mà nguyên đơn đã giao nộp thời điểm ban đầu khi khởi kiện (bút lục 131-132); biên bản ký hiệu A3 (bút lục 555-556) là biên bản giao nộp ngày 24/4/2020 (bút lục 162-163) và biên bản ký hiệu A2 (bút lục 557-558) - biên bản này khác với biên bản A3 một điểm là tại mặt thứ 4 ghi Bình Dương, ngày 17/9/2019 (trên chữ ký của bà K và ông H2). Cả ba biên bản thì tờ số 1 có nội dung: Nhà đất nêu trên là tài sản chung của các bên, do các bên nhận chuyển nhượng của ông D2 với giá 1.704.000.000 đồng với phần vốn góp ông Nguyễn Thanh T góp 109.000.000 đồng, bà Đinh Thị Duy K góp 275.000.000 đồng và tiền mặt của cửa hàng T3 là 1.020.000.000 đồng và để cho bà K đại diện đứng tên. Tờ thứ 02 (trang 4) của biên bản có chữ ký của bà L, ông T, ông H2 và bà K, người làm chứng là bà Nguyễn Thị T2. So sánh, đối chiếu 03 biên bản kiểm kê tài sản nêu trên (bản photo) thì tờ số 1 của hai biên bản đều không có chữ ký của các bên và có sự khác nhau về cách trình bày văn bản, một số nội dung bị thêm, bớt, cho thấy không phải cùng một bản in ra; chữ ký của các bên ở trang 4 có sự khác nhau, không phải do một bản chính photo ra. Bà K không thừa nhận nội dung tại tờ số 1, cho rằng ông T đã thay đổi nội dung, chứng minh cùng một thỏa thuận nhưng tự in thêm và cung cấp thay đổi, thêm bớt nội dung và bà xác định thỏa thuận được ghi nhận tại trang 4 đã xong.

Đối chiếu lời khai của nguyên đơn với chứng cứ mà nguyên đơn dùng để khởi kiện bị đơn là Biên bản kiểm kê tài sản hộ kinh doanh của hàng T3 ngày 17/9/2019, nhận thấy có sự mâu thuẫn: thứ nhất ông T không đưa ra được chứng cứ chứng minh số tiền 300.000.000 đồng mượn từ ông X được bà K đồng ý; thứ hai ông T cho rằng số tiền ông góp vốn là 109.000.000 đồng, bà K góp là 275.000.000 đồng và tiền mặt của hàng 1.020.000.000 đồng, nhưng lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm lần 2 lại cho rằng số tiền trên là số tiền lấy từ cửa hàng, không phải góp vốn riêng ai và nằm trong số tiền góp vốn nhưng chính trong tài sản của hàng không thể hiện số tiền trên; thứ ba, xác định số tiền là 1.704.000.000 đồng, trong khi người nhận chuyển nhượng xác định 1.500.000.000 đồng và nhận từ bà K không ai khác.

Như vậy, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp tồn tại nhiều phiên bản khác nhau. Đồng thời tài liệu không được ký giáp lai từng trang, nội dung thỏa thuận không phù hợp với lời khai của người chuyển nhượng và mâu thuẫn với chính các lời khai và tài liệu do nguyên đơn cung cấp. Do đó, chứng cứ của nguyên đơn không bảo đảm tính khách quan và không đủ giá trị chứng minh theo quy định tại Điều 93 và Điều 108 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài chứng cứ trên, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ nào khác để chứng minh có việc góp vốn để nhận chuyển nhượng đất từ ông D2, bà M cũng như chứng cứ giao tiền cho ông D2.

[9] Tại Quyết định giám đốc thẩm nhận định làm rõ phần góp vốn và căn nhà tiền chế các bên đều thống nhất nhà là tài sản chung. Sau khi vụ án bị hủy giao về xét xử sơ thẩm lại, ông T, bà L thay đổi lời khai cụ thể cho rằng số tiền mua đất mượn của ông X 300.000.000 đồng để đặt cọc giữ bà D1 nhưng do bà D1 nói ông X đưa thêm 200.000.000 đồng nên ông T đưa thêm 200.000.000 đồng gồm 100.000.000 đồng tiền của ông T và 100.000.000 đồng tiền của cửa hàng, khi ra công chứng đưa 9.000.000 đồng, bà K đưa 275.000.000 đồng và lấy tiền của cửa hàng là 920.000.000 đồng, tiền chi xây nhà 230.000.000 đồng. Đồng thời, xác định tiền mà vợ chồng ông T, bà L và bà K bỏ ra mua đất, xây nhà đều được xác định là tiền góp vốn làm ăn chung của cửa hàng T3, hoàn toàn không phải tiền góp vốn riêng theo tỷ lệ phần trăm để mua đất và xác định phần vốn góp của mỗi bên trong cửa hàng T3 bao gồm số tiền mà vợ chồng ông T, bà L và bà K đã chi ra để mua đất. Như vậy, theo lời khai này thì số tiền vốn, tiền nợ ngân hàng đều được đưa vào tài sản chung. Mâu thuẫn với chính ghi nhận tại chứng cứ do ông T xuất trình.

Xét, bà K xác định thỏa thuận ngày 17/9/2019 bà K, ông T, ông H2 đã thống nhất phân chia xong toàn bộ giá trị của cửa hàng T3. Bà đã giao đủ số tiền phân chia cửa hàng T3 theo biên bản thỏa thuận ngày 17/9/2019 là 725.086.000 đồng cho ông T (chồng bà L), giao số tiền 381.286.000 đồng cho ông H2 nên không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với phần thuê của ông Nguyễn Anh Đ (trên đất có căn nhà tiền chế) thì kể từ ngày 17/9/2019, bà K đã bàn giao lại cho ông T và ông H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê với ông Đ. Lời trình bày của bà K phù hợp nội dung bà L trình bày tại đơn khởi kiện (bút lục 133-134), các chứng cứ do bà L, ông T cung cấp biên bản thỏa thuận có thể hiện nhà tiền chế 146.000.000 đồng và phần vốn góp là 1.822.000.000 đồng của ông T, phần ứng trước là 2.600.000.000 đồng và số tiền nợ cửa hàng là 778.000.000 đồng, số tiền cổ đông còn lại là 1.503.086.000 đồng, trừ phần còn lại và nợ cửa hàng thì số tiền ông T được nhận là 725.086.000

đồng, ông H2 được nhận là 381.286.000 đồng. Như vậy, nếu theo lời khai thay đổi thì bà K đã hoàn thành nghĩa vụ phân chia tài sản chung, được ông T xác định các bên đã thực hiện xong thỏa thuận trên (bút lục 571, bút lục 149 -150). Như vậy, có căn cứ xác định, bà K đã thanh toán giá trị phân chia tài sản chung của hàng T3.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và ông Đinh Anh H2 là không có căn cứ.

[11] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa không phù hợp.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 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. Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hương D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và ông Đinh Anh H2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 02/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Đinh Anh H2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012267 ngày 11 tháng 02 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Ông Nguyễn Thanh T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hương D được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: HS, VP (19), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết