

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 05/2026/HNGĐ-PT

Ngày: 17 - 3 - 2026

V/v: Chia tài sản chung sau ly hôn; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI 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:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Tòa Phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 3 năm 2026, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử theo thủ tục phúc thẩm vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 17/2025/TLPT-HNGĐ ngày 23 tháng 12 năm 2025 về “Chia tài sản chung sau ly hôn; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 39/2024/HNGĐ-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn Anh T, sinh năm 1969; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Địa chỉ liên lạc: Số 418/3/2 đường NTS, phường AN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- Bà Cù Thị Kim Ch, sinh năm 2001; vắng mặt khi xét xử, có mặt khi tuyên án.

Cùng địa chỉ: Số 281/66/14 đường LVS, phường TSH, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1966; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: 23 R. 94600 C., Cộng hòa Pháp.

Địa chỉ liên lạc: Số 403/53 đường PVT, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc Đ, sinh năm 1968; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Địa chỉ cư trú: Số 403/53 đường PVT, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 559/27 đường X, phường TB, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 518 đường ĐK, phường BX, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Văn phòng Công chứng DG; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 1236 Quốc lộ X, xã Y, huyện T (cũ), nay là xã D, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Ông Vương Gia H, sinh năm 1971; vắng mặt.

3.4. Bà Lý Lệ Q, sinh năm 1972; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: E92, khu dân cư VTX, phường TN, thành phố BH (cũ), nay là phường TX, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Bà Vương Tiêu H1, sinh năm 1978; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 53/32B, Khu phố 3, phường TB, thành phố BH (cũ), nay là phường TX, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo*: Ông Võ Văn Anh T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2016, các bản tự khai, nguyên đơn ông Võ Văn Anh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D trình bày:

Ông Võ Văn Anh T và bà Nguyễn Thị Hồng C đăng ký kết hôn ngày 13/3/2004 tại Cộng hòa Pháp, đến ngày 21/7/2008 được ghi chú vào Sổ đăng ký kết hôn số 2418, Quyền số 09 tại Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/02/2015, ông T và bà C ly hôn theo Bản án ly hôn số 15/00158 của Tòa cấp cao Créteil tỉnh Val-De-Marne, Cộng hòa Pháp. Giấy xác nhận ghi chú vào sổ hộ tịch việc ly hôn đã được giải quyết ở nước ngoài số 48/STP-XN, Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2016.

Khi ly hôn, ông T và bà C chưa yêu cầu nên Tòa án không giải quyết việc chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông T, bà C.

Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng ông T, bà C có tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng các thửa đất tọa lạc tại xã HH (sau là phường HH), thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, gồm thửa số 54, tờ bản đồ số 15, diện tích 905,4m²; thửa số 24, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.437,7m² và thửa số 34, tờ bản đồ số 14, diện tích 774,7m². Các thửa đất nêu trên có nguồn gốc do ông T đưa tiền cho bà C để cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Tr.

Sau khi ly hôn, ông T đã nhiều lần yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, nhưng phía bà C không đồng ý. Cuối năm 2016, bà C tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất là tài sản chung của vợ chồng cho ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q và bà Vương Tiêu H1.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4389, quyền số 5/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị Hồng C với ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q, bà Vương Tiêu H1, do Văn phòng công chứng DG, huyện TN, tỉnh Đồng Nai chứng nhận là vô hiệu;

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 009652, số CG 009654 và số CG 009656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q và bà Vương Tiêu H1 cùng ngày 22/12/2016;

- Chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân đối với quyền sử dụng các thửa đất gồm: Thửa số 54, diện tích 905,4m²; thửa số 24, diện tích 1.437,7m² và thửa số 34, diện tích 774,7m²; tổng diện tích 3.118,3m². Theo trích đo vẽ và chứng thư thẩm định giá số 3730 ngày 27/9/2023 thì tổng diện tích thực tế của 03 thửa là 3.088,3m². Ông T đề nghị được nhận bằng hiện vật là quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ tổng diện tích của 03 thửa đất, tương đương 1.544,1m².

Ông T đồng ý giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá số 3730 ngày 27/9/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Về chi phí tố tụng, ông T đề nghị Tòa án chia đôi, ông và bà C mỗi người phải chịu một nửa.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng C và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc Đ trình bày:

TN với lời trình bày của ông Võ Văn Anh T về quan hệ hôn nhân. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà C không đồng ý do tài sản chung hai vợ chồng có bên Cộng hòa Pháp đã được chia theo bản án tại Pháp, còn các thửa đất ông T tranh chấp quyền sử dụng là tài sản riêng của bà C, có nguồn gốc do bà C nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Tr bằng nguồn tiền riêng của bà C. Bà C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà C. Hiện các thửa đất bà C đã chuyển nhượng cho ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q, bà Vương Tiêu H1 theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/11/2016 lập tại Văn phòng Công chứng DG, huyện TN, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng.

Bà C đã chuyển nhượng đất từ năm 2016, nhưng đến thời điểm năm 2023 Tòa án mới tiến hành thẩm định giá tài sản, dẫn đến giá trị chênh lệch quá lớn so với giá đất bán năm 2016, đề nghị phải thẩm định theo giá đất năm 2016 và phải áp dụng giá đất năm 2016 để giải quyết. Về giá đất tại thời điểm 2023, Chứng thư thẩm định giá xác định giá trị quyền sử dụng 03 thửa đất tranh chấp là 8.943.716.800 đồng thì bà C không có ý kiến gì.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q, bà Vương Tiêu H1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Văn phòng công chứng DG đã được Tòa án cấp sơ thẩm gửi thông báo và yêu cầu có ý kiến, triệu tập đến Tòa án để làm việc nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 26/4/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Anh T yêu cầu khởi kiện về việc: “Chia tài sản chung sau khi ly hôn”.

Bà Nguyễn Thị Hồng C phải trả lại cho ông Võ Văn Anh T số tiền là: 4.471.858.000đ (Bốn tỷ bốn trăm bảy mươi một triệu tám trăm năm mươi tám ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn Anh T về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4389, quyển số 5/TP/CC- SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Hồng C với ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q, ông Vương Tiêu H1 là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG009652, số CG009654, số CG009656 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q và bà Vương Tiêu H1 ngày 22/12/2016.

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án và tuyên cho các đương sự quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật).

Ngày 03/5/2024 và ngày 30/5/2024, ông Võ Văn Anh T có đơn kháng cáo cho rằng tài sản tranh chấp được ông T, bà C tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng, nhưng năm 2016 bà C tự ý chuyển nhượng cho người khác mà không có ý kiến của ông T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bên nhận chuyển nhượng là bên thứ ba ngay tình, từ đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với bên nhận chuyển nhượng xác lập năm 2016 là không phù hợp với quy định của pháp luật; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, đồng thời giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không bên nào cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn Anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Quyết định xét kháng cáo quá hạn số 01/2025/QĐ-PT ngày 09/01/2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận “Đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung” ngày 30/5/2024 của ông Võ Văn Anh T là đơn kháng cáo quá hạn có lý do chính đáng. Ông T cũng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của ông T đủ điều kiện để được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng C vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc Đ có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai, Văn phòng Công chứng DG, ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q và bà Vương Tiêu H1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Xét những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; sau khi xét xử sơ thẩm cũng không kháng cáo. Do đó, căn cứ vào Điều 294 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu

trên.

[3] Xét kháng cáo của ông Võ Văn Anh T:

[3.1] Ngày 22/01/2016, ông T có đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn. Trong quá trình tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn đưa ra các yêu cầu cụ thể, gồm:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4389, Quyền số 5/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị Hồng C với ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q, bà Vương Tiêu H1 do Văn phòng công chứng DG, huyện TN (cũ), tỉnh Đồng Nai chứng nhận là vô hiệu.

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 009652, số CG 009654, số CG 009656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q và bà Vương Tiêu H1 cùng ngày 22/12/2016.

- Chia hiện vật đối với quyền sử dụng thửa đất số 54 (diện tích 905,4m²), thửa đất số 24 (diện tích 1.437,7m²) và thửa đất số 34 (diện tích 774,7m²); tổng diện tích 3.118,3m². Theo trích lục đo vẽ và chứng thư thẩm định giá số 3730 ngày 27/9/2023 thì tổng diện tích đất tranh chấp là 3.088,3m². Cụ thể ông T đề nghị Tòa án buộc bà C phải chia cho ông ½ diện tích của các thửa đất, tương đương 1.544,1m².

[3.2] Ngày 12/4/2016, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án. Ngay sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã gửi Thông báo thụ lý số 26/TB-TLVA cho bị đơn biết nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, ngày 12/4/2016 được tính là thời điểm phát sinh tranh chấp về chia tài sản chung sau ly hôn giữa ông T và bà C. Song đến ngày 24/11/2016 tại Văn phòng công chứng DG, bà C vẫn ký kết hợp đồng, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất cho ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q và bà Vương Tiêu H1. Việc bà C có ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang có tranh chấp với ông T là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, tức đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lẽ ra tổ chức hành nghề công chứng phải yêu cầu bà C xuất trình chứng cứ chứng minh đất bà C chuyển nhượng là tài sản riêng của bà C thì mới đủ điều kiện chuyển nhượng; còn nếu tại thời điểm bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà quan hệ hôn nhân của vợ chồng bà C đang tồn tại thì việc bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có ý kiến của chồng bà C. Tổ chức hành nghề công chứng không kiểm tra nguồn gốc các thửa đất chuyển nhượng xem có đúng là tài sản riêng của bà C hay không, mà lại căn cứ vào Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 872 ngày 14/11/2016 của Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nơi bà C cư trú), xác nhận tình trạng hôn nhân của bà C là: “*Hiện chưa đăng ký kết hôn với ai*” và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do một mình bà C được cập nhật biến động đứng tên, để chứng thực hợp đồng là lỗi của tổ chức

hành nghề công chứng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Thêm nữa, ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q, bà Vương Tiêu H1 là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ bà C, nên không phải là bên thứ ba ngay tình như Tòa án cấp sơ thẩm xác định. Bởi các lý do trên, căn cứ vào quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị Hồng C với ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q, bà Vương Tiêu H1 do Văn phòng công chứng DG, huyện TN (cũ), tỉnh Đồng Nai chứng nhận số 4389, Quyền số 5/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không phù hợp với các quy định của pháp luật và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3.3] Do “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị Hồng C với ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q, bà Vương Tiêu H1 được Văn phòng công chứng DG chứng nhận số 4389, Quyền số 5/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu nên không còn căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho bên nhận chuyển nhượng. Vì vậy, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 009652, CG 009654, CG 009656 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp ngày 22/12/2016 cho ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q và bà Vương Tiêu H1 cần phải hủy bỏ.

[3.4] Quyền sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 15 (diện tích 905,9m²); thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14 (diện tích 1.437,7m²) và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 (diện tích 744,7m²); tổng diện tích thực đo 3.088,3m² có nguồn gốc do bà C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tr theo 03 (ba) hợp đồng ký kết cùng ngày 17/3/2011, được Ủy ban nhân dân xã HH, thành phố BH chứng thực; đến ngày 25/5/2011 bà C được cập nhật biến động tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 781175, BC 781181 và BC 781183 (đã được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp cho ông Nguyễn Văn Tr ngày 30/9/2010). Trong đơn khởi kiện và trong một số lời trình bày ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn xác định thửa đất số 34 có diện tích 774,7m² là không chính xác, vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Tr được cấp năm 2010 thì thửa đất số 34 có diện tích 744,7m². Kết quả đo đạc năm 2023 thì diện tích từng thửa đất cũng không có sự thay đổi, theo đó tổng diện tích của 3 thửa đất mà các bên đương sự có tranh chấp là 3.088,3m². Bà C được xác lập quyền sử dụng các thửa đất nêu trên trong thời kỳ hôn nhân giữa bà C và ông T đang tồn tại. Bà C cho rằng đất tranh chấp là tài sản riêng của bà, bà mua bằng nguồn tiền riêng. Tuy nhiên, bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh và ông T cũng không thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân gia đình năm 2000 để xác định quyền sử dụng 3 thửa đất bà C nhận chuyển nhượng của ông Tr là tài sản chung của bà C và ông T là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm bà C không kháng cáo đối với nội dung này.

[4] Ông T, bà C là những người đã có Quốc tịch Pháp, có nơi cư trú ở Pháp nhưng chưa thôi Quốc tịch Việt Nam và thực tế vẫn thường đi lại giữa Việt Nam và Pháp. Diện tích đất mà các bên tranh chấp quyền sử dụng là đất nông nghiệp trồng lúa và theo trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 230/VPĐK-ĐĐBĐ ngày 09/01/2023 gửi Tòa án cấp sơ thẩm thì: “*Các thửa đất nêu trên đều nằm trong ranh giới dự án Đường trục Trung tâm thành phố BH và đã có thông báo thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thành phố BH*”. Ngoài ra, theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì toàn bộ diện tích của 03 (ba) thửa đất hiện tại đang để trống, trên đất không có tài sản gì. Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 06/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì: “*Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa đối với đất nông nghiệp tại nông thôn là 1.000m²*”. Như vậy, với diện tích đất tranh chấp thực đo là 3.088,3m² nếu phân chia bằng hiện vật cho các bên đương sự thì diện tích mỗi bên được nhận vẫn đảm bảo điều kiện tách thửa. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chia hiện vật cho các bên đương sự, để các đương sự có quyền sử dụng và được hưởng quyền của chủ sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất.

[5] Căn cứ vào “Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” số 140/2023 (tỷ lệ 1/500) ngày 02/02/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đo vẽ thì: thửa đất số 24 có diện tích 1.437,7m², gần bằng ½ tổng diện tích đất tranh chấp; thửa số 54 và thửa số 34 có tổng diện tích 1.650,6m², nhỉnh hơn ½ tổng diện tích đất tranh chấp. Do đó, có thể chia cho một bên đương sự nhận quyền sử dụng thửa đất số 24, bên đương sự còn lại nhận quyền sử dụng thửa đất số 54 và thửa đất số 34; bên nào nhận diện tích đất lớn hơn thì sẽ phải thanh toán giá trị chênh lệch cho bên kia. Theo chứng thư thẩm định giá số 3730/CT-ĐNI ngày 27/9/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì đơn giá đất tranh chấp tính chung là 2.896.000 đồng/m². Như vậy, bên được chia quyền sử dụng thửa đất số 24 (trị giá là 1.437,7m² x 2.896.000 đồng/m²) = 4.163.579.200 đồng; còn bên được chia quyền sử dụng thửa đất số 34 và thửa đất số 54 (trị giá 1.650,6m² x 2.896.000 đồng/m²) = 4.780.137.600 đồng, nên sẽ phải hoàn trả cho bên được chia quyền sử dụng thửa đất số 24 số tiền chênh lệch là 308.279.200 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà C xác nhận hiện bà C đang ở Pháp; trong khi ông T xác nhận đang cư trú ổn định tại Việt Nam, nên để đảm bảo tính kịp thời và khả thi thì chia cho ông T quyền sử dụng thửa đất số 34 và thửa đất số 54, ông T phải hoàn trả giá trị chênh lệch cho bà C.

[6] Về quyền lợi của vợ chồng ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q và của bà Vương Tiêu H1:

[6.1] Trong một số văn bản tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhầm họ tên

của bà Lý Lệ Q là “Lý Lệ HX” và ghi nhầm đại từ nhân xưng đối với bà Vương Tiêu H1 là “ông Vương Tiêu H1”. Tuy nhiên, thủ tục tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng cho các đương sự này đã được đảm bảo, nên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn thấy cần phải nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[6.2] Ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q và bà Vương Tiêu H1 mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày quan điểm hay có yêu cầu độc lập nào đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giành quyền cho ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q và bà Vương Tiêu H1 được quyền thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Hồng C về việc giải quyết hậu quả của giao dịch về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/11/2016 bị vô hiệu; nếu không thỏa thuận được thì các bên liên quan có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác theo quy định của pháp luật tố tụng.

[7] Từ những nhận định trên, xét thấy có đủ căn cứ sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát cấp phúc thẩm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí sơ thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông H, bà Q, bà H1 là giao dịch dân sự vô hiệu, nên ông T không phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch. Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Về án phí sơ thẩm có giá ngạch: do chỉ sửa bản án sơ thẩm từ việc chia giá trị sang chia bằng hiện vật, không sửa về giá trị tài sản mỗi bên đương sự được chia, nên án phí sơ thẩm có giá ngạch các đương sự phải chịu không có sự thay đổi.

[8.2] Án phí phúc thẩm: Ông Tuấn có kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn Anh T, sửa Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 39/2024/HNGĐ-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Anh T yêu cầu khởi kiện về: “Chia tài sản chung sau khi ly hôn”, cụ thể:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Anh T: Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 4389, Quyền số 5/TP/CC- SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Hồng C với ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q, bà Vương Tiêu H1 lập tại Văn phòng công chứng DG, huyện TN (cũ), tỉnh Đồng Nai ngày 24/11/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Anh T: Tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 009652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/12/2016 cho bà Vương Tiêu H1 (sinh năm 1978, CMND số 271293472, địa chỉ thường trú: 52/32B KP3, phường TY, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai) cùng sử dụng đất với: ông Vương Gia H, bà Lý Lệ Q: 2GCN; thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14; địa chỉ: xã HH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; diện tích được cấp: 1.437,7m²; mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 009654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/12/2016 cho ông Vương Gia H (năm sinh 1971, CMND số 270948822), bà Lý Lệ Q (năm sinh 1972, CMND số 270972570); địa chỉ thường trú: E92 KDC đường VTX, phường TN, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; cùng sử dụng đất với: bà Vương Tiêu H1: 2GCN; thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14; địa chỉ: xã HH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; diện tích được cấp: 744,7m²; mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 009656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/12/2016 cho ông Vương Gia H (năm sinh 1971, CMND số 270948822), bà Lý Lệ Q (năm sinh 1972, CMND số 270972570); địa chỉ thường trú: E92 KDC đường VTX, phường TN, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; cùng sử dụng đất với: bà Vương Tiêu H1: 2GCN; thửa đất số 54, tờ bản đồ số 15; địa chỉ: xã HH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; diện tích được cấp: 905,9m²; mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại;

1.3. Xác định quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14 (diện tích 1437,7m²), thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 (diện tích 744,7m²) và thửa đất số 54, tờ bản đồ số 15 (diện tích 905,9m²) theo “Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” số 140/2023 (tỷ lệ 1/500) ngày 02/02/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đo vẽ, điều tọa lạc tại phường HH, thành phố BH (cũ), tỉnh Đồng Nai, nay là phường TX, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của ông Võ Văn Anh T và bà Nguyễn Thị Hồng C do được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Anh T, chia hiện vật cho nguyên đơn, bị đơn như sau:

1.3.1. Chia cho ông Võ Văn Anh T được quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 và thửa đất số 54, tờ bản đồ số 15 (kích thước giới cận và diện tích được thể hiện tại “Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” số 140/2023 (tỷ lệ 1/500) ngày 02/02/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đo vẽ), trị giá 4.780.137.600 đồng;

1.3.2. Chia cho bà Nguyễn Thị Hồng C được quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14 (kích thước giới cận và diện tích được thể hiện tại “Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” số 140/2023 (tỷ lệ 1/500) ngày 02/02/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đo vẽ), trị giá 4.163.579.200 đồng;

1.3.3. Ông Võ Văn Anh T phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng C số tiền chênh lệch do chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn là 308.279.200 đồng.

2. Phần quyết định về chi phí tố tụng (nêu tại mục 3.) của bản án sơ thẩm 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 phúc thẩm.

3. Về án phí: Căn cứ 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:

3.1. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Võ Văn Anh T phải chịu 112.471.858 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông Võ Văn Anh T đã nộp 21.000.000 đồng và 300.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004968 ngày 30/3/2016 và số 009971 ngày 23/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (cũ), nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông Võ Văn Anh T còn phải nộp 91.171.858 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Hồng C phải chịu 112.471.858 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Võ Văn Anh T không phải chịu. Hoàn lại cho ông Võ Văn Anh T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001303 ngày 27/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (cũ), nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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 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.

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;
- Viện CT & KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS, VP;
- TK (N.T.H.N).

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

Dương Anh Văn