

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 66/2026/HNGĐ-PT
Ngày: 16-4-2026
V/v tranh chấp tài sản sau khi ly
hôn, tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**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: Ông Bùi Ngọc Thạch.
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 03, 10 và 16 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số: 174/2025/TLPT-HNGĐ ngày 28 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp tài sản sau khi ly hôn, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 46/2025/HNGĐ-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 645/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim P, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Tấn P1, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Số nhà B N, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên lạc: 2002/4 tổ E, ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/4/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Nhật Q - Luật sư Văn phòng L2 Luật, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). (Chết ngày 16/4/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N:

1. Bà Nguyễn Thị Bích P2, sinh năm 1979 (là vợ của ông N); địa chỉ: Khu phố F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1999 (là con của ông N); địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

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

1. Ông Lê Thanh S, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ A, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Khắc Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1999; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

5. Bà Đào Thị T1, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

7. Ông Đặng Thanh D, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

8. Ông Đặng Văn H2, sinh năm 1977; địa chỉ: Xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

9. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ3 - Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: Xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh H3. Có đơn xin vắng mặt.

10. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: Xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Sinh V. Có đơn xin vắng mặt..

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Trần Thị D1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin vắng mặt

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Phạm Thị Kim P và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn N là bà Trần Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Kim P, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà P trình bày:

Bà Phạm Thị Kim P và ông Trần Văn N là vợ chồng từ năm 1998, do sống chung không hạnh phúc nên ông bà ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 22/2009/QĐST-HNGĐ ngày 07/5/2009 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh). Trong quá trình sống chung bà P và ông N có tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762), tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, khi ly hôn bà P và ông N chưa chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân. Trong quá trình bà P tranh chấp tài sản chung đang được Tòa án thụ lý giải quyết thì ông N cố tình chuyển nhượng tài sản dẫn đến nay tài sản bị chuyển nhượng cho nhiều người, gây khó khăn cho nguyên đơn. Ông Trần Văn N đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N là: Bà Nguyễn Thị Bích P2, bà Trần Ngọc T.

Tại đơn khởi kiện và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân là quyền sử dụng đất, diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế ngày 02/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P là 1.640,5m² thuộc thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762), tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05591, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 17/3/2008 cho ông Trần Văn N. Nguyên đơn yêu cầu nhận tài sản là thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762), đồng ý trả lại số tiền 680.000.000 đồng và lãi suất theo quy định từ trước đến nay cho ông Đ.

Ngày 22/8/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim P bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2018 ký kết giữa ông Trần Văn N và ông Nguyễn Khắc Đ. Đồng thời hủy bỏ đăng ký cập nhật biến động về việc ông Trần Văn N chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Khắc Đ.

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Khắc Đ với bà Nguyễn Thị H1. Đồng thời hủy bỏ đăng ký cập nhật biến

động về việc ông Nguyễn Khắc Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà Nguyễn Thị H1.

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023, đất được công chứng tại Văn phòng C, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Đặng Thanh D, hủy bỏ đăng ký cập nhật biến động về việc bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Đặng Thanh D.

- Bà Phạm Thị Kim P được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký, cập nhật biến động đối với phần đất thuộc thửa 261, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.909m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 282983, số vào sổ H05591 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 17/03/2008 cho ông Trần Văn N.

Bà Nguyễn Thị Bích P2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Trần Văn N trình bày:

Bà P2 và ông Trần Văn N chung sống, có đăng ký kết hôn năm 2018 tại Ủy ban nhân dân xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương. Quá trình chung sống bà P2 và ông N không có con chung, không có tài sản chung, không có nợ chung. Phần đất thửa số 14, tờ bản đồ số 261, tạo lập tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của bà Phạm Thị Kim P và ông Trần Văn N. Khi ông N chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Khắc Đ, giá bao nhiêu thì bà P2 không biết, đến khi ông N bị bệnh thì ông Đ mới đến tìm nói cho bà P2 biết. Ông N không đưa tiền về nhà, không đưa cho bà P2, bà P2 không được sử dụng số tiền chuyển nhượng thửa đất. Năm 2019, ông N chết không để lại di sản thừa kế gì cho bà P2. Ông Trần Văn N chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Khắc Đ, bà P2 xác định không liên quan gì. Bà P2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn N đã thỏa thuận giữa các đồng thừa kế với nhau. Bà P2 không tranh chấp gì liên quan đến vụ án và bà P2 từ chối nhận di sản thừa kế của ông N để lại. Nay đối với tranh chấp trong vụ án, bà P2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bà Trần Ngọc T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn N đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trần Ngọc T là con của ông Trần Văn N và bà Phạm Thị Kim P. Ông Đ biết thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N thì đất đang tranh chấp nhưng vẫn cố tình ký rồi chuyển nhượng cho người khác là trái quy định của pháp luật. Bà T thống nhất yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung vợ chồng của bà P. Bà T yêu cầu được nhận đối với ½ di sản thừa kế của ông N và sẽ thanh toán lại cho ông Nguyễn Khắc Đ 51 tiền ông Đ đã thanh toán để nhận chuyển nhượng đất của ông N. Bà T không có đơn yêu cầu độc lập tranh chấp về thừa kế. Đối với việc định giá đất hiện tại giá đất nông nghiệp 145.000 đồng/m² là quá thấp so với giá thị trường và giá trị đất tại Biên bản định giá trước đây nên yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S trình bày:

Ông S chỉ nghe mẹ nói ông N là cha của ông S, đến nay ông S không có chứng cứ gì thể hiện ông S với ông N có quan hệ cha con. Ông S không tranh chấp gì với di sản thừa kế của ông N, đến nay cũng không nhận tài sản gì của ông N. Ông S không có yêu cầu độc lập với nguyên đơn, bị đơn.

- Tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Khắc Đ, bà Đào Thị T1 trình bày:

Ông Đ, bà T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 261 (nay là thửa 762), tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương của ông Trần Văn N. Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng, ông N đã nhận tiền và giao đất cho ông Đ ngày 13/4/2018 và biên bản thỏa thuận lần 2 ngày 18/4/2018. Ông Đ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận chuyển quyền ngày 15/4/2020 theo quyết định của Tòa án. Đến ngày 15/8/2020, ông Đ, bà T1 chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị H1 theo hợp đồng ký kết tại Văn phòng C2. Ông Đ, bà T1 đã nhận đủ tiền của bà H1 và giao đất cho bà H1 ngay sau khi ký hợp đồng. Đến nay, ông không còn liên quan gì đến thửa đất nên đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình.

- Tại bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị Thu H có ý kiến:

Trước đây bà H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 261 (nay là thửa 762), tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương của ông Trần Văn N với giá 350.000.000 đồng. Bà H đặt cọc cho ông N 100.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà H xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N chỉ đứng tên mình ông N nên bà H đồng ý chuyển nhượng thửa đất. Sau đó, nghe ông N nói thủ tục bị vướng nên trả lại tiền cọc cho bà H thì bà H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc với ông N và nhận lại tiền. Bà H không có quan hệ gì với bà P, ông N mà chỉ ở gần thửa đất số 261 (nay là thửa 762) nên khi nghe ông N nói muốn chuyển nhượng thửa đất để lấy tiền chữa bệnh thì bà H nhận chuyển nhượng để đất nhà rộng hơn. Bà không còn liên quan gì đến việc tranh chấp tài sản chung sau ly hôn giữa ông Trần Văn N và bà Phạm Thị Kim P hay bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến thửa đất số 261 (nay là thửa 762). Bà H bận công việc nên đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

- Tại bản tự khai ông Đặng Văn H2, bà Nguyễn Thị H1 có ý kiến:

Vào khoảng giữa năm 2020, ông Đ, bà T1 có nhờ người giới thiệu để bán thửa đất số 762, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông H2 và bà H1 có liên hệ để thỏa thuận mua lại của ông Đ, bà T1 giá 600.000.000 đồng. Vào ngày 15/8/2020, tại Văn phòng công chứng ông Đ, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 762 cho bà Nguyễn Thị H1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 trên trang 4 ngày 03/9/2020. Do cần vốn làm ăn nên cuối năm 2021, ông

H2 và bà H1 chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Đặng Thanh D, hai bên ký kết hợp đồng viết tay. Ông H2, bà H1 đã bàn giao toàn bộ thửa đất cho ông D và đã nhận đủ tiền. Đến năm 2023, ông H2, bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng chứng thực tại Văn phòng C. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thủ tục sang tên do ông D thực hiện. Hiện tại, thửa đất trên ông H2, bà H1 đã chuyển nhượng cho ông D. Ông H2, bà H1 và ông D là người thứ 3 ngay tình nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông H2, bà H1 và ông D. Đối với tranh chấp của bà Phạm Thị Kim P thì ông H2, bà H1 không có ý kiến. Do bận công việc, không lên Tòa tham gia tố tụng được nên ông H2, bà H1 xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng.

- Tại bản lời khai ông Đặng Thanh D có ý kiến:

Vào cuối năm 2021, ông D nghe ông H2, bà H1 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 762, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) nên ông thỏa thuận để nhận chuyển nhượng thửa đất. Vào ngày 15/12/2021, ông D và ông H2, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 762, tờ bản đồ số 14, do ông D quên giấy tờ nên hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay chưa ra văn phòng công chứng, ông D đã giao đủ tiền cho ông H2, bà H1 và nhận toàn bộ thửa đất có ranh mốc rõ ràng vào ngày 15/12/2021. Ông H2, bà H1 đã giao đất cho ông D, ông D nhận đất và sử dụng ổn định. Do ông D nhờ bà H1 làm các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên thống nhất vẫn để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà H1 để bà H1 làm dứt thủ tục cho ông D cho đến khi xong thủ tục. Ngày 10/5/2023, ông và ông H2, bà H1 thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, ngày 15/5/2023, ông D nộp hồ sơ ở Trung tâm phục vụ hành chính công - Văn phòng HĐND-UBND huyện P, ngày 30/5/2023, ông D nộp các loại thuế với tổng số tiền là: 6.291.000 đồng (có biên lai kèm theo), khi chờ kết quả nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được bộ phận một cửa thông báo Tòa án đang giải quyết tranh chấp giữa bà Phạm Thị Kim P và ông Trần Văn N liên quan đến thửa đất 762, tờ bản đồ số 14 nên ông D tạm ngừng không làm thủ tục sang tên thửa đất nữa. Ông đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 261 (nay là thửa 762) của bà Nguyễn Thị H1 và ông Đặng Văn H2. Khi nhận chuyển nhượng ông D không biết việc bà P có tranh chấp, ông D đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2021 đến nay. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D là ngay tình nên ông D đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà H1 với ông D. Ông D không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng.

- Tại Công văn số 12/VPCC ngày 14/02/2025, Văn phòng C có ý kiến:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 960, quyền số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Đặng Văn H2 và ông Đặng Thanh D là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng C đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu,

chứng cứ, xét xử theo quy định của pháp luật. Văn phòng C đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết, xét xử vụ án tại Tòa án.

- Tại bản lấy lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc L có ý kiến:

Năm 2007, bà L thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 261 (nay là thửa 762), tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Trần Văn N với giá 110.000.000 đồng, bà có giảm cho ông N 5.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng và quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L được người môi giới nói cho biết là vợ chồng ông N không sống cùng nhau nữa nên bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng với ông N. Nay bà L không còn liên quan gì đến thửa đất số 261 (nay là thửa 762). Việc tranh chấp tài sản chung sau ly hôn giữa ông Trần Văn N và bà Phạm Thị Kim P hay bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến thửa đất số 261 (nay là thửa 762) đều không liên quan đến bà L. Vì vậy, bà L không ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà L bận công việc nên đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Trần Thị D1 trình bày:

Bà D1 là chị ruột ông Trần Văn N (đã chết). Ông N, bà P sống chung vợ chồng và ly hôn cụ thể năm nào bà không nhớ. Bà D1 không liên quan đến vụ án, do công việc phải buôn bán nên xin vắng mặt.

Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 72/2019/HNGĐ-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim P về việc yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn N là bà Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích P2 đối với $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất trong tổng diện tích đất 1.640,5m² (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác) thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05591, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 17/3/2008.

2. Công nhận hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 13/4/2018 và biên bản thỏa thuận lần hai ngày 18/4/2018 giữa ông Trần Văn N và ông Nguyễn Khắc Đ có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Khắc Đ được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn N là 1.640.5m² (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác) thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05591, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 17/3/2008, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 145 của ông Trần Văn Đ1, thửa đất số 30 của bà Lê Thị Q1, thửa số 32 của bà Trần Thị D1, có cạnh dài 24,86m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 20 của ông Đặng Phương N1: thửa đất số 26 của ông Nguyễn Văn T2, có cạnh dài 29,16m;

Hướng Nam giáp thửa đất số 29 của ông Nguyễn Văn T3, có cạnh dài 59,57m;

Hướng Bắc tiếp giáp thửa đất số 24 của ông Nguyễn Cao Q2 và thửa đất số 398 của bà Đào Thị T1, có cạnh dài 61,4m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

Ông Nguyễn Khắc Đ được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số: 26/2020/HNGĐ-PT ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Bích P3, bà Trần Ngọc T.

Giữ nguyên Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 72/2019/HNGĐ-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Quyết định giám đốc thẩm số 27/2022/HNGĐ-GĐT ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/2022/KN-HNGĐ ngày 29/9/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 26/2020/HNGĐ-PT ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 72/2019/HNGĐ-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án trên cho Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 46/2025/HNGĐ-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim P đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Trần Văn N là bà Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích P2 về việc “Tranh chấp tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn”.

Chia cho bà Phạm Thị Kim P giá trị của 40% thửa đất số 261 (nay là thửa 762), tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với số tiền 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Bà Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Bích P2 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà P số tiền 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng) trong phạm vi di sản thừa kế của ông Trần Văn N.

2. Buộc ông Nguyễn Khắc Đ tiếp tục thanh toán số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) cho bà Phạm Thị Kim P.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc Đ về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Công nhận hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 13/4/2018 và biên bản thỏa thuận lần hai ngày 18/4/2018 giữa ông Trần Văn N và ông Nguyễn Khắc Đ có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 01 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Phạm Thị Kim P và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn N là bà Trần Ngọc T, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn N là bà Trần Ngọc T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đặng Tấn P1 trình bày Tòa án sơ thẩm có nhiều sai phạm, ban hành bản án trái pháp luật. Do đó, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Nhật Q trình bày: Bà Phạm Thị Kim P và ông Trần Văn N kết hôn năm 1998, ly hôn năm 2009. Thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762), tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P - thành phố Hồ Chí Minh) do ông Trần Văn N nhận chuyển nhượng ngày 28/12/2007, đến ngày 17/3/2008, ông N được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp nêu trên là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông N, bà P đang tồn tại. Theo các tài liệu, chứng cứ trong vụ án thì không có chứng cứ chứng minh thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762), tờ bản đồ số 14 là tài sản riêng của ông N. Do đó, căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì phần đất tranh chấp nêu trên là tài sản chung của bà P, ông N. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 95 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chia $\frac{1}{2}$ thửa đất là có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

Yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của bà P đã được Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương thụ lý ngày 17/01/2018. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ngày 13/4/2018, ông Trần Văn N và ông Nguyễn Khắc Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Hợp đồng

chuyển nhượng ghi rõ “vợ cũ của ông N là bà Phạm Thị Kim P đã làm đơn khởi kiện chia tài sản sau khi ly hôn, vụ việc đang được Tòa án thụ lý” nên cả ông N và ông Đ đều biết đất đang có tranh chấp nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Thửa đất số 762 là tài sản chung của bà P và ông N, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của bà P là vi phạm khoản 2 Điều 26 và Điểm a khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N và ông Nguyễn Văn Đ2 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, Khoản 2 Điều 131 BLDS quy định “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”. Tại Bản khai ngày 18/9/2028, ông Đ2 cũng khai nêu Tòa án giao đất cho bà P thì ông N phải hoàn trả lại số tiền đã nhận. Như vậy, ông Đ2 phải có nghĩa vụ giao trả đất lại cho bà P, bà P và người thừa kế của ông N có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền ông N đã nhận là 650.000.000 đồng. Ông N và ông Đ2 đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên hai bên không phải bồi thường cho nhau.

Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Đ2 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, ông Đ2 phải có nghĩa vụ phải giao trả đất lại cho bà P và người thừa kế của ông N nên ông Đ2 không phải là đối tượng sử dụng thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762). Mặt khác, ông Đ2 được xác nhận chuyển quyền theo Bản án sơ thẩm số 72/2019/HNGĐ-ST ngày 22/11/2019 và Bản án phúc thẩm số 26/2020/HNGĐ-PT ngày 22/6/2020 nhưng hai bản án này đã bị hủy bởi Quyết định Giám đốc thẩm số 27/2022/HNGĐ-GĐT ngày 13/12/2022. Do vậy, không còn căn cứ pháp lý để ông Đ2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu hủy xác nhận chuyển quyền sử dụng đất theo Quyết định của Tòa án cho ông Nguyễn Khắc Đ trên trang 4 ngày 14/8/2020 là phù hợp với quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2023 thì trên đất có 17 cây tràm bông vàng và 17 cây chuối 03 năm tuổi do bà P trồng. Ông N chuyển nhượng đất cho ông Đ nhưng ông N đã chết ngày 16/4/2019 khi vụ án đang được giải quyết, đất chưa giao cho ông Đ, bà P vẫn quản lý, sử dụng. Sau khi có Bản án phúc thẩm số 26/2020/HNGĐ-PT ngày 22/6/2020, ông Đ không yêu cầu thi hành án, chưa có cơ quan nào giao đất cho ông Đ. Do vậy, việc chuyển nhượng giữa ông Đ và bà Nguyễn Thị H1 chỉ là chuyển nhượng trên giấy, không có thực, không có đất để chuyển nhượng, giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng không phù hợp với giá trị thửa đất. Đây là hợp đồng giả tạo nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự.

Ngày 13/12/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

đã ra Quyết định Giám đốc thẩm số 27/2022/HNGĐ-GĐT ngày 13/12/2022, theo đó hủy bản án số phúc thẩm số 26/2020/HNGĐ-PT ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 72/2019/HNGĐ-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện Phú Giáo xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. TAND huyện Phú Giáo thụ lý lại ngày 27/3/2023.

Ngày 10/5/2023, bà Nguyễn Thị H1, ông Đặng Văn H2 chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Đặng Thanh D khi đất có tranh chấp, vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Đặng Văn H2 và ông Đặng Thanh D bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông D chắc chắn không phải là người thứ ba ngay tình.

Bà H1, ông H2 và ông D còn cung cấp cho Tòa án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 15/12/2021. Hợp đồng này ghi giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, Hợp đồng công chứng ngày 10/5/2023 ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Biên bản lấy lời khai ông D ngày 10/6/2024, ông D khai giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Qua 03 văn bản trên cho thấy việc chuyển nhượng giữa Bà H1, ông H2 và ông D là không có thật bởi sự thật chỉ có một, không có chứng từ giao nhận tiền giữa hai bên. Từ đó có thể nhận định rằng đây là hợp đồng giả cách nhằm tẩu tán tài sản khi biết Tòa án đã thụ lý vụ án.

Do vậy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Đặng Thanh D ngày 10/5/2023, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đoàn sinh viên số 960, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Biên bản định giá ngày 26/3/2025 thì Hội đồng định giá không đúng theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá số 70/TA-DS ngày 10/3/2025 là vi phạm khoản 4 Điều 104 BLTTDS “Hội đồng định giá chỉ tiến hành định giá khi có mặt đầy đủ các thành viên của Hội đồng”.

Hậu quả là Tòa án đã có Biên bản định giá ngày 26/3/2025 thể hiện đất thổ cư có giá 920.000 đồng/m², đất nông nghiệp có giá 145.000 đồng/m². Theo Biên bản định giá này thì thửa đất tranh chấp có giá 1.640,5m² x 145.000 đồng/m² = 237.872.500 đồng là thấp hơn giá ông N và ông Đ đã giao dịch vào tháng 4 năm 2018 với giá 680.000.000 đồng. Điều này là hết sức vô lý khi mà không có bất cứ yếu tố nào để thửa đất bị giảm giá trị, trong khi một con đường gần thửa đất mới được mở. Vì vậy, tại phiên tòa sơ thẩm, bà P có yêu cầu định giá lại nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn tiếp tục xét xử là có vi phạm thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông N và ông Đ chuyển nhượng thửa đất với giá 680 triệu đồng, ông Đ đã trả cho ông N 650.000.000 đồng, còn thiếu 30 triệu đồng và tuyên buộc ông Đ trả cho những người thừa kế số tiền 30 triệu đồng là chưa đảm bảo quyền lợi của những người thừa kế của ông Đ trong khi việc chuyển nhượng diễn ra từ năm 2018. Tuy nhiên, Biên bản định giá ngày

26/3/2025 không hợp pháp nên không thể sử dụng để tính giá trị quy đổi.

Bà P có Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/8/2025, có bổ sung 03 yêu cầu mới nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu bổ sung đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 195 BLTTDS, không điều tra làm rõ các yêu cầu này để giải quyết theo đúng quy định.

Do vậy, căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 308, 310 BLTTDS, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại thời điểm ông Trần Văn N và ông Nguyễn Khắc Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 13/4/2018 và biên bản thỏa thuận lần hai ngày 18/4/2018 đối với thửa đất số 261 (nay là thửa 762), thì nguyên đơn bà Phạm Thị Kim P đã nộp đơn khởi kiện tranh chấp đối với thửa đất số 261 (nay là thửa 762) theo Thông báo thụ lý số 17/2018/TLST HNGĐ ngày 17/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; đồng thời trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/4/2018 có nội dung “do vợ cũ của ông N là bà Phạm Thị Kim P đã làm đơn khởi kiện chia tài sản sau ly hôn, vụ việc đang được Tòa án thụ lý”. Như vậy, ông Đ biết rõ bà P đang khởi kiện tranh chấp đối với thửa đất số 261 (nay là thửa 762) với ông N nhưng ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng với ông N là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 13/4/2018 và biên bản thỏa thuận lần hai ngày 18/4/2018 giữa ông Trần Văn N và ông Nguyễn Khắc Đ là vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Khắc Đ, bà Đào Thị T1 với ông Đặng Văn H2, bà Nguyễn Thị H1; Hợp đồng chuyển nhượng ông Đặng Văn H2, bà Nguyễn Thị H1 với ông Đặng Thanh D. Nhận thấy, không có chứng cứ thể hiện việc giao nhận tài sản của các bên đương sự. Như vậy, các đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng không ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng cho ông D khi đã có quyết định giám đốc thẩm hủy các Bản án số 72/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo và Bản án số 26 ngày 22/6/2020, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo thụ lý, xét xử sơ thẩm. Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo đã thụ lý lại theo thông báo thụ lý số 78/2023 ngày 27/3/2023 nhưng ngày 10/5/2023, bà H1, ông H2 lại chuyển nhượng cho ông D nên tiếp tục vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Quá trình xét xử, bà P và những người liên quan có lời khai mâu thuẫn về việc ai là người quản lý, sử dụng đất nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không tiến hành đối chất làm rõ. Biên bản định giá ngày 26/3/2025 có thành phần định giá

không đúng theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá số 78/TA-DS ngày 10/3/2025. Từ những phân tích nêu trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N và ông Đ; ông Đ, bà T1 với bà H1; bà H1, ông H2 với ông D là không đúng và có những vi phạm về tố tụng như đã nêu ở trên. Do đó, căn cứ theo khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim P và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn N là bà Trần Ngọc T làm trong thời hạn kháng cáo nên hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim P và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn N là bà Trần Ngọc T, xét thấy:

[2.1] Quyền sử dụng đất diện tích 1.640,5m² thuộc thửa đất số 261 (nay là thửa 762), tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc bà Nguyễn Thị Ngọc L chuyển nhượng cho ông N năm 2007. Ông N được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/3/2008. Bà P và ông N là vợ chồng từ năm 1998, ngày 07/5/2009 ông bà ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 22/2009/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo quy định tại Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình:

1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung.

Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng.

2. Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, được dùng để bảo đảm nhu cầu của gia đình, thực hiện nghĩa vụ chung của vợ chồng.

3. Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung.

Như vậy, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762), tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản chung vợ chồng của ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim P4 trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng của nguyên đơn bà P4 là có căn cứ.

[2.2] Bà P4 xác định quá trình chung sống vợ chồng giữa bà và ông N chỉ tạo lập được 01 tài sản chung là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762). Ông N cho rằng ông N và bà P4 đã chia tài sản chung, bà P4 nhận xe, ông N nhận đất thì bà P4 không đồng ý, ông N không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của ông N. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N là bà Nguyễn Thị Bích P2 không có ý kiến, không tranh chấp gì; bà Trần Ngọc T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp Tòa án chia cho bà P4 $\frac{1}{2}$ thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762) thì bà là người thừa kế của ông N yêu cầu nhận $\frac{1}{2}$ thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762) là phần di sản của ông N và trả lại tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Xét thấy, từ khi ly hôn năm 2009, bà P4, ông N không còn sống chung, tài sản do ông N quản lý, sử dụng nên ông N là người có công bảo quản, gìn giữ, tôn tạo đất. Bên cạnh đó người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc L xác định chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762) cho ông N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chia quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 261 (nay là thửa đất số 762) cho ông N 60%; bà P4 40% là có căn cứ.

Bà P4 khởi kiện tranh chấp tài sản vợ chồng sau khi ly hôn được Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý (sơ thẩm lần đầu) vào ngày 17/01/2018. Ngày 13/4/2018, ông N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Khắc Đ mà không có sự đồng ý của bà P4. Xét tài sản chung đã chia cho bà P4 40% nên ông N được quyền quyết định đối với 60% phần của ông N. Thời điểm ông N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ được các đương sự xác nhận là để ông N lấy tiền chữa bệnh. Đây là lý do thiết yếu nên ông N có quyền quyết định đối với phần tài sản của ông để chữa bệnh. Do đó, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 13/4/2018 và biên bản thỏa thuận lần 2 ngày 18/4/2018 giữa ông Nguyễn Khắc Đ và ông Trần Văn N chỉ vô hiệu một phần (40% phần của bà P4 do ông N tự ý quyết định).

Thời điểm ông Nguyễn Khắc Đ được cập nhật chuyển quyền sử dụng đất ngày 14/8/2020. Ngày 15/8/2020, ông Nguyễn Khắc Đ, bà Đào Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 762 cho bà Nguyễn Thị H1. Ngày 03/9/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, khoảng thời gian từ ngày 22/6/2020 (ngày Bản án số 26/2020/HNGĐ-PT ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật) cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm (ngày 13/12/2022)

thì thửa đất không bị ngăn chặn chuyển nhượng hay biến động nào khác. Như vậy, thời điểm ông Nguyễn Khắc Đ, bà Đào Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với bà Nguyễn Thị H1 các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, trong thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Như vậy, có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị H1 là người thứ ba ngay tình trong giao dịch. Bà H1 cũng đã được cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/9/2020. Ngày 10/5/2023, bà Nguyễn Thị H1, ông Đặng Văn H2 chuyển nhượng thửa đất cho ông Đặng Thanh D, ông D là người thứ ba ngay tình. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T1 và bà H1; giữa bà H1, ông H2 và ông D không bị vô hiệu. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Kim P về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2018 ký kết giữa ông Trần Văn N và ông Nguyễn Khắc Đ, hủy bỏ đăng ký cập nhật biến động về việc ông Trần Văn N chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Khắc Đ; tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Khắc Đ với bà Nguyễn Thị H1, hủy bỏ đăng ký cập nhật biến động về việc ông Nguyễn Khắc Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà Nguyễn Thị H1 và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Đặng Thanh D, hủy bỏ đăng ký cập nhật biến động về việc bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Đặng Thanh D. Đồng thời không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Trần Ngọc T về việc nhận ½ di sản thừa kế của ông N.

[2.3] Ông Trần Văn N và Nguyễn Khắc Đ xác định giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng, ông N đã nhận số tiền 650.000.000 đồng. Mặc dù giá đất nông nghiệp tại thời điểm giải quyết vụ án thấp hơn với giá đương sự thỏa thuận nhưng việc thỏa thuận của đương sự không trái quy định của pháp luật. Do đó, sự thỏa thuận của đương sự là phù hợp nên giá của tài sản tranh chấp là 680.000.000 đồng. Ông Đ đã giao cho ông N 650.000.000 đồng, ông Đ còn phải tiếp tục thanh toán cho bà P 30.000.000 đồng. Bà P được chia 40% giá trị thửa đất tương đương số tiền 260.000.000 đồng. Vì vậy, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N phải thực hiện nghĩa vụ của ông N thanh toán lại cho bà P số tiền 260.000.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế của ông N.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P khai từ sau khi ông N chết bà là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm đã xác minh với ông Đỗ Viết S2 là cán bộ Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin: phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh D và ông D đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) là chủ thửa đất liền kề phần đất tranh chấp cho biết từ sau khi ông Trần Văn N chết đến nay, bà không thấy bà P đến chăm nom, quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp, bà thấy một số bụi chuối trồng ở cuối đất nhưng không phải do bà P trồng, hàng rào trên đất là do cha mẹ của ông Đặng Văn H2 rào. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2025 (bút lục 507) có nội dung: “*Hiện thửa đất 261 (nay là thửa số 762) nguyên đơn không quản lý, sử dụng*”, bà P có mặt và ký tên vào biên bản xem xét, thẩm định này. Như vậy, chính nguyên đơn bà P cũng thừa nhận không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, phù hợp với nội dung xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm.

[2.5] Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H05591 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 07/01/2008 cho ông Trần Văn N được cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sau khi nhận chuyển nhượng bà H1 đã thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn diện tích 400m² vào ngày 29/11/2021 và thêm 300m² vào ngày 01/3/2022. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp mặc dù không có biên bản về việc giao nhận tài sản nhưng bà H1 đã thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất nên có căn cứ xác định bà H1 đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp chứ không phải chuyển nhượng trên giấy, không có thực, không có đất để chuyển nhượng như nhận định của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.6] Theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá số 70/TA-DS ngày 10/3/2025 (bút lục 498) thì Hội đồng định giá gồm ông Nguyễn Trí Hiếu T4 – chủ tịch Hội đồng, ông Nguyễn Duy T5 và ông Nguyễn Thanh Q3 là thành viên Hội đồng nhưng tại Biên bản định giá ngày 26/3/2025 thì Hội đồng định giá gồm ông Nguyễn Trí Hiếu T4 – chủ tịch Hội đồng, bà Nguyễn Thị Hồng P5 và ông Nguyễn Minh T6 là thành viên Hội đồng là có sai sót về thành viên Hội đồng định giá. Tuy nhiên, tại thời điểm định giá bà P, bà T có mặt nhưng không có ý kiến gì về giá do Hội đồng định giá định giá, tại phiên tòa phúc thẩm bà P đồng ý trả lại số tiền 680.000.000 đồng và lãi suất theo quy định từ trước đến nay cho ông Đ chứ không trả theo giá của hội đồng định giá, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nên không cần thiết phải hủy án theo đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện Viện Kiểm sát. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm phải rút kinh nghiệm.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp pháp luật; bà P, bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới có giá trị chứng minh cho yêu cầu kháng của mình nên Hội đồng xét xử

phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải nộp số tiền 5.000.000 đồng để thanh toán lại cho nguyên đơn.

[5] Xét quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là không phù hợp.

[6] Án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà P, bà T không được chấp nhận, nên bà P, bà T phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim P, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn N là bà Trần Ngọc T.

2. Giữ nguyên Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 46/2025/HNGĐ-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí hôn nhân và gia đình phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0027530 ngày 16/10/2025 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (do bà Trần Ngọc T nộp thay).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn N là bà Trần Ngọc T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0027535 ngày 16/10/2025 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa GD&NCTN, VP.

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