

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 73/2025/HNGĐ-ST

Ngày 10 - 9 - 2025

V/v tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn + Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trương Ánh Hoa

Ông Ngô Hoàng Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thắm - Là Thư ký Tòa án nhân dân Khu
vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau tham gia phiên
tòa:** Ông Lê Quốc Nin - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà
Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số
540/2024/TLST-HNGĐ ngày 14 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp về
chia tài sản sau khi ly hôn” + “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2025/QĐXXST-HNGĐ ngày 06
tháng 8 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị AD, sinh năm 1979

Địa chỉ cư trú: Ấp TH, phường LL, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1975

Địa chỉ cư trú: Khóm BD, phường LL, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Quách Thị M, sinh năm 1960;
địa chỉ cư trú: Số 17A, khóm BD, phường LL, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Quách Trọng P, sinh năm
1981; *địa chỉ cư trú:* Khóm 2, xã CN, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa bà D, ông P có mặt. Ông C vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị AD trình bày:

Ngày 08/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm
vụ án Hôn nhân và gia đình, quyết định cho bà Nguyễn Thị AD ly hôn với ông
Nguyễn Thanh C, theo bản án số 234/2018/HNGĐ-ST.

Bà D và ông C có nhiều tài sản chung, trong đó có tài sản chung là phần đất 44m² (trên đất có căn nhà) tọa lạc tại khóm BD, phường LL, tỉnh Cà Mau. Phần đất này bà D và ông C nhận chuyển nhượng của bà Quách Thị M vào năm 2006. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Hiện bà D, ông C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 44m² nói trên.

Do Tòa án kết hợp với với chính quyền địa phương, kết hợp với cơ quan chức năng tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá 02 lần, nhưng ông C vắng mặt, nên không đo đạc, thẩm định giá được. Nên đối với đo đạc thì nguyên đơn yêu cầu áp dụng bản Trích đo hiện trạng ngày 17/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam để giải quyết vụ án (do diện tích từ khi đo đạc đến nay không thay đổi). Đối với giá trị tài sản, thì nguyên đơn tự đưa ra giá là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị AD yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung trên cho bà D và ông C, mỗi người một nửa.

Nguyên đơn đồng ý theo yêu cầu độc lập của bà Quách Thị M về việc: Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2006, giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày, tháng, năm giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD, ông Nguyễn Thanh C đối với phần nhà đất có diện tích 44m² nói trên.

Bà D yêu cầu được nhận tài sản chung bằng giá trị bằng số tiền 150.000.000 đồng ($\frac{1}{2}$ 300.000.000 đồng).

Ngoài yêu cầu trên, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh C trình bày:

Năm 2004, ông Nguyễn Thanh C và vợ là bà Nguyễn Thị AD có nhận chuyển nhượng một căn nhà và đất, diện tích ngang 5m x dài 13m với giá 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) của bà Quách Thị M. Bà M đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà, đất cho vợ chồng ông C vào ở từ năm 2004. Nhà, đất hiện nay do ông C quản lý, sử dụng.

Quá trình sinh sống, từ năm 2004 đến năm 2010, ông C có bỏ tiền ra tôn tạo, sửa chữa nhà như lát nền, đóng laphong, xây mới nhà vệ sinh với tổng chi phí là 90.666.000 đồng.

Ông C không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà M về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006. Không đồng ý bà M hoàn lại số tiền 40.000.000 đồng. Nếu hủy Hợp đồng thì bà M phải hoàn đúng giá trị tài sản mà ông C đã đầu tư sửa chữa nhà từ năm 2004 - 2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị M – Người đại diện theo ủy quyền ông Quách Trọng P trình bày:

Ngày 27/4/2006, bà Quách Thị M có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trên đất có căn nhà) cho bà Nguyễn Thị AD, ông Nguyễn Thanh C phần đất có diện tích 44m², tọa lạc tại ấp BD, xã LL, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm BD, phường LL, tỉnh Cà Mau) với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng này không được công chứng, chứng thực theo qui định. Nay, bà D yêu cầu chia tài

sản chung sau khi ly hôn với ông C đối với tài sản là nhà đất mà bà M đã chuyển nhượng nói trên.

Nhận thấy trước đây khi lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C và bà D không đúng trình tự thủ tục, không đúng pháp luật nên bà M có yêu cầu độc lập như sau:

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2006, giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày, tháng, năm giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD, ông Nguyễn Thanh C đối với phần nhà đất có diện tích 44m² nói trên. Buộc bà D, ông C trả lại nhà đất cho bà M (theo bản Trích đo hiện trạng ngày 17/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam). Bà M đồng ý hoàn trả số tiền đã nhận cho bà D và ông C (tự nguyện thay đổi 40.000.000 đồng thành 300.000.000 đồng).

Do ông C đang quản lý nhà, đất nhưng không hợp tác trong việc xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản nên không đo đạc, thẩm định giá được. Nên đối với đo đạc thì bà M yêu cầu áp dụng bản Trích đo hiện trạng ngày 17/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam (do diện tích từ khi đo đạc đến nay không thay đổi). Đối với giá tài sản thì bà M tự đưa ra giá là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), bao gồm luôn chi phí sửa chữa nhà. Bà M đồng ý giao lại cho bà D và ông C, mỗi người số tiền 150.000.000 đồng ($\frac{1}{2}$ 300.000.000 đồng).

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản sau khi ly hôn; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Quách Thị M về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2006, giữa bà M, bà D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày, tháng, năm giữa bà M với bà D, ông C đối với phần nhà đất có diện tích 44m² nói trên. Buộc bà D, ông C trả lại nhà đất cho bà M (theo bản Trích đo hiện trạng ngày 17/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam). Đất tọa lạc tại khóm BD, phường LL, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà M trả lại cho bà D và ông C, mỗi người số tiền 150.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh C không có yêu cầu phản tố, nên không xem xét.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Thanh C vắng mặt tại phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị AD và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị M thống nhất xác định:

Bà Quách Thị M và bà Nguyễn Thị AD, ông Nguyễn Thanh C có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau vào năm 2006, nội dung bà M chuyển nhượng cho bà D và ông C phần đất (có nhà trên đất) diện tích 44m², qua đo đạc thực tế 45.9m². Đất tọa lạc tại khóm BD, phường LL, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng. Hiện đất do ông C đang quản lý, sử dụng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà D, bà M yêu cầu áp dụng bản Trích đo hiện trạng ngày 17/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam để giải quyết (do diện tích từ khi đo đạc đến nay không thay đổi). Bà D, bà M xác định không yêu cầu thẩm định giá tài sản, thống nhất xác định giá trị nhà, đất hiện tại (bao gồm tiền sửa chữa nhà) là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị AD yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn của bà và ông Nguyễn Thanh C. Tài sản là nhà và đất tọa lạc tại ấp BD, xã LL, thành phố Cà Mau, nay là phường LL, tỉnh Cà Mau. Chia làm 02 phần cho bà D và ông C, mỗi người một phần.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị M yêu cầu độc lập: Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27 tháng 4 năm 2006, giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày, tháng, năm giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD, ông Nguyễn Thanh C đối với phần nhà đất có diện tích 44m², qua đo đạc thực tế 45.9m². Đất tọa lạc tại khóm BD, phường LL, tỉnh Cà Mau. Buộc bà D, ông C trả lại nhà đất nói trên cho bà M (theo bản Trích đo hiện trạng ngày 17/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam). Bà M đồng ý trả lại giá trị tài sản cho bà D, ông C bằng số tiền 300.000.000 đồng.

Xét yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy:

[4] Bà Nguyễn Thị AD, ông Nguyễn Thanh C có nhận chuyển nhượng của bà Quách Thị M phần đất diện tích 44m² (trên đất có nhà), theo Hợp đồng chuyển nhượng không ngày và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2006. Giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng.

[5] Xét Hợp đồng nói trên là vô hiệu do vi phạm về hình thức, nội dung cụ thể: Các bên ký kết có tất cả 02 Hợp đồng, nhưng không có Hợp đồng nào được công chứng theo quy định pháp luật. Có Hợp đồng không thể hiện ngày tháng năm. Phần đất chuyển nhượng là loại đất vườn, diện tích 44m² là chưa đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này cũng được bà D, bà M thừa nhận. Nay bà M yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và được bà D đồng ý, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Do Hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Bà D và ông C đã nhận của bà M nhà đất nói trên, nên buộc bà D và ông C trả lại cho bà M là phù hợp.

[7] Riêng đối với số tiền chuyển nhượng 40.000.000 đồng mà bà M đã nhận của bà D và ông C, nay bà D và bà M thống nhất thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (thay đổi theo giá thị trường, giá trị tôn tạo, sửa chữa nhà). Xét việc thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, có lợi cho bà D, ông C và không trái quy định pháp luật nên được chấp nhận. Buộc bà M trả lại cho bà D và ông C tổng số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Cụ thể bà M trả cho bà D 150.000.000 đồng, trả cho ông C 150.000.000 đồng.

[8] Đối với ông Nguyễn Thanh C có trình bày yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nói trên, yêu cầu bà M trả lại giá trị sửa chữa nhà từ năm 2004 đến năm 2010 nếu Trường hợp hủy Hợp đồng. Mặc dù đã được Tòa án đã thông báo cho ông C biết: Nếu ông C có yêu cầu phản tố thì phải làm đơn gửi Tòa án và tạm ứng án phí theo quy định pháp luật, nhưng ông C không làm Đơn phản tố gửi Tòa án. Sau khi Tòa án ra Quyết định xét xử thì ông C mới có đơn phản tố gửi Tòa án là không đúng quy định pháp luật, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét yêu cầu phản tố của ông C.

[9] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản sau khi ly hôn; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Quách Thị M về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD, ông Nguyễn Thanh C và không xem xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh C. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[10] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị AD về việc chia tài sản chung sau khi ly hôn đối với số tiền 300.000.000 đồng. Cụ thể chia cho bà D và ông C, mỗi người được hưởng số tiền 150.000.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị M về việc Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27 tháng 4 năm 2006, giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày, tháng, năm giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD, ông Nguyễn Thanh C đối với phần nhà đất có diện tích 44m², qua đo đạc thực tế 45.9m². Đất tọa lạc tại khóm BD, phường LL, tỉnh Cà Mau. Buộc bà D, ông C trả lại nhà đất nói trên cho bà M (theo bản Trích đo hiện trạng ngày 17/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam). Buộc bà M trả lại cho bà D, ông C số tiền 300.000.000 đồng để chia tài sản chung cho bà D và ông C.

[11] Nguyên đơn, bị đơn mỗi người được chia 50% giá trị tài sản chung, do đó mỗi người phải chịu án phí tương ứng với giá trị tài sản mà mình được nhận.

[12] Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự;
Căn cứ Điều 122, 129, 131, 500 của Bộ luật Dân sự;
Căn cứ Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình;
Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị AD về việc chia tài sản chung sau khi ly hôn đối với số tiền 300.000.000 đồng. Bà D và ông C, mỗi người được hưởng số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị M về việc Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2006, giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày, tháng, năm giữa bà Quách Thị M với bà Nguyễn Thị AD, ông Nguyễn Thanh C đối với phần nhà đất có diện tích 44m², qua đo đạc thực tế 45.9m².

Buộc bà D, ông C trả lại cho bà M phần đất (có nhà trên đất) 45.9m² nói trên theo bản Trích đo hiện trạng ngày 17/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam. Đất có các điểm được ký hiệu M1M2M3M4M5M6.

Buộc bà Quách Thị M trả cho bà Nguyễn Thị AD và ông Nguyễn Thanh C số tiền 300.000.000 đồng để chia tài sản chung cho bà D và ông C. Cụ thể, bà M có nghĩa vụ trả cho bà D số tiền 150.000.000 đồng, trả cho ông C số tiền 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người phải thi hành án phải trả thêm khoản lãi theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nguyên đơn phải nộp 7.500.000 đồng. Tổng cộng là 7.800.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Nguyễn Thanh C phải nộp 300.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông C phải nộp 7.500.000 đồng. Tổng cộng là 7.800.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm Quách Thị M phải nộp 15.000.000 đồng. Ngày 30/12/2024, bà M có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0010079 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cau Mau. Đối trừ, bà M còn phải nộp tiếp số tiền 14.700.000 đồng.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền

kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực I -, Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm