

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 12/2025/HNGĐ-PT

Ngày 27-3-2025

V/v tranh chấp tài sản sau khi ly hôn

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Phương;

Ông Nguyễn Đình Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số: 39/2024/HNGĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp tài sản sau khi ly hôn”;

Do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 53/2024/HNGĐ-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ bị kháng cáo và kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị Y, sinh năm 1982; nơi cư trú: Khu B, ấp V, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; số điện thoại: 0326.969.01X.

- *Bị đơn:* Ông Võ Tấn S, sinh năm 1975; nơi cư trú: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai; số điện thoại: 0937.298.85X.

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

1. Ông Mai Văn L, sinh năm 1946;

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1945;

Cùng nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

3. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1969;

4. Chị Lâm Thị Kim C, sinh năm 1989;

Cùng nơi cư trú: ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai; bà H đề nghị vắng mặt;

- *Người kháng cáo:* Bà Mai Thị Y - nguyên đơn.

- *Kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Mai Thị Y trình bày:

Bà Mai Thị Y - ông Võ Tấn S trước đây là vợ chồng; ngày 23/8/2017, bà Y - ông S đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số: 172/2017/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tài sản chung tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong thời kỳ hôn nhân, bà Mai Thị Y - ông Võ Tấn S đã tạo lập tài sản sau: Quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 125m² (5m x 25m) thuộc một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ 39 (nay là thửa đất số 119, tờ bản đồ 39), tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được gọi tắt là giấy chứng nhận*) đứng tên ông Mai Văn L - bà Trần Thị T, 01 căn nhà cấp 4 cùng các tài sản khác tọa lạc trên diện tích đất.

Nguồn gốc đất do bà Y và ông S nhận chuyển nhượng của ông L - bà T (cha mẹ ruột của bà Y) vào năm 2012, với giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2013, bà Y và ông S xây dựng nhà cấp 4; hiện tại, ông S đã chuyển nhượng lại cho chị Lâm Thị Kim C.

Năm 2017, khi ly hôn, bà Y - ông S có thỏa thuận với nhau tự chia tài sản chung, để trả nợ nên không yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể, ông S - Yên thỏa thuận bằng lời nói, bà Y đồng ý giao lại cho ông S toàn bộ diện tích đất có diện tích khoảng 125m² thuộc một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ 39 (nay là

thửa đất số 119, tờ bản đồ 39) và căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất cho ông S được tiếp tục quản lý, sử dụng. Ông S phải có trách nhiệm trả các khoản nợ chung trong thời kỳ hôn nhân nhưng ông S không thực hiện trả nợ.

Cụ thể các khoản nợ sau:

- Vay Quỹ tín dụng nhân dân Xuân Định số tiền 150.000.000 đồng; trong đó, sử dụng một phần tiền để xây dựng căn nhà cấp 4 vào năm 2013.

- Vay số tiền gốc 80.000.000 đồng (có lãi suất) của bà Đoàn Thị Kim L1, nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Năm 2013, khi xây dựng căn nhà cấp 4 thì ông S - bà Y có mua thiếu vật liệu, xây dựng “Mười Nga” ở ấp T, xã B, số tiền còn nợ lại là 42.000.000 đồng.

Tất các khoản vay trên do bà Y - ông S vay và còn thiếu nợ khi xây dựng căn nhà cấp 4 năm 2013.

- Năm 2010, ông S - bà Y mượn giấy chứng nhận của ông Phạm Thanh V - bà Nguyễn Thị H1, để đi cầm cố tại tiệm vàng “K”, vay số tiền 50.000.000 đồng, để ông S chuộc lại thửa đất số 1343, tờ bản đồ số 07 xã B (diện tích khoảng 3.000m²), thửa đất do ông L - bà T chuyển nhượng và đã sang tên cho bà Y - ông S. Trong năm 2010, ông S cho ông Trần Thanh V1 mượn giấy chứng nhận của thửa đất này, để đi vay tiền. Do ông Trần Thanh V1 chưa trả lại giấy chứng nhận, nên ông S - bà Y phải đi mượn giấy chứng nhận của ông Phạm Thanh V - bà Nguyễn Thị H1, để cầm cố cho tiệm vàng “Kim Liên”, vay số tiền 50.000.000 đồng, để chuộc lại giấy chứng nhận mà ông S - Y đã cho ông Trần Thanh V1 mượn; bởi vì, ông Trần Thanh V1 đã mang đi cầm cố. Sau khi ly hôn, do ông S không thực hiện trả nợ cho tiệm vàng “Kim Liên”, nên ngày 06/6/2021, ông S ép bà Y đến nhà ông Phạm Thanh V - bà Nguyễn Thị H1, ký mượn giấy chứng nhận, giấy có nội dung bà Y nhận nợ chung với ông S đối với số tiền 250.000.000 đồng nợ của Phạm Thanh V - bà Nguyễn Thị H1. Số tiền 250.000.000 đồng này, là khoản nợ vay số tiền gốc 50.000.000 đồng từ tiệm vàng “Kim Liên”; sau đó, ông V - bà H1 đã trả 250.000.000 đồng cho tiệm vàng “Kim Liên”, chuộc lại giấy chứng nhận mà ông S - bà Y đã mượn của ông V - bà H1, để cầm cố cho tiệm vàng “Kim Liên”. Theo nội dung trong giấy ngày 06/6/2021, thì ông S - bà Y cam kết trả số tiền 250.000.000 đồng cho ông V - bà H1 trong vòng 06 tháng kể từ ngày 06/6/2021; tuy nhiên, đến nay bà Y chưa trả số tiền nào cho ông V - bà H1; việc bà Y ký vào giấy nhận nợ ngày 06/6/2021 là do bị ép buộc.

Đối với ý kiến của ông S về số nợ của ông V - bà H1 khi ly hôn năm 2017, thì giữa ông S - bà Y chưa thỏa thuận; bởi vì, khi đó chưa có ai đòi số nợ này, nên đôi bên chưa thỏa thuận là không đúng, khi ông S cho ông Trần Thanh V1 mượn giấy chứng nhận của thửa đất số 1343, tờ bản đồ số 07 xã B, không hỏi ý kiến bà Y, nên bà Y nghĩ giữa ông S và ông Trần Thanh V1 có quan hệ là cậu cháu với nhau, thì ông S sẽ phải chịu trách nhiệm tự trả khoản tiền nợ cho ông Phạm Thanh V - bà Nguyễn Thị H1

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định lại, không biết số tiền 50.000.000 đồng vay của ông Bùi Văn G, địa chỉ: Số D, thôn X, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đây là khoản vay riêng của ông S, không liên quan tới bà Y.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp và Thẩm định giá tài sản theo yêu cầu và được nguyên đơn thống nhất, cụ thể:

- Theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính ngày 15/9/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C1 thực hiện, phần đất đang tranh chấp có diện tích đất 118.8m² thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ 39, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai

- Theo Chứng thư Thẩm định giá do Công ty cổ phần T3 thực hiện, thì bà Y xác định các tài sản trên diện tích đất 118.8m² do bà Y - ông S cùng tạo lập được trong trong thời kỳ hôn nhân gồm: Nhà ở gia đình và mái che; tuy nhiên, nhà ở gia đình thời điểm xây dựng năm 2013 thì tường nhà chỉ tô mặt ngoài còn mặt trong không tô, không sơn nước, không có trần tôn lạnh. Theo chứng thư, nhà ở gia đình có tổng giá trị là 174.420.000 đồng, bà Y xác định giá trị căn nhà của bà Y - ông S bỏ tiền ra xây dựng là 130.000.000 đồng; phần còn lại có giá trị 44.420.000 đồng là tiền do chị C bỏ ra tu sửa lại căn nhà sau khi nhận chuyển nhượng lại nhà, đất từ ông S.

Về chi phí tố tụng: Bà Y đã nộp số tiền 26.200.000 đồng, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn bà Mai Thị Y khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Buộc ông Võ Tấn S chia đôi các tài sản chung là diện tích đất 118.8m² và tài sản gắn liền trên đất gồm (nhà ở gia đình có giá trị 130.000.000 đồng; mái che có giá trị 20.559.000 đồng) thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ 39, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Bà Y yêu cầu giao lại toàn bộ các tài sản trên cho

ông S quản lý, sử dụng, yêu cầu ông S trả lại $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung bà Y được nhận theo giá trị với số tiền là 558.789.500 đồng (làm tròn 558.789.000 đồng).

2. Bị đơn ông Võ Tấn S trình bày:

Ông Võ Tấn S thống nhất đối với phần trình bày quan hệ hôn nhân và ly hôn như nguyên đơn trình bày. Trong thời kỳ hôn nhân, giữa ông S - bà Y có tạo lập được các tài sản chung như bà Y đã trình bày như trên; tuy nhiên, năm 2017, khi ly hôn, ông S - bà Y đã tự thoả thuận miệng với nhau về việc tự chia tài sản chung, nợ chung nên không yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể, bà Y sẽ giao lại cho ông S toàn bộ diện tích đất khoảng 125m² (5m x 25m) và căn nhà cấp 4 tọa lạc trên diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ 39 (này là thửa đất số 119, tờ bản đồ 39), ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai; ông S sẽ là người chịu trách nhiệm trả các khoản nợ chung của bà Y - ông S còn nợ lại khi xây dựng căn nhà cấp 4, gồm các khoản nợ sau:

- 149.000.000 đồng tiền gốc và lãi vay của bà Đoàn Thị Kim L1 và hơn 68.000.000 đồng nợ của cửa hàng vật liệu, xây dựng “Mười Nga”. Các khoản nợ này, ông S đã trả đủ cho bà Đoàn Thị Kim L1; khoản nợ 68.000.000 đồng của cửa hàng vật liệu, xây dựng Mười N, sau khi ly hôn, ông S đã tự trả được một số tiền, hiện tại còn nợ lại 42.000.000 đồng chưa trả, nhưng ông S xác định sẽ chịu trách nhiệm trả số tiền này.

- Số tiền 50.000.000 đồng vay của ông Bùi Văn G; ông S xác định khoản vay này ông S vay sau khi ly hôn với bà Y; trong đó, dùng 35.000.000 đồng để trả nợ tiền chuyển nhượng đất cho ông L - bà T; còn lại 15.000.000 đồng, dùng để trả lãi suất cho khoản tiền vay của Quỹ tín dụng.

- Đối với số tiền 150.000.000 đồng vay của Quỹ tín dụng nhân dân X; ông S xác định số tiền này bắt đầu vay 100.000.000 đồng từ năm 2010, đến năm 2011, vay tiếp 50.000.000 đồng. Số tiền này, mục đích vay, để ông S - bà Y mua xe, để chạy dịch vụ, thu nhập từ chiếc xe dùng để chi tiêu sinh hoạt trong gia đình, chứ không sử dụng 1 phần tiền nào từ số tiền vay 150.000.000 đồng trên, để xây dựng căn nhà cấp 4 như bà Y đã trình bày.

Vì vậy, ông S xác định tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của bà Y đã được ông S - bà Y thỏa thuận giải quyết tự chia khi ly hôn năm 2017, bà Y đồng ý giao toàn bộ tài sản này cho ông S; ông S đã chịu trách nhiệm trả các khoản nợ chung như đã trình bày ở trên, nên đây là tài sản riêng của ông S.

- Đối với số tiền nợ của tiệm vàng “K”, vào năm 2007, ông S - bà Y có mua của ông L - bà T diện tích đất khoảng 3.000m² thuộc một phần thửa đất số 1343, tờ bản đồ số 07, xã B. Trong năm 2010, ông S - bà Y cho ông Trần Thanh V1 mượn giấy chứng nhận của thửa đất số 1343, tờ bản đồ số 07, đi cầm cố vay tiền. Khi ông S - bà Y cần vay tiền, do ông V1 chưa trả giấy chứng nhận này, nên ông S - bà Y đã mượn giấy chứng nhận của ông Phạm Thanh V - bà Nguyễn Thị H1, cầm cố cho tiệm vàng “Kim Liên”, để vay số tiền 50.000.000 đồng, mục đích để chuộc lại giấy chứng nhận đã cho ông Trần Thanh V1 mượn. Do số tiền nợ của tiệm vàng “Kim Liên” từ khi ông S - bà Y cầm cố giấy chứng nhận để vay số tiền 50.000.000 đồng, đã đến ngày ông Phạm Thanh V - bà Nguyễn Thị H1 thanh toán tiền cho tiệm V2”, để lấy lại giấy chứng nhận mà ông S - bà Y mượn, số tiền cả gốc và lãi suất là 250.000.000 đồng. Nên vào cuối năm 2022, ông S - bà Y đã thỏa thuận miệng với nhau, số tiền này sẽ chia đôi mỗi người ½ số nợ trên, trả cho ông V - bà H1. Ông S đã trả cho ông V - bà H1 số tiền 50.000.000 đồng, còn bà Y đã trả cho ông V - bà H1 số tiền nào chưa thì ông S không biết. Đối với số nợ của tiệm vàng “Kim Liên”, năm 2017, khi ông S - bà Y hôn hai bên chưa thỏa thuận đối với số nợ này; bởi vì, thời điểm đó chưa ai yêu cầu ông S - bà Y phải thanh toán.

Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ số 39, xã B (nay là thửa đất số 119, tờ bản đồ 39): Vào đầu năm 2012, ông Mai Văn L - bà Trần Thị T (cha mẹ ruột của bà Y) thỏa thuận miệng bán cho ông S - bà Y diện tích đất có chiều ngang 08m, chiều dài 25m, với giá 70.000.000 đồng, lúc thỏa thuận miệng thì hai bên chưa giao tiền và chưa nhận đất. Đến tháng 5/2012, thì ông S - bà Y giao cho ông L - bà T trước số tiền 5.000.000 đồng, số tiền còn lại trả dần cho đến khi thanh toán đủ số tiền 70.000.000 đồng. Năm 2015, ông Bùi Ngọc L2 là con trai của ông L - bà T về thương lượng với vợ chồng ông L và ông S (thời điểm này bà Y đã bỏ nhà đi), để lại cho ông L2 diện tích đất 03m x 25m, trong tổng diện tích 8m x 25m mà ông L - bà T đã thỏa thuận miệng bán cho ông S - bà Y năm 2012, thì ông S và vợ chồng ông L - bà T cùng đồng ý, nên diện tích đất 3m x 25m thì ông L2 và vợ chồng ông L tự thỏa thuận mua bán với nhau. Giữa ông S và ông L - bà T đã thống nhất làm lại hợp đồng mua bán đất lập ngày 09/11/2015, bên bán là ông L - bà T; bên mua là ông S với diện tích 125m² thuộc một thửa đất số 1344, tờ bản đồ 39, theo giấy chứng nhận vào sổ H01876/QD1339 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/11/2008 (sau nay tách thành thửa đất số 7,

tờ bản đồ 39 và hiện nay đất số 119, tờ bản đồ 39), giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, lần 1 thanh toán vào ngày 09/11/2015 số tiền 5.000.000 đồng, nhưng thực tế số tiền này đã được ông S - bà Y giao cho ông L - bà T vào tháng 5/2012, khi đôi bên thỏa thuận miệng với nhau. Trong hợp đồng mua bán đất lập ngày 09/11/2015, còn có ông Hồ Văn T1 và bà Hồ Thị H2 là người làm chứng. Số tiền 50.000.000 đồng ông S đã thanh toán đủ cho ông L - bà T; trong đó, ông S - bà Y cùng trả 5.000.000 đồng, còn lại số tiền 45.000.000 đồng là do ông S tự trả cho ông L - bà T. Đối với giấy sang nhượng đất lập ngày 05/6/2012, do bà Y cung cấp là không đúng, vì năm 2012, khi ông L - bà T chuyển nhượng đất cho ông S - bà Y, thì đôi bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ.

Về nguồn gốc căn nhà cấp 4 tọa lạc trên diện tích đất đang tranh chấp: Do ông S - bà Y cùng nhau xây dựng vào cuối năm 2012, đến năm 2013, thì hoàn tất. Khi xây dựng nhà thì có vay các khoản nợ như ông S đã trình bày ở trên. Giữa năm 2014, bà Y bỏ nhà đi; đến năm 2017, bà Y trở về và hai bên đã thuận tình ly hôn theo quyết định của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

Ngày 23/5/2018, ông S đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp và tài sản gắn liền trên đất cho chị Lâm Thị Kim C, với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, theo giấy bán nhà viết tay lập ngày 23/5/2018. Ông S đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và đã bàn giao nhà, đất cho chị C quản lý, sử dụng. Ông S đã dùng toàn bộ số tiền 200.000.000 đồng, để trả hết các khoản nợ trong thời kỳ hôn nhân giữa ông S - bà Y. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S - bà Y với ông L - bà T cũng nhưng việc chuyển nhượng đất giữa ông S và chị C vẫn chưa hoàn tất. Phần diện tích đất đang tranh chấp hiện tại vẫn do ông Mai Văn L - bà Trần Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận.

Đối với thửa đất do ông S - bà Y đứng tên giấy chứng nhận, sau khi chuộc giấy chứng nhận về thì ông S - bà Y đã thế chấp cho Q tín dụng nhân dân Xuân Đ, để vay số tiền 150.000.000 đồng. Ông không nhớ rõ năm nhưng khi hôn nhân rạn nứt nên ông S - bà Y đã thỏa thuận bán thửa đất này và thanh toán tiền nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Xuân Định, số tiền còn lại thì bà Y là người giữ và tiêu xài.

Ông S thống nhất với kết quả trích lục, đo vẽ hiện trạng thửa đất và các tài sản tọa lạc trên đất do ông S - bà Y tạo lập được trong trong thời kỳ hôn nhân và phần tài sản do chị C tạo lập sau khi ông chuyển nhượng đất, nhà cho chị C như bà Y đã trình bày ở trên. Ông đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả này, để giải quyết theo quy định của pháp luật

Về chi phí tố tụng: Bà Y là người khởi kiện nên phải chịu toàn bộ các khoản chi phí tố tụng này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Y về việc yêu cầu chia đôi các tài sản chung như yêu cầu của bà Y thì ông S không đồng ý.

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

3.1. Ông Mai Văn L và bà Trần Thị T:

Bà Mai Thị Y là con ruột của ông Mai Văn L - bà Trần Thị T, ông Võ Tấn S trước đây là chồng bà Y và là con rể của ông bà. Năm 2012, ông L - bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S - bà Y, sau đó lập giấy tờ viết tay, phần diện tích khoảng 125m² (5m x 25m) thuộc một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ 39, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai nhưng chưa làm thủ tục, tách thửa sang tên cho ông S - bà Y. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhưng ông L - bà T không nhớ đã ký vào giấy tờ chuyển nhượng năm nào.

Trong tổng số tiền 50.000.000 đồng, ông S - bà Y cùng nhau trả cho ông L - bà T được 5.000.000 đồng; số tiền còn lại 45.000.000 đồng ông S là người tự trả cho ông L - bà T. Ông L - bà T xác định đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng, đã giao đất cho ông S - bà Y. Diện tích đất tranh chấp hiện tại vẫn do ông L - bà T là người đứng tên trên giấy chứng nhận. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y, ông L - bà T không có ý kiến. Trong vụ án này, ông L - bà T không có tranh chấp và không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

3.2. Chị Lâm Thị Kim C:

Chị là cháu ngoại của ông Mai Văn L - bà Trần Thị T, bà Y là dì ruột của chị. Vì là người trong gia đình, nên chị C biết rõ nguồn gốc đất đang tranh chấp, nên vào ngày 23/5/2018, chị C là người nhận chuyển nhượng 1 phần thửa đất số 7, tờ bản đồ 39, xã B của ông Võ Tấn S, với diện tích là 125m² (5m x 25m) và căn nhà cấp 4 tọa lạc trên diện tích đất này, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, hai bên làm giấy tờ mua bán viết tay như ông S cung cấp, chị C đã giao đủ tiền cho ông S và đã nhận nhà, đất.

Thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất từ ông S, chị C biết nguồn gốc đất là do vợ chồng ông L - bà T chuyển nhượng lại cho ông S - bà Y, giấy chứng nhận vẫn do ông L - bà T đứng tên. Diện tích đất này, đã được ông S - bà Y thỏa thuận tự chia tài sản cho ông S, nên chị C đã chuyển nhượng với ông S, không liên quan đến bà Y. Ngoài ra chị C còn thỏa thuận chuyển nhượng của ông L - bà T diện tích đất cũng trong thửa đất chị C nhận chuyển

nhượng của ông S, nên giữa chị C và ông L - bà T có làm giấy tờ tay với nhau tổng diện tích chuyển nhượng là 150m² (trong đó có 125m² là diện tích chị nhận chuyển nhượng của ông S). Thửa đất tranh chấp hiện tại do chị là người đang quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y về chia tài sản tranh chấp nêu trên theo chị C là không thỏa đáng, không đúng. Vì tài sản này đã được bà Y và ông S thỏa thuận tự chia cho ông S, nên đây là tài sản của ông S.

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa chị C và ông S, đề nghị Tòa án không giải quyết trong vụ án này.

3.3. Bà Bùi Thị H:

Bà H là mẹ ruột của chị Lâm Thị Kim C, là chị gái ruột của bà Y. Hiện tại, bà H đang sinh sống cùng với chị C trong căn nhà tọa lạc trên thửa đất đang tranh chấp. Diện tích đất và căn nhà cấp 4 trên đất đã được chị C nhận chuyển nhượng lại từ ông S. Trong vụ án này, bà H không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 53/2024/HNGĐ-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Y.

1/ Giao cho ông Võ Tấn S diện tích đất 118.8m² thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ 39 xã B, huyện C. Ông Võ Tấn S được toàn quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên đất.

2/ Ông Võ Tấn S có nghĩa vụ trả cho bà Mai Thị Y giá trị phần tài sản chung bà Y được chia với số tiền 123.631.000 đồng.

3/ Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, thủ tục cấp giấy chứng nhận, trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

5. Kháng cáo - Kháng nghị:

Nguyên đơn bà Mai Thị Y kháng cáo; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 16/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ; Đề nghị

Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 53/2024/HNGĐ-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Phần phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6.2. Quan điểm đối với kháng cáo - kháng nghị:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và không xem xét kháng cáo và kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án mở phiên tòa lần thứ hai, một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

- Theo các đương sự trình bày và hồ sơ vụ án thể hiện, diện tích đất tranh chấp có diện tích 118.8m², thuộc 01 phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 39, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai; hiện nay, thửa đất số 119 (có 172m² đất hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông) vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Mai Văn L - bà Trần Thị T, theo Giấy chứng nhận số: DG 385763, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/01/2023.

- Hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất tranh chấp không có các thủ tục sau đây: Tách thửa, đo đạc, xác nhận phù hợp quy hoạch, có được phép tách thửa

theo quy định của pháp luật hay không, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực, nộp thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng giữa ông Mai Văn L - bà Trần Thị T với bà Mai Thị Y - ông Võ Tấn S.

- Khoản 16 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*”.

- Bản án sơ thẩm tuyên: “*Giao cho ông Võ Tấn S diện tích đất 118.8m² thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ 39 xã B...*”, nhưng không công nhận quyền sử dụng đất; trong khi đó, đất này, chị Lâm Thị Kim C đang trực tiếp sử dụng đất vì nhận chuyển nhượng “giấy tay” từ ông Võ Tấn S; điều này, dẫn đến việc khó khăn trong việc đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận. Ngoài ra, phần đất diện tích 118.8m² thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ 39 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai chưa có căn cứ xác định là đất ở. Việc Tòa án tuyên “*ông Võ Tấn S được toàn quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất...*” trong khi phần đất này, chưa có căn cứ xác định đủ điều kiện diện tích tối thiểu, để tách thửa theo Quyết định số: 63/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Như vậy, bản án tuyên xử không thi hành được, phần đất “giao” cho ông S là không đúng quy định pháp luật.

- Tại cấp phúc thẩm, ông Mai Văn L - bà Trần Thị T có đơn đề nghị xem lại hợp đồng mua bán đất ngày 09/11/2015, giữa ông bà với Võ Tấn S, vì giả mạo về thời gian, vợ chồng ông bà mắt kém, thiếu hiểu biết pháp luật; đồng thời, ngày 02/10/2018, bà T không nhận 10.000.000 đồng từ ông S, chữ ký của bà Trần Thị T là không đúng.

- Tòa án cấp phúc thẩm nhận được “Đơn khiếu nại” của bà Nguyễn Thị T2 (Cửa hàng vật liệu xây dựng “Mười Nga”), đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Mai Thị Y - ông Võ Tấn S trả số tiền nợ mua vật liệu xây dựng vào năm 2014 là 42.000.000 đồng.

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của bị đơn, thể hiện có một số nợ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân; tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Kết luận: Từ những nội dung trên, chưa có căn cứ xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Mai Thị Y - ông Võ Tấn S nhưng cấp sơ

thẩm lại chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn là không có cơ sở; do đó, hủy bản án sơ thẩm (do chủ quan) để giải quyết lại theo thủ tục chung. Ngoài ra, quan hệ hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa nhiều bên trong vụ án (đất tranh chấp) và nợ chung cần phải được xem xét, để giải quyết triệt để vụ án (nếu đương sự có yêu cầu khởi kiện).

[3] Về kháng cáo và kháng nghị: Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét, giải quyết kháng cáo và kháng nghị.

[4] Về chi phí tố tụng được cấp sơ thẩm xác định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; người kháng cáo không phải chịu án phí hôn nhân gia đình phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định khi giải quyết lại vụ án.

[6] Chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 53/2024/HNGĐ-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí hôn nhân gia đình phúc thẩm:

Người kháng cáo không phải phải chịu, trả lại cho bà Mai Thị Y 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0012424 ngày 10-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ;
- Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai;
- Ủy ban nhân dân xã Bảo Bình, huyện Cẩm Mỹ;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Gia đình và Người chưa thành niên và Văn phòng (16).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Thành