

Bản án số: 14/2025/HNGĐ-PT

Ngày: 10/7/2025

V/v chia tài sản sau khi ly hôn

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị An

Các Thẩm phán: Ông Hà Quang Huy và ông Dương Văn Bản

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thuỳ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:** Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên.

Từ ngày 03 đến ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 06/2025/TLPT- HNGĐ ngày 10 tháng 02 năm 2025 về "Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn" do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 01/2025/HNGĐ -ST ngày 06/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

**+ Nguyên đơn: Bà Đào Thị Bích T**, sinh năm 1972

(có mặt)

**+ Bị đơn: Ông Đặng Thanh T1**, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Xóm F, phường Q, tỉnh Thái Nguyên

(có đơn xin xét xử vắng mặt)

**+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Hợp tác xã N3.

Địa chỉ: Xóm H, phường Q, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Sỹ T2 (tức Nguyễn Văn T3) – chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

2. Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1957

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Đặng Tổ Q, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Xóm F, phường Q, tỉnh Thái Nguyên

3. Anh Đặng Tổ Q, sinh năm 1977

Địa chỉ: Xóm F, phường Q, tỉnh Thái Nguyên.

(Bà Đ vắng mặt, anh Q có mặt )

4. Anh Đặng Kim C, sinh năm 1996

5. Chị Đỗ Thị V, sinh năm 1999

Cùng địa chỉ: Xóm F, phường Q, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

6. Ông Trần Quang K, sinh năm 1962;

7, Bà Trương Thị H, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Xóm G, phường Q, tỉnh Thái Nguyên ( vắng mặt )

8. Ngân hàng N4.

Địa chỉ: Số B, đường L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Khổng Quang H1– Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N4 – Chi nhánh P, tỉnh Thái Nguyên (có mặt )

9. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3).

Địa chỉ: Số A, tổ A, phường H, TP . (nay là phường P), tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt)

**+ Người làm chứng:**

1. Bà Lê Thị T4.

Địa chỉ: Tổ G, phường Q, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Xuân H2, sinh năm 1967 (có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Tô L (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Xóm B, phường Q, tỉnh Thái Nguyên.

4. Ông Vũ Xuân T5 (vắng mặt)

5. Bà Đỗ Thị L1 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Xóm F, phường Q, tỉnh Thái Nguyên.

6. Ông Hoàng Văn S (vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm S, phường Q, tỉnh Thái Nguyên.

7. Ông Dương Văn T6 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ F, phường T, TP . (nay là phường P), tỉnh Thái Nguyên.

8. Anh Đặng Quỳnh G (có mặt)

Địa chỉ: Xóm F, phường Q, tỉnh Thái Nguyên.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 02/11/2017, Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã thụ lý vụ án Hôn nhân gia đình sơ thẩm giữa nguyên đơn bà Đào Thị Bích T với bị đơn ông Đặng Thanh T1.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 16/2020/HNGĐ-ST ngày 01/4/2020 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử về quan hệ hôn nhân, con chung, tài sản chung của vợ chồng bà Đào Thị Bích T và ông Đặng Thanh T1, trong đó, phần tài sản chung đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc chia thừa đất số 262, TĐĐ 53, diện tích 811,1m<sup>2</sup> tại xóm F, xã S, TP . đã được chuyển mục đích sử dụng gồm 250m<sup>2</sup> đất ở nông thôn tại thửa 895, TĐĐ 53, 353m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, 208,1m<sup>2</sup> đất trồng lúa, tổng diện tích hiện trạng còn 795,6m<sup>2</sup>. Công nhận thừa đất trên là tài sản chung của vợ chồng bà T và ông T1, chia cho bà T và ông T1 mỗi người được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 397,8m<sup>2</sup>, gồm 125m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 176,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa 985 và 96,3m<sup>2</sup> đất trồng lúa tại thửa 262, TĐĐ 53; huỷ phần chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P trong GCNQSD đất số AĐ 925545 do UBND huyện P cấp ngày 17/4/2006 từ tên ông Trần Quang K và bà Trương Thị H sang tên bà Bùi Thị Đ; kiến nghị UBND thành phố T thu hồi GCNQSD đất cấp ngày 10/7/2019 mang tên bà Bùi Thị Đ; bà T và ông T1 có trách nhiệm liên hệ với phòng T12, Văn phòng ĐK đất đai thành phố C2 để làm thủ tục cấp GCNQSD đất; buộc bà Đ tháo dỡ, di dời mái tôn, cửa cuốn, mô tơ, toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 262, 985, TĐĐ 53 để trả cho bà T và ông T1 QSD đất. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thi hành án và quyền kháng cáo.

Tại Bản án Hôn nhân gia đình phúc thẩm số 17/2020/HNGĐ-PT ngày 08/9/2020 giữa nguyên đơn bà Đào Thị Bích T với bị đơn ông Đặng Thanh T1, Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã quyết định: Huỷ phần chia tài sản chung tại Bản án Hôn nhân gia đình số 16/2020/HNGĐ-ST ngày 01/4/2020 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, giao hồ sơ về Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên để giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Lý do huỷ án: Thứ nhất, tại cấp phúc thẩm, bà Đ cung cấp tài liệu, chứng cứ mới liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng thửa đất 262 và hợp đồng thuê đất giữa bà Đ với Công ty T13. Thứ hai, tại cấp sơ thẩm, bà Đ đã có ý kiến xác định thửa đất 262 có tranh chấp giữa bà T với ông T1 là tài sản của bà, ý kiến này được coi là ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Toà án cấp sơ thẩm đã không cho bà Đ thực hiện thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự. Thứ ba, Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về nguồn gốc tài sản trên đất có phải của anh Q và Công ty T13 hay không để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 65/ 2021/HNGĐ-ST ngày 30/7/2021 Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn của bà Đào Thị Bích T với ông Đặng Thanh T1.

2. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 811,1m<sup>2</sup> giữa ông Trần Quang K, bà Trương Thị H với bà Bùi Thị Đ lập ngày 01/6/2017, Văn phòng C2 công chứng ngày 01/6/2017 vô hiệu toàn bộ.

2.1. Buộc bà Bùi Thị Đ giao nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C2 để thu hồi theo quy định, gồm: Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 025545, UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 17/4/2006 mang tên Hộ ông Trần Quang K, bà Trương Thị H; bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 032323, UBND thành phố T cấp ngày 10/7/2019 mang tên bà Bùi Thị Đ; bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 03032321, UBND thành phố T cấp ngày 10/7/2019 mang tên bà Bùi Thị Đ.

2.2. Buộc bà Bùi Thị Đ phải tháo dỡ căn nhà mái tôn xà gồ thép, 04 cửa cuốn chạy mô tơ điện và các tài sản trên đất để trả lại ông T1, bà T thừa 985, tờ bản đồ số 53, diện tích 250m<sup>2</sup>; thửa 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 353m<sup>2</sup>; thửa 997, tờ bản đồ số 53, diện tích 168,4m<sup>2</sup>, tại xóm F, xã S, thành phố T.

2.3. Bà Bùi Thị Đ có quyền khởi kiện ông Đặng Thanh T1, bà Đào Thị Bích T về việc trả lại số tiền thuế và lệ phí trước bạ khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất bằng một vụ án khác.

3. Giao cho bà Đào Thị Bích T được quyền sử dụng 365,1m<sup>2</sup> đất, gồm: 68m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thửa 997; 130,1m<sup>2</sup> đất ở, thửa 985; 167m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thửa 262, đều thuộc tờ bản đồ số 53, tại xóm F, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất bà T được chia là 722.688.000 đồng. Bà T được sử dụng 39,7m<sup>2</sup> đất lúa bỏ ra làm đường đi vào phần đất ở (có sơ đồ kèm theo)

4. Giao cho ông Đặng Thanh T1 được quyền sử dụng 406,3 m<sup>2</sup> đất, gồm: 100,4m<sup>2</sup> đất trồng lúa thuộc thửa 997; 119,9m<sup>2</sup> đất ở, thuộc thửa 985; 186m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 262, đều thuộc tờ bản đồ số 53, tại xóm F, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất ông T1 được chia là 672.120.000 đồng.

5. Ông T1 được sở hữu số tiền chuyển nhượng nhà đất cho ông T5 bà L1 còn thừa là 780.000.000 đồng, hiện ông T1 quản lý sử dụng. Ông T1 có trách nhiệm trả cho bà T 314.716.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thi hành án.

Tại Bản án Hôn nhân gia đình phúc thẩm số 04/2022/HNGĐ-PT ngày 06/5/2022, Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã quyết định: Huỷ bản án Hôn nhân gia đình số 65/2021/HNGĐ-ST ngày 30/7/2021 của Toà án nhân dân thành



phố Thái Nguyên về việc chia tài sản chung sau khi ly hôn, giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Lý do huỷ án: Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ cung cấp tài liệu, chứng cứ mới về việc thế chấp QSD đất và tài sản trên thửa đất 262 tại Ngân hàng A Chi nhánh P, những tài liệu này chưa được xem xét, đánh giá tại cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đồng thời phát sinh thêm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà quyền lợi của họ chưa được xem xét.

Quá trình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm lần thứ 3, nguyên đơn bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn gồm: Thửa đất 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 811,1m<sup>2</sup> (nay là các thửa: 985, 997, 262, TBD 53) tại xóm F, xã S, thành phố T và số tiền 2.080.0000.000 đồng. Đề nghị Tòa án chia cho bà được sử dụng 1/2 diện tích đất và số tiền 2.080.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Bà T xác định: Về nguồn gốc thửa đất 262 mà bà yêu cầu chia là do vợ chồng bà trong thời kỳ hôn nhân nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T7 và bà Lê Thị T4 với giá 3,9 tỷ đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng mang tên ông Trần Quang K và bà Trương Thị H. Số tiền mua thửa đất này là do vợ chồng bà đã bán cho ông T5, bà L1 nhà đất được 6,9 tỷ đồng, gồm 6 thửa đất:

1, Thửa 629, tờ bản đồ 53, diện tích 153 m<sup>2</sup>, trên đất có nhà 3 tầng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đặng Thanh T1;

2, Ba thửa đất do vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn T6 ngày 28/4/2016 với giá 900.000.000 đồng, ông T6 nhờ ông Nguyễn Xuân H2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Thửa 739, tờ bản đồ 53, diện tích 66m<sup>2</sup>; thửa 743, tờ bản đồ 53, diện tích 57m<sup>2</sup>; thửa 741, tờ bản đồ 53, diện tích 90m<sup>2</sup>;

3, Hai thửa đất vợ chồng mua của bà Đặng Thị T8 và bà Bùi Thị T9 năm 2011, bìa đỏ đứng tên ông T1, đến năm 2015 ông T1 tự chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Đ, bà không được biết, gồm: Thửa 478, tờ bản đồ số 53, diện tích 266 m<sup>2</sup>; thửa 444, tờ bản đồ số 53, diện tích 188 m<sup>2</sup>.

Các thửa đất trên đều có địa chỉ tại xóm F, xã S, thành phố T.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc chia số tiền 2.080.000.000 đồng, bà chỉ yêu cầu được chia đất thửa đất số 262.

#### **Bị đơn ông Đặng Thanh T1 trình bày:**

Ông xác định tài sản chung của vợ chồng chỉ có nhà 03 tầng trên thửa đất 629 tờ bản đồ 53, diện tích 153 m<sup>2</sup> đã bán cho ông T5, bà Len giá 3 tỷ đồng, 05 thửa đất còn lại như bà T trình bày không phải là tài sản chung vợ chồng mà là của bà Bùi Thị Đ vì năm 2011, bà Đ đưa cho ông T1 vay 1,9 tỷ đồng để mua đất.

Hai thửa đất mua của ông T10 và bà T9 sang tên cho ông năm 2011, đến năm 2015 ông chuyển nhượng cho bà Đ, chỉ một mình ông ký, bà T không ký. Đối với

ba thửa đất số 739, 741, 743 mua của ông Dương Văn T6 năm 2016 có con trai bà Đ là anh Q cùng tham gia đi mua và trả tiền (các bên nhất trí Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn để tên ông Nguyễn Xuân H2 mà không làm thủ tục sang tên).

Còn thửa đất số 262 diện tích 811,1 m<sup>2</sup> mua từ ông Bùi Văn T7 giá 3,9 tỷ đồng là nguồn tiền bán 05 thửa đất số 739, 741, 743, 444, 478 của bà Đ và bà Đ đã chuyển mục đích sang đất ở nông thôn. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ đã dỡ nhà khung thép từ 05 thửa đất trên để dựng lên trên thửa đất số 262. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông xác định thửa đất số 262 không phải là tài sản chung của vợ chồng.

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

**Bà Bùi Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là anh Đặng Tổ Q thống nhất trình bày:** Năm 2011 ông T1 kinh doanh đất đai do thiếu vốn nên bà Đ đã bán thửa đất mua của ông Vũ Hoàng K1 cho anh Hoàng Triều N được 1,9 tỷ đồng để cho ông T1 vay, tương đương với 100 cây vàng, với điều kiện khi nào bà Đ có nhu cầu, ông T1 phải mua lại mảnh đất khác trả cho bà. Ngày 11/12/2015 ông T1 trả cho bà Đ thửa đất 188 m<sup>2</sup>, ngày 12/6/2016 ông T1 trả cho bà Đ thửa đất 266 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đặng Thanh T1. Tháng 4 năm 2016 ông T1 mua thêm 03 thửa đất của ông Dương Văn T6, gồm thửa 739, 741, 743 giấy chứng nhận ba thửa đất này đứng tên ông Nguyễn Xuân H2, ông T1 thỏa thuận trả cho bà Đ thêm 03 thửa đất này để thanh toán khoản nợ 1,9 tỷ đồng.

Tháng 10 năm 2016, ông T1 và bà T bán nhà đất cho ông T5, bà L1, ông T1 đề nghị bán cả 05 thửa đất liền kề, trong đó có 02 thửa đất mang tên bà Đ và 03 thửa đất ông T1 mua của ông T6, mang tên ông Nguyễn Xuân H2 vì được giá và người mua muốn mua cả khu rộng. Cùng thời gian đó ông Bùi Văn T7 bán thửa đất số 262, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang K2 và bà Trương Thị H. Bà Đ yêu cầu ông T1 mua thửa đất của ông T7. Việc giao dịch mua bán và làm thủ tục sang tên từ ông K2, bà H cho bà Bùi Thị Đ do ông T1 thực hiện, bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 262, tờ bản đồ 53, diện tích 811,1m<sup>2</sup>. Tháng 9 năm 2017, bà Đ xin chuyển mục đích sử dụng 250m<sup>2</sup> đất trồng lúa sang đất ở, 353m<sup>2</sup> đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, còn lại là đất trồng lúa. Tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng hết 1.221.250.000 đồng và 6.187.500 lệ phí trước bạ.

Năm 2018, con trai bà là anh Đặng Tổ Q di chuyển nhà khung thép mái tôn, dựng trên phần đất thửa 262 kinh doanh dịch vụ ăn uống từ năm 2018 đến ngày 01/3/2021 cho Công ty TNHH T13 thuê để kinh doanh máy nông nghiệp, thời hạn thuê 5 năm, giá thuê 120.000.000 đồng/01 năm. Sau đó năm 2019 bà đã thế chấp quyền sử dụng đất của ba thửa đất trên cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N4 để đảm bảo cho khoản vay của con trai là anh Q. Đến năm 2022 bà đã cho cháu là anh Đặng Kim C (là con của anh T1 và chị T) mượn để bán hàng ăn.

Bà Đ không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T, nhất trí với ý kiến của ông T1 trình bày về nguồn gốc, quá trình hình thành thửa 262. Bà xác định thửa 262 bà mua bán hợp pháp, không phải là tài sản chung của vợ chồng bà T, ông T1. Do vậy, bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

**Anh Đặng Tổ Q:** Thống nhất như lời khai của mẹ anh là bà Bùi Thị Đ. Anh khẳng định tài sản này không liên quan đến ông T1, bà T khi hai người ly hôn. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

**Anh Đặng Kim C và chị Đỗ Thị V thống nhất trình bày:**

Anh chị là con trai và con dâu của ông T1, bà T. Năm 2016 bố mẹ anh có bán căn nhà 3 tầng và 5 thửa đất tại xóm F, xã S, thành phố T bán cho ông T5, bà L1 được 6,9 tỷ đồng để mua thửa đất khác hợp hướng hơn là thửa số 262. Vì bất đồng quan điểm nên bố mẹ anh đã ly hôn và bố anh đã nhờ bác Đ đứng tên thửa đất hộ. Nay thửa đất này đã thế chấp Ngân hàng nông nghiệp. Trước khi đứng tên hộ, bà Đ có nói “bác đứng tên hộ, sau thằng C lấy vợ thì bác trả lại đất” nhưng sau đó bác không có ý định trả lại. Nay anh chị đề nghị Toà án giải quyết để chia đất cho bố mẹ.

**Hợp tác xã N3 – Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Sỹ T2 (tức Nguyễn Văn T3) trình bày:**

Hợp tác xã N3 đã kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ vay vốn và xác định Hợp tác xã N3 từ trước đến nay không cho ông Đặng Thanh T1 vay khoản tiền nào. Đối với Hợp đồng tín dụng số 45/2016/HĐTD ngày 01/10/2016 mà ông T1 cung cấp cho Toà án không phải của Hợp tác xã N3.

**Ông Trần Quang K và bà Nguyễn Thị H3 trình bày:**

Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 811,1 m<sup>2</sup> tại xóm F, xã S, thành phố T vợ chồng ông đứng tên hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn T7 để ông T7 làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đ, do ông là hộ nông nghiệp. Nguồn gốc thửa đất ban đầu là của ông Hoàng Văn S, vào khoảng năm 2003-2004 ông T7 mua của ông S và nhờ ông đứng tên hộ. Đối với việc mua bán, chuyển nhượng, giá cả thửa đất đó ông T7 bán cho bà Đ thế N1 ông bà không biết, ông bà cũng không biết thửa đất đó có phải của vợ chồng ông T1, bà T không, ông chỉ biết ông T7 bảo ông bà làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên sang cho bà Đ nên ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên tại Văn phòng C2 cho bà Đ.

**Đại diện Ngân hàng N4 Chi nhánh P, tỉnh Thái Nguyên trình bày:**

Từ năm 2019 đến nay ông Đặng Tổ Q có đơn đề nghị vay vốn và ký Hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng A Chi nhánh P. Khoản vay của ông Q được bảo đảm bằng các tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Đ được thể hiện tại 02 Hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 195950 ngày 08/10/2019 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo ký giữa bà Bùi Thị Đ và A, tài sản bảo đảm là thửa đất số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích

353m<sup>2</sup>, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR032321 số vào sổ CH00032/CMD do UBND thành phố T cấp ngày 10/7/2019.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 195929 ngày 26/8/2019 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo ký giữa bà Bùi Thị Đ và A, tài sản bảo đảm là 02 thửa đất số 985, 987, tờ bản đồ số 53, diện tích 418,4 m<sup>2</sup>, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR032323 số vào sổ CH00024/CMD do UBND thành phố T cấp ngày 10/7/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD025545 số vào sổ H03686 do UBND huyện P cấp ngày 17/4/2006.

Quá trình giải quyết vụ án, A chi nhánh huyện P có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án giải quyết: Công nhận hiệu lực của hai hợp đồng bảo đảm (hợp đồng thế chấp) ký giữa A chi nhánh huyện P và bà Bùi Thị Đ. Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 262, 985, 997 tờ bản đồ số 5, diện tích 811,1 m<sup>2</sup> giữa ông K, bà H3 với bà Đ vô hiệu, đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự để bảo vệ quyền lợi cho A chi nhánh P là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự và tuyên giao dịch đó không bị vô hiệu.

Tại phiên toà sơ thẩm, Ngân hàng xác định không có yêu cầu đề nghị gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật, Ngân hàng đã có đơn khởi kiện Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp với anh Q ở vụ án khác mà Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên đang giải quyết.

#### **Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) trình bày:**

Ngày 01/6/2017, bà Dương Thị Kim C1 là công chứng viên của Văn phòng C2 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 811,1 m<sup>2</sup> giữa ông Tần Quang K3, bà Trương Thị H với bà Bùi Thị Đ. Khi các đương sự đến Văn phòng công chứng, bà đã kiểm tra có đầy đủ giấy tờ hợp pháp và tiến hành công chứng theo đúng trình tự luật định. Về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng còn thực tế các bên bán với giá bao nhiêu bà không biết và không chứng kiến các bên giao tiền cho nhau. Nay các bên có tranh chấp, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Với nội dung nêu trên, tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 01/2025/HNGĐ-ST ngày 06/01/2025 của T àn án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 33 và Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình. 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.

#### **Tuyên xử:**



1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Bích T đối với ông Đặng Thanh T1 về việc yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn là thửa đất số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 811,1 m<sup>2</sup> tại xóm F, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là các thửa đất số 262, 985, 997) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị Đ).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Bích T đối với ông Đặng Thanh T1 về việc chia tài sản chung là số tiền 2.080.000.000 đồng (*Hai tỷ không trăm tám mươi triệu đồng*).

3. Đình chỉ phần yêu cầu của ông Đặng Thanh T1 đối với bà Đào Thị Bích T về việc yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 291, tờ bản đồ số 22, diện tích 143 m<sup>2</sup> tại xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Đào Thị Bích T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chia tài sản chung là thửa đất số 262 cho bà được QSD  $\frac{1}{2}$  diện tích vì đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Kim C kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định thửa đất 262 là tài sản chung của bố mẹ là ông T1 và bà T, không phải là tài sản của bà Đ

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và anh C giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Trong phần tranh luận, các đương sự không ai có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà T và anh C, huỷ bản án sơ thẩm của TAND thành phố Thái Nguyên, giao hồ sơ vụ án về Tòa án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

*Về tố tụng:*

Nguyên đơn bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Kim C kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với tất cả các đương sự và những người làm chứng. Tuy nhiên, bị đơn ông T1 và những người



có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Đ, người đại diện theo pháp luật của HTX N3 và Văn phòng C2, nay là văn phòng C3, ông Trần Quang K, bà Trương Thị H vắng mặt, ông T1 và người đại diện của Văn phòng C3 có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Đ đã có người đại diện theo uỷ quyền là anh Đặng Tổ Q có mặt. Những người làm chứng là ông T5, bà L1, bà L, ông S, bà T4, ông T6 vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

*Về nội dung:*

Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu Toà án xác định thửa đất 262, TĐĐ 53, diện tích 811,1 m<sup>2</sup>, tại xóm F, xã S, thành phố T (nay tách thành thửa 985 đất ở, thửa 997 đất trồng cây lâu năm và thửa 262 đất trồng lúa tại xóm F, phường Q, tỉnh Thái Nguyên) và số tiền 2.080.0000.000 đồng là tiền có nguồn gốc từ việc bán đất là tài sản chung của bà và ông T1 có trong thời kỳ hôn nhân, bà đề nghị Tòa án chia cho bà được sử dụng 1/2 diện tích thửa đất thửa 262 và chia số tiền nêu trên theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà sơ thẩm, bà T rút yêu cầu khởi kiện về số tiền 2.080.000.000đ. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc xác định tài sản chung và yêu cầu chia thửa đất 262.

Xét kháng cáo của bà T và anh C về việc đề nghị công nhận thửa đất số 262 mua của ông Bùi Văn T7 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà T và ông T1, thấy rằng:

[1]. Về nguồn gốc, diễn biến quá trình biến động thửa đất số 262, TĐĐ 53: Hồ sơ thể hiện: Thửa đất này có nguồn gốc ban đầu của ông Hoàng Văn S. Lời khai của ông Trần Quang K, ông Bùi Doãn S1, ông Bùi Văn T7, ông Hoàng Văn S và văn bản thỏa thuận giữa ông K, ông T7 có ông S1 chứng kiến ngày 01/6/2017 đều xác định: Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 811,1m<sup>2</sup> được ông Hoàng Văn S chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T7 năm 2006. Do ông T7 không phải là hộ sản xuất nông nghiệp nên nhờ ông Trần Quang K và bà Trương Thị H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục số 154, 256 - 259). Ông K và bà H đã được UBND huyện P cấp GCNQSD đất số AĐ 025545 ngày 17/4/2006, diện tích 811,1 m<sup>2</sup> đất trồng lúa. Ngày 09/8/2017, GCNQSD đất mang tên ông K và bà H đã được đăng ký biến động sang tên bà Bùi Thị Đ.

Ngày 10/7/2019, bà Đ đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR032321, diện tích 811,1 m<sup>2</sup> đất trồng lúa trên cơ sở HĐCNQSD đất mang tên bên chuyển nhượng là ông K và bà H, bên nhận chuyển nhượng là bà Đ. Bà Đ đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 250m<sup>2</sup> sang đất ở nông thôn và được cấp GCNQSD đất số CR 032323 thửa 895, TĐĐ 53; chuyển 353m<sup>2</sup> sang đất trồng cây lâu năm, thửa 997, TĐĐ 53, còn lại 208,1m<sup>2</sup> đất trồng lúa tại thửa 262.

Bà T xác định mặc dù thửa đất 262 đứng tên bà Đ là chị dâu của ông T1 nhưng bản chất là tài sản của bà và ông T1 có trong thời kỳ hôn nhân, nguồn tiền là do vợ chồng bán 01 thửa đất có nhà 3 tầng đứng tên ông T1, 03 thửa đất mua của ông T6 và bà H4 nhưng ông T6 nhờ ông Nguyễn Xuân H2 đứng tên, 02 thửa

đất đứng tên ông T1 nhưng năm 2015 ông T1 tự ý sang tên bà Đ. Tổng số tiền bán đất và nhà nêu trên cho ông T5 và bà L1 được 6,9 tỷ đồng và mua thửa 262 hết 3,9 tỷ đồng. Trong số các thửa đất đã bán, sở dĩ có 2 thửa đứng tên bà Đ vì lý do bà Đ là vợ liệt sỹ, là chị dâu của ông T1, ông T1 là người kinh doanh bất động sản nên nhờ bà Đ đứng tên để giảm thuế do bà Đ vừa thuộc diện gia đình chính sách, vừa là hộ nông nghiệp.

Ông T1 xác định vợ chồng chỉ có 01 thửa đất có nhà 3 tầng, còn 5 thửa đất còn lại đều là của bà Đ, do trước đây ông vay của bà Đ 1,9 tỷ để làm ăn nên sau đó mua 5 thửa đất khác để trả bà Đ thay cho số tiền đã vay trước đó. Đến khi vợ chồng ông bán nhà và đất liền kề 5 thửa của bà Đ thì ông T5 và bà L1 muốn mua cả dãy cho thuận lợi nên ông nói với bà Đ bán 5 thửa đó đi để mua thửa khác. Vì vậy, thửa 262 là ông mua để trả bà Đ, thực chất không phải tài sản của vợ chồng ông.

Bà Đ cho rằng thửa 262 là của bà, không liên quan đến tài sản của bà T và ông T1, nguồn gốc là bà bán 5 thửa đất như ông T1 trình bày để lấy tiền mua thửa đất này, đồng thời nguồn gốc 5 thửa đất cũng xuất phát từ việc ông T1 mua trả bà khoản vay 1,9 tỷ đồng như lời khai của ông T1.

Hội đồng xét xử thấy:

1.1. Tại Giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 05/10/2016 thể hiện bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Đặng Thanh T1, bà Đào Thị Bích T, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Vũ Văn T11, bà Đỗ Thị Len. Các thửa đất chuyển nhượng gồm 06 thửa, trong đó có 02 thửa mang tên Bùi Thị Đ, gồm: thửa số 444 và thửa 478, tờ bản đồ số 53. Giá chuyển nhượng cả 6 thửa là 6,9 tỷ đồng, thỏa thuận khi thanh toán số tiền 4.200.000.000 đồng chuyển vào tài khoản ngân hàng của bà T, ông T1. Giấy chuyển nhượng đất nêu trên có họ tên, chữ ký của ông Đặng Thanh T1, bà Đào Thị Bích T (bút lục 162).

1.2. Trong số 06 thửa đất ông T1, bà T chuyển nhượng cho ông T11, bà L1, có 01 thửa đất có nhà ba tầng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đặng Thanh T1, 03 thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn T6 (nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Xuân H2), 02 thửa đất ông T1 nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị T8 và bà Bùi Thị T9 năm 2011 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T1 nhưng ngày 20/5/2015 ông T1 đã sang tên cho bà Bùi Thị Đ 2 thửa đất này. Bà T không biết việc ông T1 sang tên cho bà Đ.

Ông Nguyễn Xuân H2 và ông Dương Văn T6 đều thừa nhận 03 thửa đất mang tên ông Nguyễn Xuân H2 mà ông T6 chuyển nhượng cho ông T1 là thuộc quyền sử dụng của ông T1.

1.3. Theo lời khai của ông T11, bà L1 thể hiện ông T11, bà L1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1 bà T 6 thửa đất, trong đó có 1 thửa có nhà 3 tầng, việc thanh toán 6,9 tỷ đồng được trả thành 10 lần cho ông T1, bà T (BL 261-262). Đồng thời, căn cứ các tài liệu gồm: Giấy chuyển nhượng đất, giấy biên nhận tiền, chứng từ chuyển khoản do bà L1, ông T11 cung cấp và lời thừa nhận của ông T1,

bà T thì ông T1, bà T là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng nhà và 06 thửa đất cho ông T11 bà L1 và thực tế đã nhận của ông T11, bà L1 số tiền 6,9 tỷ đồng.

Như vậy, có căn cứ xác định: Toàn bộ 06 thửa đất nêu trên đều được xác lập quyền sử dụng đất cho ông T1 trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T1 với bà T. Trong 6 thửa đó, ông T1 tự ý sang tên 2 thửa cho bà Đ nhưng không được sự đồng ý của bà T. Lời khai của bà T về việc ông T1 nhờ bà Đ đứng tên hộ là có căn cứ.

#### 1.4. Về việc nhận chuyển nhượng thửa đất 262:

Tại giấy biên nhận đặt tiền mua đất và cây cảnh ngày 17/10/2016 giữa bên bán ông Bùi Văn T7, bà Lê Thị T4 với vợ chồng ông Đặng Thanh T1, bà Đào Thị Bích T, nội dung: Ông T1, bà T đồng ý mua thửa đất số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 811,1m<sup>2</sup>, gồm cả cây cảnh trên đất, giá tiền đất và cây là 04 tỷ đồng. Ngày 17/10/2016 ông T1, bà T đã đặt trước 01 tỷ đồng, số còn lại ngày 30/10/2016 trả nốt và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T1, bà T (bút lục 156). Lời khai của ông T7 xác định giá thỏa thuận 4 tỷ đồng nhưng sau đó ông T7 bớt cho ông T1 100 triệu đồng nên giá mua bán chính thức là 3,9 tỷ đồng, phù hợp với lời khai của ông T1, bà T về giá trị chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án, lời khai của bà Đ và lời trình bày tại các văn bản gửi Toà án cũng như tại các buổi hoà giải về việc mua thửa đất 262 có nhiều mâu thuẫn nhau, cụ thể:

+ Tại bút lục 87 (Bản tự khai), bà Đ khai: “...*phần đất của tôi bên cạnh nhà ông T1 bà T là của tôi do các em tôi mua cho tôi bằng tiền của tôi. Khi bán cho ông T11 các em tôi thỏa thuận phần đất của tôi là 3 mảnh mang tên tôi và của người bán cho tôi với giá 4 tỷ đồng để lấy tiền đó mua sang mảnh vườn rộng của ông T7 cũng giá 4 tỷ...*”.

+ Tại bút lục 97 (biên bản hoà giải), bà Đ trình bày: “*năm 2017, tôi nhờ anh T1 mua đất của ông T7 cho tôi, trước đó ông H2 mua đất của ông T7 sau đó ông H2 không có nhu cầu sử dụng bán lại cho tôi. Nguồn gốc số tiền mua đất của ông T7 do tôi bán nhà và đất cũ được 3,9 tỷ đồng, tôi mua của ông T7 với giá 4 tỷ đồng...Khi mua đất, tôi nhờ chú Tâm và đưa tiền cho ông T7*”.

+ Tại bút lục 451 (bản tự khai) bà Đ khai: “...*năm 2010, ông T1 vay của tôi mảnh đất bán cho ông Hoàng Tiến N2 là 100 cây vàng, sau đó ông T1 mua đám đất gần nhà ông T1 để trả cho tôi, xong đến năm 2016, ông T1 bán nhà và bảo tôi là người mua muốn mua đất của cả hai chị em, tôi đồng ý...ông T1 mua trả tôi mảnh đất khác, thửa 162, TĐĐ 53. Ông T1 cam kết mua trả cho tôi mảnh đất trên và chuyển mục đích sử dụng, số tiền chuyển đổi 1.221.250.000đ tôi đã nộp vào ngân sách nhà nước mà ông T1 vẫn chưa trả cho tôi...*”.

+ Tại bút lục 445 (Đơn kháng cáo), bà Đ trình bày: *Năm 2017, tôi có nhờ anh T1 mua giúp một thửa đất của ông K, vợ là H2...Mọi thủ tục tôi nhờ anh T1 thực hiện...Tôi là người trực tiếp nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất vào ngân sách nhà nước...*

+ Tại bút lục 453 (Đơn khiếu nại), bà Đ trình bày: *Năm 2010, em chồng tôi*

*là ông T1 có mượn tôi mảnh đất bán cho ông Hoàng Triều N với giá 1,9 tỷ đồng, tương đương 100 cây vàng*

+ Tại bút lục 612 (bản tự khai), bà Đ khai: *Ngày 16/02/2011, tôi ký hợp đồng bán thửa đất cho anh Hoàng Triều N được 1.950.000.000đ. Tôi cho ông T1 vay 1,9 tỷ đồng. Do là chị em trong nhà nên tin tưởng nhau, không viết giấy tờ gì cả. Ngày 11/12/2015, ông T1 trả cho tôi 188m<sup>2</sup> đất lúa; ngày 12/6/2016, ông T1 trả cho tôi 266m<sup>2</sup> đất lúa, hai thửa đất này đều mang tên ông T1 và sát với nhà ông T1 bà T. Tháng 4/2016, ông T1 mua thêm 3 thửa đất của ông T6 sát với 2 thửa của tôi... Ông T1 thỏa thuận trả cho tôi thêm 3 thửa đất này để thanh toán cho khoản nợ 1,9 tỷ vay năm 2011. Tháng 10/2016, vợ chồng ông T1 bán nhà đất cho ông T11 bà L1. Ông T1 đề nghị tôi bán cả 5 thửa bên cạnh và hứa mua cho tôi thửa đất khác. Lúc này ông T7 đang cần bán thửa đất hơn 800m<sup>2</sup> ngay sát cạnh nhà tôi, tôi yêu cầu ông T1 mua thửa đất này trả nợ tôi... Thửa đất 262 là do ông Tâm giao D mua bán để trả nợ tôi. ... Ông T1 là người buôn bán đất đai, vay tiền vốn của tôi kinh doanh, không liên quan đến kinh tế của gia đình, khi tôi cần ông T1 phải có trách nhiệm trả. Tài sản này không liên quan đến vợ chồng ông T1 bà T...*

+ Tại bút lục 812 và bút lục 817 (Đơn phản đối và đơn kháng cáo bản án), bà Đ trình bày: *“... Năm 2015, ông T1 trả cho tôi 02 thửa đất sát cạnh nhà cô chú có tổng diện tích 454m<sup>2</sup>...”*

+ Tại bút lục 999 (bản tự khai), bà Đ khai tương tự như bản tự khai tại bút lục 612. Đồng thời, bà Đ đề nghị không thông báo cho Ngân hàng biết thửa đất đang có tranh chấp vì nếu Ngân hàng biết thì sẽ thu hồi vốn dẫn đến con trai bà là anh Q bị phá sản, không có khả năng trả nợ và sẽ bị thu hồi thửa đất.

+ Tại bút lục 1007 (biên bản làm việc), anh Đặng Tổ Q là người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ trình bày: *Thửa đất 262 do mẹ tôi và tôi trực tiếp nhận chuyển nhượng từ ông T7, giá 3,9 tỷ đồng. Do điều kiện công việc nên tôi và mẹ tôi có đưa tiền cho ông T1 để trực tiếp trả cho ông T7, trong đó có 1,6 tỷ đồng tôi đưa cho ông T1 và 2 tỷ đồng ông T1 bán 3 thửa đất của mẹ tôi, còn thiếu 300 triệu đồng và lãi 50 triệu. Hai năm sau tôi trực tiếp trả nốt số tiền 350 triệu đồng cho ông T7. Nguồn tiền mua đất là của tôi, mẹ tôi bán vàng, 01 mảnh đất ở G, 01 mảnh đất ở thị trấn Đ cùng tiền vay tại Ngân hàng V1 chi nhánh Đ1.*

+ Tại bút lục 1018 (Biên bản hoà giải), anh Đặng Tổ Q trình bày: *Thửa đất số 262 là tài sản của bà Đ. Nguồn tiền mua và chuyển mục đích sử dụng một phần tiết kiệm của gia đình, một phần do bán 5 thửa đất, có 2 thửa tên bà Đ, 3 thửa tên ông H2.*

Tại phiên toà phúc thẩm, anh Q đại diện theo uỷ quyền của bà Đ có lúc khai nguồn tiền mua thửa 262 là của bà Đ nhờ ông T1 mua hộ vì ông T1 là chú ruột của anh và là người buôn đất, anh là người đưa 3,9 tỷ đồng cho ông T1 và ông H2 để đi mua thửa 262, việc giao số tiền này không có giấy tờ gì vì là chú cháu ruột và sống chung trong cùng một nhà; có lúc anh Q khai nguồn tiền mua thửa 262 là do bán 5 thửa đất của bà Đ được 3,9 tỷ đồng, ông T1 trả cho ông T7 3,6 tỷ đồng, còn 300 triệu ông T1 tiêu hết nên anh Q phải bỏ ra 300 triệu để đưa cho



ông T1 trả cho ông T7. Giá 3,9 tỷ đồng về sau ông T7 bớt cho 100 triệu.

Như vậy, trong lời khai của bà Đ và của anh Q có nhiều mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với chính lời khai của mình cả về thời điểm, số tiền mua thửa 262 và về việc xác định ông T1 trả nợ bà Đ bằng 2 hay 5 thửa đất.

Căn cứ vào các tài liệu do các đương sự cung cấp và lời khai của các đương sự, người làm chứng, có đủ cơ sở xác định: Việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 811,1m<sup>2</sup> do ông T1 bà T thỏa thuận với ông Bùi Văn T7 và bà Lê Thị T4 với giá 3,9 tỷ đồng. Nguồn gốc số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 262 do ông T1 bà T bán ngôi nhà 03 tầng và 6 thửa đất cho ông T11 bà L1 được 6,9 tỷ đồng mà có. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định thửa đất số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 811,1m<sup>2</sup> ông T1, bà T nhận chuyển nhượng của ông T7, bà T4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông K, bà H2, sau sang tên bà Đ là tài sản chung vợ chồng ông T1, bà T, không phải là tài sản của bà Đ.

Toà án cấp sơ thẩm không đánh giá, nhận diện về những điểm mâu thuẫn mang tính mấu chốt trong lời khai của bà Đ và ông T1, không xem xét các tài liệu có ý nghĩa quan trọng như: Giấy đặt cọc tiền giữa ông T1, bà T với ông T7, diễn biến giao dịch về 6 thửa đất giữa bà T và ông T1 với ông T11 và bà L1 mà nhận định thửa 262 không phải là tài sản chung của ông T1 và bà T và tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là không có căn cứ.

[2]. Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 811,1m<sup>2</sup> giữa ông Trần Quang K, bà Trương Thị H với bà Bùi Thị Đ ngày 01/6/2017, được văn phòng C2 công chứng là hợp đồng giả tạo, không đúng chủ thể nhận chuyển nhượng; hơn nữa, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100 triệu đồng trong khi các đương sự xác định giá trị thực tế là 3,9 tỷ đồng. Do vậy, hợp đồng này vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3.]. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng N4 – Chi nhánh P có đơn yêu cầu độc lập với nội dung:

Từ năm 2019 đến nay ông Đặng Tố Q có ký Hợp đồng vay vốn tại A Chi nhánh P. Khoản vay của ông Q được bảo đảm bằng các tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Đ được thể hiện tại 02 Hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 195950 ngày 08/10/2019 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo giữa bà Bùi Thị Đ và A, tài sản bảo đảm là thửa đất số 262, tờ bản đồ số 53, diện tích 353m<sup>2</sup>, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR032321 số vào sổ CH00032/CMD do UBND thành phố T cấp ngày 10/7/2019.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 195929 ngày 26/8/2019 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo giữa bà Bùi Thị Đ và A, tài sản bảo đảm là thửa đất số 985, 997, tờ bản đồ số 53, diện tích 418,4 m<sup>2</sup>, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR032323 số vào sổ CH00024/CMD do UBND thành phố T cấp ngày 10/7/2019 và Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số ADD025545 số vào sổ H03686 do UBND huyện P cấp ngày 17/4/2006.

A đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của hai hợp đồng bảo đảm nêu trên; trường hợp có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 262, 985, 997 giữa ông K, bà H với bà Đ vô hiệu thì đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự để bảo vệ quyền lợi cho A chi nhánh P là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự và tuyên giao dịch đó không bị vô hiệu.

Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp ngày 26/8/2019 và ngày 08/10/2019, vụ án này đã được thụ lý và đang trong quá trình giải quyết. Bản thân bà Đ đã biết rõ các thửa đất mà bà thế chấp đang là tài sản tranh chấp giữa ông T1 với bà T, bà đã được tham gia tố tụng và trình bày quan điểm về tài sản này. Do vậy, mặc dù Ngân hàng không biết các thửa đất này đang có tranh chấp nhưng về phía bà Đ là bên thế chấp biết rõ tình trạng tài sản nhưng vẫn mang tài sản này đi thế chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp trong trường hợp này bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự (vi phạm điều cấm của luật). Khi giải quyết vụ án này, cần phải xem xét, giải quyết về các hợp đồng thế chấp giữa bà Đ với Ngân hàng. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng xác định do Ngân hàng đã có đơn yêu cầu độc lập nhưng Toà án cấp sơ thẩm không thụ lý trong vụ án này nên Ngân hàng buộc phải khởi kiện bằng vụ án khác về tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuy nhiên, đến nay Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên) vẫn chưa thụ lý đơn khởi kiện của Ngân hàng. Việc Toà án cấp sơ thẩm không thụ lý mà nhận định tách phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng ra để giải quyết trong vụ án khác là không đúng, không giải quyết triệt để được vụ án. Lẽ ra, Toà án phải thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng trong vụ án này để giải quyết, hoặc nếu Toà án đã thụ lý vụ án khác về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp thì Theo Công văn số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của TAND tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử thì phải nhập hai vụ án vào để giải quyết trong cùng 1 vụ án; trường hợp các Tòa án thụ lý giải quyết các vụ án đều có liên quan đến tài sản thế chấp, mà việc xác định ai là người có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp tài sản này là căn cứ quan trọng để Tòa án giải quyết các vụ án, Tòa án đang giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng phải tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm d khoản 1 Điều 214 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thế chấp nêu trên. Khi có kết quả giải quyết vụ án này, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án chấp hợp đồng tín dụng theo quy định pháp luật. Trong trường hợp này, do cấp sơ thẩm không thụ lý, giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng về hợp đồng thế chấp nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nếu khắc phục thì vi phạm nguyên tắc hai cấp xét xử, ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự. Vì vậy, cần phải huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4.]. Khi giải quyết lại vụ án, ngoài việc xem xét, đánh giá chứng cứ để xác định có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay không, cần xem xét việc bà Đ đã nộp tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất 1.221.250.000 đồng và 6.187.500 lệ phí trước bạ. Trong vụ án này, ý kiến của bà Đ cho rằng thửa đất 262 là của bà, không phải của ông T1 và bà T, đồng thời, khoản tiền để chuyển mục đích sử dụng đất và nộp lệ phí trước bạ là của bà nên cần giải thích, hướng dẫn bà Đ làm thủ tục yêu cầu độc lập và thụ lý, giải quyết trong cùng vụ án.

[5]. Đối với nội dung bà Đ và ông Đặng Thanh T1 cho rằng năm 2011 ông T1 kinh doanh đất đai do thiếu vốn, bà Đ đã bán thửa đất mua của ông Vũ Hoàng K1 cho anh Hoàng Triều N được 1,9 tỷ đồng để cho ông T1 vay, tương đương với 100 cây vàng. Quá trình giải quyết vụ án, bà Đ không chứng minh được việc cho ông T1 vay số tiền 1,9 tỷ đồng, lời khai của bà xác định việc vay nợ không có giấy tờ gì và việc ông T1 vay không liên quan đến kinh tế gia đình (bút lục 612). Bà Đ cũng không có yêu cầu gì về khoản tiền này. Tại phiên toà phúc thẩm, anh Q xác định việc bà Đ cho ông T1 vay 1,9 tỷ đồng có giấy tờ, anh sẽ đề nghị Toà án giải quyết sau. Do đó, khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án này, nếu anh Q hoặc bà Đ có căn cứ và thấy cần thiết thì có quyền làm đơn yêu cầu độc lập về khoản tiền này hoặc nếu cho rằng đó là khoản nợ riêng của ông T1, không liên quan đến bà T thì có quyền khởi kiện ông T1 bằng vụ án khác. Tuy nhiên, trường hợp giải quyết trong vụ án này thì Toà án cần thận trọng đánh giá, xem xét việc ông T1 khai vay bà Đ 1,9 tỷ đồng nhưng lại trả cho bà Đ thửa đất với giá 3,9 tỷ đồng là có phù hợp hay không.

Với những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T và anh C. Cần huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án khu vực 1 - Thái Nguyên để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[6]. Bên cạnh vi phạm trên đây, Toà án cấp sơ thẩm còn có một số thiếu sót cần rút kinh nghiệm, cụ thể: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu về việc đề nghị chia số tiền 2.080.000.000đ, Toà án nhận định và tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T là không đúng vì việc bà T yêu cầu khởi kiện chia đất và chia số tiền 2.080.000.000đ không phải là hai quan hệ pháp luật khác nhau mà vẫn cùng là một yêu cầu khởi kiện về chia tài sản chung của vợ chồng. Do vậy, khi bà T rút yêu cầu khởi kiện về số tiền này thì chỉ cần nhận định là Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết chứ không phải là đình chỉ xét xử.

Đối với nội dung đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn của ông Đặng Thanh T1 về việc yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 291, tờ bản đồ số 22, diện tích 143m<sup>2</sup>, về thủ tục tố tụng, Toà án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của ông T1 là đúng và việc đình chỉ xét xử do ông T1 rút yêu cầu là đúng. Tuy nhiên, cần rút kinh nghiệm như sau: Thứ nhất, về cách tuyên án, cần tuyên “đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông T1...” theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chứ không phải là “đình chỉ yêu cầu phản tố...”. Thứ hai, khi đình chỉ xét xử thì phải tuyên hậu quả của việc đình chỉ theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm không đề cập đến nội dung này là thiếu sót.

[7]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Đào Thị Bích T và anh Đặng Kim C được chấp nhận nên bà T và anh C không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[8]. Chi phí tố tụng: Được xác định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị Bích T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Kim C.

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/HNGĐ-ST ngày 06/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị Bích T và anh Đặng Kim C không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0000711 ngày 24/01/2025; hoàn trả cho anh Đặng Kim C số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0000712 ngày 24/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

4. Chi phí tố tụng: Được xác định khi giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV1- TN (kèm HSA);
- Phòng THADS KV1- TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)  
Vũ Thị An**



