

Bản án số: 01/2026/HNGĐ-PT
Ngày: 07 - 01- 2026
V/v Chia tài sản chung sau khi ly
hôn và Yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**.

Các Thẩm phán: Ông **Hàng Lâm Viên**;

Bà **Trần Thị Diệu**;

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà **Võ Thị Thái Bình** - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 07 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 22/2025/TLPT-HNGĐ ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “Chia tài sản chung sau khi ly hôn; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” .

Do bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 06/2025/HNGĐ-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1979 (*vắng mặt*);

Nơi cư trú: Số G đường N, khu phố D, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Đăng K**, sinh năm 1988 (*Có mặt*);

Địa chỉ: Số A đường B, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

Theo Giấy ủy quyền ngày số 161, quyền số 01/2023-SCT/HĐ,GD ngày 16/3/2023 tại UBND phường P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Khánh L**, sinh năm 1985 (*Vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).

Nơi cư trú: Thôn T, xã L, tỉnh Khánh Hòa.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Trần Thành T**, sinh năm 1990 (*Vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).

Nơi cư trú: Thôn T, xã L, tỉnh Khánh Hòa.

3.2. Bà **Nguyễn Thị Hồng T1**, sinh năm 1964 (*Vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).

3.3. Ông **Trần Đức C**, sinh năm 1964 (*Vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).

Cùng cư trú tại: Khu phố B, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

3.4. **Văn phòng C1.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Văn M** - Trưởng Văn phòng (*Vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).

Địa chỉ trụ sở: Thôn B, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

3.5. **Ngân hàng N.**

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, Tp . Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hoàng Quang S1** - Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh N1.

Người được ủy quyền lại: Bà **Võ Thị Thanh T2** - Phó Giám đốc (*Vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).

Theo Giấy ủy quyền số 117/UQ-NHNoNT-NS ngày 07/3/2023 của Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh N1.

Địa chỉ trụ sở: Thôn C, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

4. Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Thanh S** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Đăng K là Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L đã ly hôn vào ngày 12/10/2022 theo Bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 58/2022/HNGĐ-ST của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận. Trong thời kỳ hôn nhân, ông S và bà L đã tạo lập được nhiều tài sản chung, trong đó ông S, bà L đã cùng với vợ chồng ông Trần Đức C bà Nguyễn Thị Hồng T1 mua chung quyền sử dụng một số thửa đất, cụ thể như sau gồm:

- Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, phần của ông S và bà L là 1/2 quyền sử dụng thửa đất này. Bà L và bà T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*Viết tắt: GCNQSDĐ*) số CX 503913 ngày 04/12/2020.

- Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Phần của ông S và bà L là 1/2 quyền sử dụng thửa đất này. Bà L và bà T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ số CX 503915 ngày 04/12/2020.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng của 02 Thửa đất này là khoảng hơn **900.000.000 đồng**, trong đó phần của bà L và ông S là **450.000.000 đồng** và phần của vợ chồng bà T1 ông C là **450.000.000 đồng**. Số tiền này có nguồn gốc do ông S và bà L vay, mượn từ người thân và vay mượn ngân hàng. Trong toàn bộ quá trình nhận chuyển nhượng Thửa đất số 807 và Thửa đất số 371, ông S hoàn toàn không biết các thỏa thuận giữa bà L và ông Trần Thành T là em trai ruột của bà L về việc: Thực chất số tiền nhận chuyển nhượng là của ông Trần Thành T, bà L chỉ là người thay ông Trần Thành T nhận chuyển nhượng Thửa đất số 807 và Thửa đất số 371.

Mặt khác, trong toàn bộ quá trình thương lượng nhận chuyển nhượng Thửa đất số 807 và Thửa đất số 371 do ông S và bà L cùng tham gia giao kết, nhưng lúc này giữa bà L và ông S chưa phát sinh mâu thuẫn nên toàn bộ các giấy tờ liên quan đến việc đặt cọc, xác lập các văn bản cam kết thực hiện chuyển nhượng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng đều được ông S giao cho bà L thực hiện. Ông S không trực tiếp ký tên vào các văn bản cam kết chuyển nhượng, đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhưng toàn bộ quá trình thực hiện đều có mặt ông S. Vì ông S làm nghề lái xe dịch vụ thường xuyên vắng nhà, do đó ông S cũng đồng ý giao cho bà L đại diện cho vợ chồng đứng tên trong các GCNQSDĐ để thuận tiện cho các giao dịch sau này.

Đến đầu năm 2022, bà L đang được thực hiện các thủ tục để được bổ nhiệm chức danh Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh N1, tỉnh Ninh Thuận. Bà L

trao đổi với ông S về việc nếu bà L đứng tên quá nhiều tài sản sẽ làm ảnh hưởng đến vị trí công tác và quá trình bổ nhiệm, do đó bà L trao đổi với ông S về việc nhờ ông Trần Thành T là em trai ruột của bà L đứng tên quyền sử dụng các Thửa đất số 807 và Thửa đất số 371.

Do tin tưởng bà L và muốn giữ gìn hạnh phúc gia đình vì trước đó, bà L và ông S đã phát sinh nhiều mâu thuẫn nên ông S đã đồng ý với đề nghị của bà L. Đến ngày 16/5/2022, ông S và bà L đã đến Văn phòng C1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phần quyền đồng sử dụng) của bà L ông S đối với Thửa đất số 371 và Thửa đất số 807 cho ông Trần Thành T. Sau đó, Văn phòng C1 đã công chứng theo số Công chứng 1465, quyển số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD (Viết tắt: *Hợp đồng ngày 16/5/2022*). Khi ông S đến Văn phòng C1 thì bà L, ông T, bà C và ông T1 đã ký, ghi họ tên và lấn tay, ông S vì tin tưởng bà L nên đã đồng ý ký tên, ghi họ tên và lấn tay vào Hợp đồng ngày 16/5/2022 này mà không đọc lại nội dung.

Giá chuyển nhượng được ghi tại Hợp đồng này là **50.000.000** đồng nhưng bản chất chỉ là hợp thức hoá việc ông S, bà L thực hiện việc dịch chuyển quyền sở hữu tài sản để tránh khai báo tài sản, thực tế ông T không thanh toán số tiền **50.000.000** đồng này cho ông S. Ông S cũng không biết thực tế bà L và ông T có giao nhận số tiền **50.000.000** đồng này không. Ông S cũng không biết giá chuyển nhượng ghi trên Hợp đồng ngày 16/5/2022 là **50.000.000** đồng, chỉ khi bà L làm đơn ly hôn thì ông mới phát hiện sự việc.

Chỉ một thời gian ngắn sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/5/2022, bà L đã nhờ nhiều người dẫn dắt, gài bẫy để ông S thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật về trật tự xã hội, vi phạm chế độ hôn nhân một vợ một chồng, từ đó có cơ sở để yêu cầu ly hôn với ông S và bà L được hưởng lợi về tài sản. Vì khi ly hôn, bà L và ông S đã không còn đứng tên trong các GCNQSDĐ của các Thửa đất số 807 và Thửa đất số 371. Như vậy, ông S đã bị bà L lừa dối, lập Hợp đồng ngày 16/5/2022 có mục đích giả tạo, chuyển dịch quyền sở hữu tài sản cho người khác để bà L được hưởng lợi về tài sản khi ly hôn.

Tại phiên tòa ngày 22/7/2025 và ngày 11/8/2025, ông Nguyễn Thanh S và ông Trần Đăng K là Người đại diện theo ủy quyền của ông S xác định ông S khởi kiện vụ án Hôn nhân và gia đình.

Ông Nguyễn Thanh S và ông Trần Đăng K là Người đại diện theo ủy quyền của ông S không thay đổi, bổ sung và xác định rõ các yêu cầu khởi kiện tại Đơn khởi kiện ngày 20/12/2022 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/6/2023, cụ thể như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phần quyền đồng sử dụng) số 1465, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 16/5/2022 giữa: Bà Trần Thị Khánh L, ông Nguyễn Thanh S là

Bên chuyển nhượng, ông Trần Thành T là Bên nhận chuyển nhượng và bà Nguyễn Thị Hồng T1, ông Trần Đức C là bên Đồng sử dụng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo và lừa dối.

2. Ông Nguyễn Thanh S đề nghị xác định hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, cụ thể:

2.1. Xác định 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L.

2.2. Xác định 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L.

3. Ông Nguyễn Thanh S yêu cầu chia tài sản chung được ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân đối với các tài sản gồm:

- 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Thanh S yêu cầu được chia tài sản bằng hiện vật là quyền sử dụng đất, tương ứng với 50% giá trị của tài sản này.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Thanh S yêu cầu bà Trần Thị Khánh L phải chịu 1/2 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Về án phí: Ông Nguyễn Thanh S yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Khánh L: Ông Nguyễn Thanh S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật đối với việc bà Trần Thị Khánh L rút toàn bộ yêu cầu phản tố vì các tài sản này đã được ông S và bà L tự thỏa thuận giải quyết.

Bị đơn bà Trần Thị Khánh L tại bản tường trình (BL 39) và Biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2024 (BL 40 - 41) trình bày:

Vào năm 2017, bà L và ông S đã mua căn nhà tại số B N, khu phố A, thị trấn T, huyện N, giá chuyển nhượng và sửa chữa nhà là **700.000.000** đồng. Đến năm 2019, bà L và ông S tiếp tục mua xe ô tô Hyundai Accent, trị giá **500.000.000**

đồng. Toàn bộ số tiền mua nhà, mua xe đều phải vay mượn người thân và vay ngân hàng vì bà L và ông S gặp nhiều khó khăn về kinh tế vì bà L là viên chức, ông S là lao động tự do, không có thu nhập ổn định.

Vào năm 2020, bà L biết các Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m² và Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m² có giá chuyển nhượng là **1.800.000.000** đồng, nhưng do không có đủ khả năng để mua đất, bà L đã giới thiệu cho ông Trần Thành T là em ruột bà L cùng mua các thửa đất này với vợ chồng ông Trần Đức C bà Nguyễn Thị Hồng T1, phần của ông T là **900.000.000** đồng, phần của vợ chồng ông C bà T1 là **900.000.000** đồng. Lúc này, do ông T có vấn đề cá nhân nên đã nhờ bà L thay ông T đứng tên trong các giấy tờ sang nhượng đất và trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi ông T giải quyết xong việc riêng thì bà L có trách nhiệm trả lại cho ông T quyền sử dụng các thửa đất này. Toàn bộ sự việc này ông S đều biết và không có ý kiến gì. Thực hiện các thỏa thuận với ông T, đến ngày 16/5/2022, ông S và bà L đã đến Văn phòng C1 và đồng ý lập Hợp đồng ngày 16/5/2022. Sau đó, Văn phòng C1 đã công chứng theo Số Công chứng 1465, quyền số 01/2022 TP/CC - SCC/HĐGD.

Đến ngày 30/6/2022, ông Trần Thành T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 399161 đối với Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 399159 đối với Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m². Bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S vì tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2022, ông S biết rất rõ mục đích của việc lập hợp đồng chuyển nhượng này là trả lại tài sản cho ông T, tại thời điểm này, ông S cũng hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện. Việc bà L phải ly hôn với ông S là do bà L phát hiện ông S ngoại tình, quan hệ với nhiều người phụ nữ khác nên việc ông S cho rằng bị bà L lừa dối là không đúng. Do đó, bà Trần Thị Khánh L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S.

Ngoài ra, trong thời kỳ hôn nhân, bà Trần Thị Khánh L và ông Nguyễn Thanh S có tạo lập được khối tài sản chung, nợ chung gồm:

- 01 xe ô tô hiệu HYUNDAI, Biển số đăng ký: 85A-9047.79.
- Thửa đất số 402 Tờ bản đồ số 14.1 thị trấn T có diện tích 120 m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất này.
- Số nợ **440.000.000** đồng tại Ngân hàng N - Chi nhánh N1, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng tín dụng số 4905-LAV-202202586 ngày 17/5/2022.

Ngày 02/3/2023, bà Trần Thị Khánh L có yêu cầu phản tố: Chia tài sản chung, nợ chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Trần Thị Khánh L và ông Nguyễn Thanh S đối với các tài sản:

- Về tài sản chung:

1. Bà Trần Thị Khánh L đồng ý giao cho ông Nguyễn Thanh S được quyền sở hữu 01 xe ô tô hiệu HYUNDAI, Biển số đăng ký: 85A-9047.79.

Ông Nguyễn Thanh S phải hoàn lại cho bà Trần Thị Khánh L 1/2 giá trị 01 xe ô tô hiệu HYUNDAI, Biển số đăng ký: 85A-9047.79 tại thời điểm hiện tại là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Bà Trần Thị Khánh L đồng ý giao cho ông Nguyễn Thanh S quyền quản lý, sử dụng Thửa đất số 402 Tờ bản đồ số 14.1 thị trấn T có diện tích 120 m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất này.

Ông Nguyễn Thanh S phải hoàn lại cho bà Trần Thị Khánh L 1/2 giá trị quyền sử dụng đất là **600.000.000 đồng** (Sáu trăm triệu đồng).

- Về nợ chung: Bà Trần Thị Khánh L yêu cầu Nguyễn Thanh S phải cùng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N - Chi nhánh N1, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng tín dụng số 4905-LAV-202202586 ngày 17/5/2022, cụ thể:

- Bà Trần Thị Khánh L phải trả 1/2 số nợ gốc là **220.000.000 đồng** (Tính đến ngày 02/3/2023) và 1/2 số nợ lãi phát sinh;

- Ông Nguyễn Thanh S phải trả 1/2 số nợ gốc là **220.000.000 đồng** (Tính đến ngày 02/3/2023) và 1/2 số nợ lãi phát sinh.

Trước khi Toà án đưa vụ án ra xét xử, bà L và ông S đã tự thoả thuận được với nhau về việc chia tài sản chung, nợ chung, do đó ngày 28/8/2024, bà Trần Thị Khánh L đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị Khánh L yêu cầu ông Nguyễn Thanh S phải tự chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Về án phí: Yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thành T tại Đơn trình bày ngày 30/8/2024 trình bày:

Năm 2020, qua lời giới thiệu của bà Trần Thị Khánh L và bà Nguyễn Thị Hồng T1 về 01 thửa đất tại khu phố H, thị trấn T (Đường A) với diện tích 4.092 m² và 672 m² của Thửa đất số 607 và 371 trên tờ bản đồ số 32.

Tại thời điểm này, bà L và ông S đều không có khả năng tài chính (Ông S làm bảo vệ cho cửa hàng Thế giới di động ở N, sau đó chuyển sang làm lao động tự do). Năm 2017, bà L và ông S mua 01 căn nhà với giá **600.000.000 đồng**, sau đó sửa chữa thêm với giá **100.000.000 đồng**. Đến năm 2019, bà L và ông S có mua 01 xe ô tô Hyundai Acent với giá **500.000.000 đồng**. Toàn bộ nhà và xe đều do vay mượn, tích góp từ Ngân hàng và người thân. Trong năm 2019 do bùng phát dịch bệnh nên ông S không sử dụng được xe ô tô để chạy dịch vụ nên cũng không có thu nhập. Do đó, năm 2020 khi bà L cho biết không có khả năng mua được 02 lô đất này nên ông T đã đưa cho bà L số tiền **900.000.000 đồng** để ông T cùng mua đất với bà T1 và ông C. Tại thời điểm mua đất, do có công việc cá nhân và đang ở xa, không thể đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T đã nhờ bà L đứng tên cùng với bà Nguyễn Thị Hồng T1. Sau khi giải quyết xong công việc cá nhân, ông T có yêu cầu ông S và bà L làm thủ tục sang tên, đến ngày 16/5/2022 ông S đã đến Văn phòng C1 lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất đang đứng tên bà L và ông S cho ông T theo số công chứng 1465, quyền số 1/2022/ TP/CC-SCC/HĐ.GD. Lúc này, ông S và bà L đều biết rõ mục đích của việc lập hợp đồng này là trả lại đất cho ông T, ông S hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện, không ai lừa dối, ép buộc, không chế gì.

Do đó, ông Trần Thành T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S về việc Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phần quyền đồng sử dụng) số 1465, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 16/5/2022 giữa: Bà Trần Thị Khánh L, ông Trần Thanh S2 là Bên chuyển nhượng, ông Trần Thành T là Bên nhận chuyển nhượng và bà Nguyễn Thị Hồng T1, ông Trần Đức C là bên Đồng sử dụng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo và lừa dối. Ông Trần Thành T đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng pháp luật, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh S2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 do ông Nguyễn Văn M1 là Người đại diện theo pháp luật trình bày như sau:

Ngày 16/5/2022, bà Trần Thị Khánh L đề nghị Văn phòng C1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phần quyền đồng sử dụng) của vợ chồng bà Trần Thị Khánh L ông Nguyễn Thanh S đối với Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m² và Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m² cùng tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Trần Thị Khánh L cũng đã cung cấp bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 503915 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 04/12/2020 cho bà Trần Thị Khánh L và bà Nguyễn Thị Hồng T1 đồng sở hữu

quyền sử dụng Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 503913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 04/12/2020 cho bà Trần Thị Khánh L và bà Nguyễn Thị Hồng T1 đồng sở hữu quyền sử dụng Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Sau khi kiểm tra, Văn phòng C1 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phản quyền đồng sử dụng) có các nội dung cơ bản như sau:

- Bên chuyển nhượng: Bà Trần Thị Khánh L và ông Nguyễn Thanh S.
- Bên nhận chuyển nhượng: Ông Trần Thành T.
- Quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Khánh L và ông Nguyễn Thanh S đối với các Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m² và Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m² cùng tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.
- Giá chuyển nhượng: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).
- Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt và do các bên tự thực hiện, tự chịu trách nhiệm.
- Việc giao quyền sử dụng đất được thực hiện ngay sau thời điểm bà Trần Thị Khánh L, ông Nguyễn Thanh S và ông Trần Thành T ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.
- Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định pháp luật.
- Ông Trần Thành T có trách nhiệm chịu toàn bộ thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này.

Sau khi Văn phòng C1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đến khoảng 09 giờ 30 phút ngày 16/5/2022, bà Trần Thị Khánh L, ông Trần Thành T, vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng T1 ông Trần Đức C đã đọc lại và ký tên vào tất cả các trang trong Hợp đồng này. Tại trang 5, bà Trần Thị Khánh L, ông Trần Thành T, vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng T1 ông Trần Đức C đã ký tên, lấn tay. Ông Nguyễn Thanh S ký sau vào tất cả các trang, đồng thời lấn tay vào trang 5 của Hợp đồng vào lúc 10 giờ 30 phút cùng ngày. Trước khi ký tên, ông Nguyễn Thanh S đã tự đọc lại và xác nhận Hợp đồng được lập đúng với ý chí, nguyện vọng của ông Nguyễn Thanh S. Sau khi tất cả các bên ký tên vào Hợp đồng này, Văn phòng C1 đã công chứng theo Số Công chứng 1465, quyền số 01/2022 TP/CC - SCC/HĐGD.

Do đó, Văn phòng C1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phần quyền đồng sử dụng) số 1465, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 16/5/2022 giữa: Bà Trần Thị Khánh L, ông Nguyễn Thanh S là Bên chuyển nhượng, ông Trần Thành T là Bên nhận chuyển nhượng và bà Nguyễn Thị Hồng T1, ông Trần Đức C là bên Đồng sử dụng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Văn phòng C1 đề nghị Toà án nhân dân huyện Ninh Sơn không xác định Văn phòng là Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan trong vụ án. Trường hợp Toà án vẫn xác định Văn phòng C1 là là Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan trong vụ án thì Văn phòng C1 từ chối tham gia tố tụng, từ chối nhận tất cả các văn bản tố tụng của Toà án và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, kể cả giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Đức C bà Nguyễn Thị Hồng T1 tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/4/2025 thống nhất trình bày:

Thời điểm vợ chồng ông S bà L mua đất thì không nói với bà T1 về việc vợ chồng ông S bà L mua giùm cho ông Trần Thành T. Tuy nhiên bà T1 chứng kiến việc bà L đưa ông T đến xem đất. Ban đầu, bà T1 không biết ông T là ai, chỉ đến khi đến Văn phòng C1 để làm thủ tục công chứng thì bà T1 mới biết ông T là em ruột của bà Trần Thị Khánh L.

Ngày 16/5/2022, bà Trần Thị Khánh L thông báo cho vợ chồng ông Trần Đức C bà Nguyễn Thị Hồng T1 đến Văn phòng C1 để ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đồng ý việc bà Trần Thị Khánh L và ông Nguyễn Thanh S chuyển nhượng quyền sử dụng của bà L, ông S đối với 1/2 Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m² và 1/2 Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m² cùng tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho ông Trần Thành T.

Sau khi Văn phòng C1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đến khoảng 09 giờ 30 phút ngày 16/5/2022, bà Trần Thị Khánh L, ông Trần Thành T, vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng T1 ông Trần Đức C đã đọc lại và ký tên vào tất cả các trang trong Hợp đồng này. Tại trang 5, bà Trần Thị Khánh L, ông Trần Thành T, vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng T1 ông Trần Đức C đã ký tên, lấn tay. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng T1 ông Trần Đức C không chứng kiến việc ông Nguyễn Thanh S ký tên vào Hợp đồng này, nhưng sau đó đã được Văn phòng C1 giao lại 02 bản gốc của Hợp đồng này.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S, vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng T1 ông Trần Đức C có ý kiến như sau:

- Yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng T1 ông Trần Đức C đối với đối với Thửa đất số 371 và Thửa đất số 807 cùng tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa ngày 22/7/2025, bà Nguyễn Thị Hồng T1 trình bày bổ sung:

Năm 2020, bà Nguyễn Thị Hồng T1, ông Trần Đức C cùng mua chung các Thửa đất số 371 và Thửa đất số 807 với bà Trần Thị Khánh L nhưng bà T1 không nhớ rõ giá chuyển nhượng các thửa đất này là **450.000.000 đồng** hay **900.000.000 đồng**. Bà T1 biết ông Nguyễn Thanh S là chồng của bà L nhưng toàn bộ quá trình thương lượng khi nhận Thửa đất số 371 và Thửa đất số 807 đều do bà L thực hiện. Bà T1 và ông C không biết việc bà L giúp ông Trần Thành T nhận chuyển nhượng và giúp ông T đứng tên tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các Thửa đất số 371 và Thửa đất số 807 này. Chỉ đến khi bà L thông báo cho vợ chồng bà T1, ông C đến Văn phòng C1 thực hiện các thủ tục để vợ chồng bà L ông S chuyển lại quyền sở hữu các Thửa đất số 371 và Thửa đất số 807 cho ông Trần Thành T thì bà T1 và ông C mới biết sự việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N do bà Võ Thị Thanh T2 là Người được uỷ quyền lại trình bày:

Ngày 17/5/2022, vợ chồng ông Nguyễn Thanh S bà Trần Thị Khánh L vay số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 4905-LAV-202202586, cụ thể như sau: Số tiền vay: 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng); Mục đích vay: Sửa chữa nhà, mua nội thất; Thời hạn vay: 180 tháng (15 năm); Trả nợ gốc theo phân kỳ, mỗi kỳ là 06 tháng, ngày cuối cùng trả nợ gốc là ngày 17/5/2027; Lãi suất trong hạn: 6%/năm (0,5%/tháng), được điều chỉnh theo từng thời kỳ cho vay, phù hợp với chính sách cho vay của Ngân hàng; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Trả nợ lãi vào ngày 17/5 hàng tháng; Thời điểm trả nợ lãi cuối cùng là ngày 17/5/2038. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng này, Ngân hàng đã giải ngân đủ 700.000.000 đồng cho vợ chồng bà Trần Thị Khánh L ông Nguyễn Thanh S.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nói trên, vợ chồng ông Nguyễn Thanh S bà Trần Thị Khánh L đã thế chấp Thửa đất số 402 tờ bản đồ số 14.1 thị trấn T, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 377199 ngày 08/6/2017 cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh S bà Trần Thị Khánh L.

Việc thế chấp được xác lập theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 050-982-739.I/HĐTC ngày 01/02/2018, được UBND thị trấn T chứng thực ngày

01/02/2018, số chứng thực 66, quyền số I/2018 TP CT-SCT/HĐ,GD và Văn bản sửa đổi bổ sung số 4905-LAV-20222586.1 ngày 20/7/2022 tại Ngân hàng N.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, vợ chồng bà Trần Thị Khánh L ông Nguyễn Thanh S đã trả đầy đủ nợ lãi và nợ gốc theo đúng cam kết.

Tính đến ngày 07/3/2023, vợ chồng bà Trần Thị Khánh L ông Nguyễn Thanh S đang còn nợ tổng số tiền: 450.615.452 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 440.000.000 đồng; Nợ lãi: 10.615.452 đồng.

Đến tháng 6/2023, bà Trần Thị Khánh L đã trả hết toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng N theo thoả thuận riêng giữa bà Trần Thị Khánh L và ông Nguyễn Thanh S. Do đó, Ngân hàng đã tắt toán hợp đồng và giao trả lại cho bà Trần Thị Khánh L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 377199 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 08/6/2017.

Ngân hàng N – Chi nhánh N1 có ý kiến như sau:

Do bà Trần Thị Khánh L đã trả hết toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng N và Ngân hàng đã giao trả lại cho bà Trần Thị Khánh L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 377199 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 08/6/2017, do đó Ngân hàng không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ nào liên quan đến các tài sản của ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L. Vì vậy, Ngân hàng N đề nghị Toà án nhân dân huyện Ninh Sơn không xác định Ngân hàng là Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan trong vụ án. Trường hợp Toà án vẫn xác định Ngân hàng N là Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan trong vụ án thì Ngân hàng T4 tham gia tố tụng, từ chối nhận tất cả các văn bản tố tụng của Toà án và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, kể cả giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm.

Tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 06/2025/HNGĐ-ST ngày 11/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Khánh L về Chia tài sản chung và nợ chung trong thời kỳ hôn nhân của bà Trần Thị Khánh L và ông Nguyễn Thanh S :

- Về tài sản chung:

1. Bà Trần Thị Khánh L đồng ý giao cho ông Nguyễn Thanh S được quyền sở hữu 01 xe ô tô hiệu HYUNDAI, Biển số đăng ký: 85A-9047.79.

Ông Nguyễn Thanh S phải hoàn lại cho bà Trần Thị Khánh L 1/2 giá trị 01 xe ô tô hiệu HYUNDAI, Biển số đăng ký: 85A-9047.79 tại thời điểm hiện tại là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Bà Trần Thị Khánh L đồng ý giao cho ông Nguyễn Thanh S quyền quản lý, sử dụng Thửa đất số 402 Tờ bản đồ số 14.1 thị trấn T có diện tích 120 m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất này.

Ông Nguyễn Thanh S phải hoàn lại cho bà Trần Thị Khánh L 1/2 giá trị quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

- Về nợ chung: Bà Trần Thị Khánh L yêu cầu Nguyễn Thanh S phải cùng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N – Chi nhánh N1, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng tín dụng số 4905-LAV-202202586 ngày 17/5/2022, cụ thể:

- Bà Trần Thị Khánh L phải trả 1/2 số nợ gốc là 220.000.000 đồng (Tính đến ngày 02/3/2023) và 1/2 số nợ lãi phát sinh;

- Ông Nguyễn Thanh S phải trả 1/2 số nợ gốc là 220.000.000 đồng (Tính đến ngày 02/3/2023) và 1/2 số nợ lãi phát sinh.

Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trả lại cho bà Trần Thị Khánh L số tiền **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006122 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, các Điều 35, 39, 147 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 117, 118, 120, 124, 398, 407, 501 và 502 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 và 7 Điều 166, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S có nội dung:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phản quyền đồng sử dụng) số 1465, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 16/5/2022 giữa: Bà Trần Thị Khánh L, ông Nguyễn Thanh S là Bên chuyển nhượng, ông Trần Thành T là Bên nhận chuyển nhượng và bà Nguyễn Thị Hồng T1, ông Trần Đức C là bên Đồng sử dụng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo và lừa dối.

Đề nghị xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, cụ thể:

Xác định 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L; Xác định 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L.

Ông Nguyễn Thanh S yêu cầu chia tài sản chung được ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân đối với các tài sản gồm: 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận; 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/8/2025 của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S làm đơn kháng cáo bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 06/2025/HNGĐ-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Khánh Hòa, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì: *Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là các hợp đồng vay vốn từ Ngân hàng N từ 2019-2022; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không tham gia phiên tòa; Không triệu tập người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thúy V1, ông Võ Ngọc D; Chưa xác định giá mua bán đất ban đầu.*

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 21 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S nộp đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm là còn thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo.

[1.3] Các đương sự Trần Thị Khánh L, Trần Thành T, Nguyễn Thị Hồng T1, Trần Đức C, Văn phòng C1, Ngân hàng N Chi nhánh N1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án: “*Chia tài sản chung sau khi ly hôn; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” là có căn cứ.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S: *Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phần quyền đồng sử dụng) số 1465, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 16/5/2022 giữa: Bà Trần Thị Khánh L, ông Nguyễn Thanh S là Bên chuyển nhượng, ông Trần Thành T là Bên nhận chuyển nhượng và bà Nguyễn Thị Hồng T1, ông Trần Đức C là bên đồng sử dụng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo và lừa dối.*

[3.1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận: bà Trần Thị Khánh L và bà Nguyễn Thị Hồng T1 đồng sở hữu quyền sử dụng Thửa đất số 371 và Thửa đất số 807 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 503915 và số CX 503913 ngày 04/12/2020. Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S không đứng tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này; Vào ngày 16/5/2022 ông S có đến Văn phòng C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng ½ các Thửa đất số 371 và Thửa đất số 807 cho ông Trần Thành T (BL 174-177, BL 171); Tại thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/5/2022, ông S không bị đe dọa, lừa dối,

cưỡng ép; Từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến khi bà L làm đơn ly hôn (ngày 16/8/2022) thì ông S cũng không có thắc mắc hay khiếu nại gì về hợp đồng chuyển nhượng này. Khi Tòa án thụ lý vụ án ly hôn ông S cũng không yêu cầu xác định đây là tài sản chung vợ chồng và yêu cầu chia các thửa đất này.

[3.1.2]. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh giữa ông S, bà L với ông T có thỏa thuận ông S, bà L lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/5/2022 là nhờ ông Trần Thành T đứng tên giùm. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ đã bị lừa dối, cưỡng ép khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phần quyền đồng sử dụng) số 1465, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 16/5/2022. Trong khi đó, bà Trần Thị Khánh L đã cung cấp Bản cam kết ngày 08/4/2020 (BL 36) về việc bà L đứng tên các thửa đất 807 và 371 giùm ông Trần Thành T mua chung với ông C, bà T1. Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2025, bà Nguyễn Thị Thúy V1 trình bày: *“Không biết chồng của bà L là ai, nhưng bà L có đưa 01 người đến và nói là em trai, đến để khảo sát đất làm năng lượng mặt trời”* (BL 208). Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S đề nghị: Xác định tài sản chung và chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L gồm: *1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận; 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.*

[3.2.1] Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/5/2022 đã tuân thủ đúng các quy định pháp luật về điều kiện có hiệu lực về hình thức của Hợp đồng về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 117, khoản 2 Điều 119 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[3.2.2] Ngày 30/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp đã GCNQSDĐ số DE 399161 và số DE 399159 cho ông Trần Thành T và vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng T1 ông Trần Đức C đồng sở hữu quyền sử dụng Thửa đất số 371 và Thửa đất số 807.

[3.2.3] Ông Trần Thành T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1/2 Thửa đất số 807 và 1/2 Thửa đất số 371. Do đó, quyền sử dụng của 1/2 Thửa đất số 807 và 1/2 Thửa đất số 371 không phải là tài sản chung sau khi ly hôn của ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L.

[3.2.4] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện xác định tài sản chung và chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L gồm: *1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 807, tờ bản đồ số*

22 thị trấn T, diện tích 4.092 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận; 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là đúng.

[3.2.5] Xét tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do: *Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là các hợp đồng vay vốn từ Ngân hàng N từ 2019-2022; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không tham gia phiên tòa; Không triệu tập người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thúy V1, ông Võ Ngọc D; Chưa xác định giá mua bán đất ban đầu*, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 06/01/2026 Tòa án nhận được đơn yêu cầu thu thập chứng cứ của nguyên đơn. Trong giai đoạn sơ thẩm và chuẩn bị xét xử phúc thẩm nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ. Mặt khác, nguyên đơn khởi kiện phải có nghĩa vụ cung cấp tài liệu chứng cứ để làm căn cứ cho yêu cầu khởi kiện của mình. Tòa án đã hoãn phiên tòa một lần để tạo điều kiện cho nguyên đơn thu thập chứng cứ nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào mới, khác làm căn cứ cho việc kháng cáo của mình; Đối với Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không tham gia phiên tòa, xét thấy những người này đã làm đơn xin xét xử vắng mặt theo đúng quy định của pháp luật; Tòa án không triệu tập người làm chứng là vợ chồng bà Nguyễn Thị Thúy V1, ông Võ Ngọc D: trong hồ sơ đã có lời khai của bà Nguyễn Thị Thúy V1 (BL208) nên không cần thiết phải triệu tập. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo.

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, chấp nhận toàn bộ ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Giữ nguyên bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 06/2025/HNGĐ-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Khánh Hòa.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh S phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.300.000 đồng (*Năm triệu ba trăm nghìn đồng*) và ông Nguyễn Thanh S đã nộp đủ.

[6] Về án phí hôn nhân gia đình:

[6.1] Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh S phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đối với yêu cầu Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Nguyễn Thanh S phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đối với yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bà Trần Thị Khánh L không phải chịu án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm.

[6.2] *Án phí phúc thẩm*: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S nên ông S phải chịu 300.000 đồng án phí hôn nhân gia đình phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S.

Giữ nguyên bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 06/2025/HNGĐ-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Khánh Hòa.

Tuyên xử:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, các Điều 35, 39, 147 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 117, 118, 120, 124, 398, 407, 501 và 502 Bộ luật dân sự; Khoản 2 và 7 Điều 166, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Khánh L tại đơn yêu cầu ngày 02/3/2023: Chia tài sản chung và nợ chung trong thời kỳ hôn nhân của bà Trần Thị Khánh L và ông Nguyễn Thanh S.

Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phần quyền đồng sử dụng) số 1465, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 16/5/2022 giữa: Bà Trần Thị Khánh L, ông Nguyễn Thanh S là Bên chuyển nhượng, ông Trần Thành T là Bên nhận chuyển nhượng và bà

Nguyễn Thị Hồng T1, ông Trần Đức C là bên Đồng sử dụng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo và lừa dối.

2.2. Ông Nguyễn Thanh S đề nghị xác định hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu:

a. Xác định 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L.

b. Xác định 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L.

2.3. Ông Nguyễn Thanh S yêu cầu chia tài sản chung được ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Khánh L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân đối với các tài sản gồm:

- 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 807, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 4.092 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- 1/2 quyền sử dụng Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 22 thị trấn T, diện tích 677 m², tọa lạc tại khu phố H, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

[3] Về án phí hôn nhân gia đình:

[3.1] Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh S phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là **300.000 đồng** (*Ba trăm nghìn đồng*) đối với yêu cầu Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu không được Hội đồng xét xử chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền **300.000 đồng** (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006075 ngày 29/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Thanh S phải chịu **300.000 đồng** (*Ba trăm nghìn*) đồng đối với yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn không được Hội đồng xét xử chấp nhận; được khấu trừ vào số tiền **5.000.000 đồng** (*Năm triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006249 ngày 09/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận. H lại cho ông Nguyễn Thanh S số tiền **4.700.000 đồng** (*Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*) chênh lệch.

Bà Trần Thị Khánh L không phải chịu án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm. H lại cho bà Trần Thị Khánh L số tiền **20.000.000 đồng** (*Hai mươi triệu đồng*) tạm

ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006122 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

[3.2] *Án phí phúc thẩm*: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S nên ông S phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí hôn nhân gia đình phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001059 ngày 27/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông S đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Đường sự (07);
- VKSND tỉnh Khánh Hòa (1);
- TAND khu vực 7 - Khánh Hòa (1);
- Phòng THADS khu vực 7 - Khánh Hòa (1);
- Phòng GDKT, TT& THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

Ngô Thị Trang