

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 07/2026/HNGĐ-PT

Ngày: 09-02-2026

V/v “Tranh chấp chia tài sản
sau khi ly hôn, Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Thanh Giang;

2. Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2026/TLPT-HNGĐ, ngày 13 tháng 01 năm 2026 về “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 21/2025/HNGĐ-ST ngày 26-11-2025, của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1952; nơi cư trú: ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: ấp E M, xã M, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Hà Ngọc B, sinh năm 1998; nơi cư trú: ấp V, xã Đ, tỉnh Cà Mau; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn T: Luật sư Trương Thị P – Công ty TNHH MTV N2 – Đoàn luật sư Thành phố H; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Thiều Thị N, sinh năm 1952; nơi cư trú: ấp E M, xã M, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1983; Trú tại: A, ấp C, xã B, Thành Phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thiều Thị N: Luật sư Lê Văn L1 – Chi nhánh Công ty L5– Đoàn luật sư tỉnh T; có mặt.

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

3.1. Ông Trần Ngọc L2, sinh năm 1971.

3.2. Bà Phạm Thị Kim U, sinh năm 1975.

Cùng cư trú: 8/6 Tổ H, Ấp D, xã B, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L2, bà U: Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1983; nơi cư trú: A Tổ G, ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.3. Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1983; nơi cư trú: A Tổ G, ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.4. Bà Trần Thị Thu D, sinh năm 1969; nơi cư trú: D16/70 ấp D, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.5. Bà Trần Thị Ngọc D1, sinh năm 1978

3.6. Ông Trần Vĩnh T1, sinh năm 1985

3.7. Ông Trần Vĩnh T2, sinh năm 1987

Cùng cư trú: ấp E M, xã M, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.8. Bà Trần Thị Phương D2, sinh năm 1981

Nơi cư trú: 5 N, ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.9. Bà Trần Thị Kim D3, sinh năm 1975

Nơi cư trú: ấp E M, xã M, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.10. Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1967

3.11. Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1973

3.12. Anh Phạm Hoàng T4, sinh năm 1997

Cùng cư trú: C6/3A ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Thiều Thị N, ông Trần Ngọc L2, bà Phạm Thị Kim U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn T do ông Hà Ngọc B đại diện trình bày:

Ông Trần Văn T và bà Thiều Thị N là vợ chồng, xác lập quan hệ hôn nhân từ năm 1968, có tổ chức lễ cưới nhưng không đăng ký kết hôn, có 9 con chung gồm Trần Thị Thu D, Trần Thị Ngọc D1, Trần Thị Phương D2, Trần Thị Kim D3, Trần Thị Ngọc L, Trần Ngọc L2, Trần Vĩnh T1, Trần Vĩnh T2, Trần Kim L3 (chết 2003). Ngoài ra, ông T, bà N không có con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác. Quá trình chung sống, do hai bên phát sinh nhiều mâu thuẫn nên ông T đã làm đơn yêu cầu ly hôn và yêu cầu chia tài sản khi ly hôn với bà N.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 26/2011/HNGĐ-ST ngày 15/7/2011 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức (cũ) và Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 62/2011/HNGĐ-ST ngày 05 và 07/12/2011 của Toà án nhân dân tỉnh Long An (cũ) về việc “Ly hôn” đã xét xử: “Chấp nhận yêu cầu ly hôn của ông T và hủy một phần Bản án sơ thẩm số 26/2011/HNGĐ-ST ngày 15/7/2011 về phần tài sản chung giữa ông T và bà N”.

Tại Bản án hôn nhân sơ thẩm số 03/2013/HNGĐ-ST ngày 04/01/2013 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức (cũ) và Bản án phúc thẩm số 21/2013/HNGĐ-PT ngày 12/6/2013 của Toà án nhân dân tỉnh Long An (cũ) về việc “Chia tài sản chung sau ly hôn” đã xét xử: “Chia cho ông T được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế 3.298m², thuộc các thửa 3441, 3226, 1953, 1955, 3227 và 01 hồ nước trị giá 1.188.000 đồng. Chia cho bà N được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế 3.298m², thuộc các thửa 3441, 3226, 1953, 1955, 1956 và các công trình xây dựng trên đất...Buộc bà N có trách nhiệm giao cho ông T số tiền 107.036.000 đồng...”. Bản án trên đã có hiệu lực pháp luật và các bên đã thi hành xong.

Ngoài ra, khi ly hôn, ông T có yêu cầu chia tài sản chung của ông và bà N là 01 căn nhà và đất số C6/48 Trịnh Như K, ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 43, diện tích 56,8m², tuy nhiên, sau đó ông T rút lại yêu cầu này nên Tòa án không giải quyết.

Nguồn gốc phần đất trên do ông T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T5 và bà Nguyễn Thị L4. Do ông T không có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh, để hợp pháp hoá cho việc tạm trú nên ông nhờ con dâu là bà Phạm Thị Kim U đứng ra ký kết “Tờ Hợp đồng xin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (viết tay) với ông T5 và bà L4 ngày 23/6/1998 để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 4m x dài 10m. Giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Thời điểm đó, trên đất không có nhà, hiện trạng đất trống. Ông T là người trực tiếp giao tiền cho ông T5 và bà L4. Hiện nay, ông T vẫn đang giữ 6 bản chính của Tờ Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Ngày 20/8/1998, bà U ký “Giấy sang nhượng đất” (viết tay) để chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông T vì thực tế, ông T mới là chủ sử dụng đất. Năm 1999, ông T đứng ra xây dựng căn nhà trên đất, nguồn tiền mua đất và xây nhà là của ông T và bà N. Năm 2000, ông T và bà N có cho ông Phạm Văn T3 thuê căn nhà trên. Giữa các bên không lập Hợp đồng thuê. Tuy nhiên, toàn bộ số tiền cho thuê do bà N cất giữ và sử dụng riêng, ông T hoàn toàn không sử dụng số tiền này.

Ngày 22/01/2009, ông T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp số nhà theo Thông báo về việc tạm cấp số nhà số B-UB-CT. Hiện nay, nhà và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, do bà N quản lý và cho ông T3 thuê. Ông T vẫn thường xuyên đi về căn nhà trên.

Tại phiên toà, ông Hà Ngọc B đại diện cho ông T yêu cầu: Chia tài sản chung của ông T và bà N là 01 (một) căn nhà và đất thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 43, diện tích đo đạc thực tế 56,8m², địa chỉ: Số C T, ấp C, xã B, Thành phố Hồ

Chí Minh (theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH H1 thực hiện ngày 11/3/2025). Ông T yêu cầu được chia 1/2 giá trị căn nhà và đất với số tiền là 1.135.029.500 đồng (Theo Chứng thư thẩm định giá số 311/2025/033/VCVN01 ngày 19/3/2025 của Công ty TNHH T6, tổng giá trị của căn nhà và đất là 2.270.059.000 đồng). Ông T đồng ý giao toàn bộ tài sản trên cho bà N quản lý, sử dụng.

Ông T rút lại yêu cầu bà N thanh toán cho ông T 1/2 số tiền cho thuê nhà là 390.000.000 đồng tính từ ngày 01/01/2000 đến ngày xét xử.

Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ: Ông T tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp và chi xong).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Thiều Thị N trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của đại diện nguyên đơn về thời gian kết hôn, quá trình chung sống, về con chung và thời gian ly hôn với ông T.

Nguồn gốc phân đất tranh chấp là của con dâu bà là Phạm Thị Kim U nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn T5 và bà Nguyễn Thị L4 vào ngày 23/6/1998. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng là của vợ chồng bà U. Hiện tại căn nhà này do ông L3, bà U quản lý, sử dụng và đang cho người khác thuê, không phải tài sản chung của bà và ông T. Do đó, trước yêu cầu của ông T, bà không đồng ý vì đây là tài sản riêng của vợ chồng ông L3 và bà U.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L2 và bà Phạm Thị Kim U (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Nguồn gốc phân đất tranh chấp là do bà U nhận chuyển nhượng từ ông T5 và bà L4 vào ngày 23/6/1998. Giữa các bên có ký kết “*Tờ Hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất*”, được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận. Khi chuyển nhượng, ông T5 và bà L4 chưa được cấp bất kỳ giấy tờ gì về quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Bà U là người trực tiếp giao tiền cho ông T5 và bà L4.

Do ông T muốn đăng ký tạm trú tại Thành phố Hồ Chí Minh nên ngày 20/8/1998, bà U và ông T ký “*Giấy sang nhượng đất*” (viết tay) để hợp pháp hoá cho việc tạm trú. Giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Ông L2 và bà U xác định không có việc chuyển nhượng đất cho ông T vì ông, bà không nhận tiền cũng như không bàn giao đất cho ông T. Năm 1999, ông L2 đứng ra xây dựng căn nhà trên. Nguồn tiền xây nhà và mua đất là do ông L2 trúng số mà có. Từ năm 1999 đến năm 2014, ông T thỉnh thoảng có ở căn nhà trên và có đăng ký tạm trú. Từ năm 2014-2021, căn nhà trên bỏ trống. Đến năm 2021, ông, bà cho ông Phạm Văn T3 thuê với giá 3.000.000 đồng/tháng. Hàng tháng, ông L2 là người trực tiếp thu tiền nhà. Hiện ông, bà vẫn đang quản lý căn nhà trên. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T. Đồng thời, ông L2 và bà U có yêu cầu độc lập:

- Vô hiệu Giấy sang nhượng đất được ký kết giữa bà Phạm Thị Kim U và ông Trần Văn T ngày 20/8/1998.

- Yêu cầu công nhận nhà và đất diện tích đo đạc thực tế 56,8m², địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông L2 và bà U.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

1. Bà Trần Thị Thu D, bà Trần Thị Ngọc D1, bà Trần Thị Phương D2, bà Trần Thị Ngọc L, ông Trần Vĩnh T1, ông Trần Vĩnh T2 thống nhất trình bày: Phần đất đang tranh chấp do bà U nhận chuyển nhượng từ ông T5 và bà L4 vào ngày 23/6/1998. Do đó, đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu của ông T. Các ông, bà, không tranh chấp và không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

2. Bà Trần Thị Kim D3 trình bày: Việc ông T5 và bà L4 ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà U là theo yêu cầu của ông T, vì tại thời điểm chuyển nhượng, ông T chưa được đăng ký tạm trú nên nhờ bà U đứng ra nhận chuyển nhượng thay, bà U không trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này. Do đó, đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T, bà không có tranh chấp và yêu cầu gì trong vụ kiện này.

3. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2025, ông Phạm Văn T3 trình bày: Khoảng năm 1999-2000, ông có thuê căn nhà số C ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Thiều Thị N, giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng. Đến năm 2005, giá thuê tăng lên 3.000.000 đồng/tháng nhưng hai bên không lập Hợp đồng thuê. Ông trực tiếp giao dịch với bà N. Thời gian thuê không thoả thuận. Khi ông thuê thì căn nhà trên chưa hình thành. Ông T là người trực tiếp xây nhà, sau đó, vợ, con ông T đứng ra cho thuê.

Hiện ông cùng vợ, con ông là bà Lê Thị Minh H và anh Phạm Hoàng T4 đang sinh sống trong căn nhà trên. Ngoài ra, ông cam kết không còn ai khác. Trong vụ kiện này, ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

4. Tại Bản tự khai ngày 03/9/2025, bà Lê Thị Minh H trình bày: Hiện nay, bà đang thuê căn nhà số C ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước yêu cầu của ông T, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các đương sự thống nhất Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH H1 thực hiện, Chứng thư thẩm định giá số 311/2025/033/VCVN01 ngày 19/3/2025 của Công ty TNHH T6, không yêu cầu định giá lại, đề nghị Toà án căn cứ vào các kết quả trên để giải quyết.

Tại Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 21/2025/HNGĐ-ST ngày 26-11-2025, của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tây Ninh, đã xử.

Căn cứ khoản 1 Điều 28, 35, 39, 147, 217, 244, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 33, 59, 62 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc yêu cầu bà N thanh toán cho ông T 1/2 số tiền cho thuê nhà là 390.000.000 đồng tính từ ngày 01/01/2000 đến ngày xét xử.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc “*Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn*” đối với bị đơn bà Thiệu Thị N.

2.1. Xác định tài sản chung của ông Trần Văn T và bà Thiệu Thị N là: Quyền sử dụng đất diện tích 56,8m² và tài sản gắn liền với đất gồm: sân (1) diện tích 7,9m²; hiên (2) diện tích 13,8m²; nhà tường gạch mái tôn (3) diện tích 35,1m²; thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 43, địa chỉ: xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Thiệu Thị N có quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên và có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn T 1/2 giá trị tài sản chung với số tiền là 1.135.029.500 đồng (*Một tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm đồng*).

2.3. Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ giao cho bà Thiệu Thị Nhân Q sử dụng đất diện tích 56,8m² và tài sản gắn liền với đất gồm: sân (1) diện tích 7,9m²; hiên (2) diện tích 13,8m²; nhà tường gạch mái tôn (3) diện tích 35,1m²; thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 43, địa chỉ: xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, diện tích, loại đất, khu đất, tài sản trên đất được thể hiện tại theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH H1 thực hiện ngày 11/3/2025, được Trung tâm kiểm định bản đồ và T7 – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H kiểm tra nội nghiệp ngày 12/11/2025).

2.4. Bà Thiệu Thị N có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai đối với phần tài sản được chia và nhận theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc L2 và bà Phạm Thị Kim U về việc:

- Vô hiệu Giấy sang nhượng đất được ký kết giữa bà Phạm Thị Kim U và ông Trần Văn T ngày 20/8/1998.

- Yêu cầu công nhận nhà và đất diện tích đo đạc thực tế 56,8m², địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông L2 và bà U.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08-12-2025, bà Thiệu Thị N có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ngày 08-12-2025, ông Trần Ngọc L2, bà Phạm Thị Kim U kháng cáo cho rằng diện tích 56,8 m² là đất của vợ chồng ông, bà không phải của ông T và bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện bà N, ông L2, bà U trình bày: Bà N, ông L2, bà U giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, phần đất có diện tích 56,8m², tọa lạc ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà U mua của ông T5 và bà L4 có giấy mua bán. Do ông T muốn đăng ký tạm trú nên bà U mới làm giấy chuyển nhượng cho ông T.

Đại diện ông T trình bày: không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà N, ông L2, bà U, phần đất có diện tích 56,8m², tọa lạc ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông T mua của ông T5 và bà L4 được ông T5, bà L4 thừa nhận bán đất và nhận tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) của ông T và ông T đang giữ các giấy tờ mua bán đất bản gốc.

Đại diện bà N trình bày: Nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N thì bà N không nhận nhà đất mà yêu cầu nhận tiền, giao nhà đất cho ông T.

Đại diện ông T trình bày: không nhận nhà, đất đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Lê Văn L1 phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N:

Do ông T có yêu cầu đăng ký tạm trú nên bà U mới làm giấy chuyển nhượng diện tích 56,8m², tọa lạc ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T, cấp sơ thẩm không xem xét công sức đóng góp của các bên. Bà N đang sống ở xã M, tỉnh Tây Ninh, không có nhu cầu sử dụng nhà, đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà N, không chấp nhận đơn khởi kiện của ông T.

Luật sư Trương Thị P phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T:

Tại Công văn số 279/UBND ngày 25/8/2025 của Ủy ban nhân dân xã B: “Theo tài liệu bản đồ địa chính, nhà và đất C6/48, ấp A, xã B, thành phố Hồ Chí Minh thuộc tronton thửa 103, tờ bản đồ số 43 (tài liệu BĐDC), diện tích 56,8m², loại đất ONT, do ông Trần Văn T kê khai sử dụng”.

Tại Phiếu công khai thông tin hiện trạng nhà - đất năm 2006 của UBND huyện B cũng ghi nhận tên người sử dụng là ông Trần Văn T.

Căn cứ Thông báo số 2366/TB-UB-CT ngày 22/01/2009 của UBND huyện B: “Xét đơn xin cấp sổ nhà của ông Trần Văn T; tạm cấp sổ nhà C Ấp C, xã B, huyện B cho căn nhà có vị trí tại thửa 103, tờ bản đồ số 43 (theo Bản đồ địa chính); thời điểm xây dựng: 1999”.

Căn cứ Văn bản số 7178/PCBC-KD ngày 19/9/2025 của Công ty Đ, xác nhận thông tin: “Mã khách hàng: PE15000062984, Tên khách hàng: Trần Văn T, Địa chỉ sử dụng điện: C, ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày ký hợp đồng mua bán điện gắn điện kế: 24/4/2007”.

Người bán đất là ông T5 và bà L4 xác định chuyển nhượng đất cho ông T, ông T đã trả đủ tiền mua đất và đã nhận đất để sử dụng. Ông T tự xây dựng nhà và sinh sống, kê khai việc sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, xin cấp sổ nhà tại thửa 103, tờ bản đồ số 43. Đồng thời, ông T liên hệ Công ty Đ ký hợp đồng mua bán/cung cấp điện. Sau đó, do phải đi làm ăn xa nên ông T đã tạm thời giao lại nhà và đất cho bà Thiệu Thị N quản lý.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, ông L2 và bà U. Giữ nguyên bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham phiên tòa phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng của bà Thiệu Thị N, ông Trần Ngọc L2, bà Phạm Thị Kim U. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 21/2025/HNGĐ-ST ngày 26/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến trình bày của luật sư, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Thiệu Thị N1, ông Trần Ngọc L2, bà Phạm Thị Kim U kháng cáo trong thời hạn theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Thiệu Thị N thấy rằng:

Ông T và bà N xác lập quan hệ hôn nhân vào năm 1968, có tổ chức lễ cưới nhưng không đăng ký kết hôn, có 9 con chung gồm Trần Thị Thu D, Trần Thị Ngọc D1, Trần Thị Phương D2, Trần Thị Kim D3, Trần Thị Ngọc L, Trần Ngọc L2, Trần Vĩnh T1, Trần Vĩnh T2, Trần Kim L3 (chết 2003). Quá trình chung sống, do hai bên phát sinh nhiều mâu thuẫn nên ông T đã làm đơn yêu cầu ly hôn và yêu cầu chia tài sản sau ly hôn với bà N. Tại Bản án hôn nhân gia đình số 26/2011/HNGĐ-ST Ngày 15/7/2011, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức (cũ) và Bản án phúc thẩm số 62/2011/HNGĐ-ST ngày 05 và 07/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã chấp nhận yêu cầu ly hôn của ông T.

Đối với việc bà N yêu cầu công nhận diện tích đo đạc thực tế 56,8m², tọa lạc tại: Ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông L3 và bà U thì thấy rằng: Phần đất diện tích 56,8m² và tài sản trên đất

gồm: sân (1) diện tích 7,9m²; hiên (2) diện tích 13,8m²; tường gạch mái tôn (3) diện tích 35,1m²; thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 43, địa chỉ: xã B, Thành phố Hồ Chí Minh đất diện tích 56,8m² và tài sản trên đất gồm: sân (1) diện tích 7,9m²; hiên (2) diện tích 13,8m²; tường gạch mái tôn (3) diện tích 35,1m²; thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 43, địa chỉ: xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Chứng thư thẩm định giá số 311/2025/033/VCVN01 ngày 19/3/2025 của Công ty TNHH T6 thì; Giá trị quyền sử dụng đất là 2.247.405.600 đồng; Giá trị công trình xây dựng là 22.653.561 đồng. Tổng cộng là 2.270.059.000 đồng. Bà N cho rằng phần đất này ông L3 bà U mua. Còn ông T cho rằng ông T nhận chuyển nhượng của ông Phạm văn T5 và bà Nguyễn Thị L4 vào ngày 23/6/1998 với số tiền là 15.000.000 đồng, lời khai của ông T phù hợp lời khai của ông T5 bà L4 (bút lục 198). Đồng thời tại Bản án số 26/2011/HNGĐ-ST ngày 15/7/2011 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức (cũ), bà N xác nhận tài sản chung của vợ chồng bà và ông T có 01 căn nhà tại địa chỉ C, ấp C, xã B, huyện B, TP .. Do đó, cấp sơ thẩm xác định diện tích 56,8m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông T và bà N chia cho mỗi người ½ trị giá 2.270.059.000 đồng là có căn cứ. Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông L3 và bà U thấy rằng: Đối với việc bà U cho rằng “Giấy sang nhượng đất” ngày 20/8/1998 chỉ nhằm hợp thức hóa thủ tục tạm trú cho ông T (bút lục 82). Ông T không thừa nhận. Bà U không xuất trình được bất kỳ tài liệu nào thể hiện ông T đứng tên dùm hoặc có sự ủy quyền của bà. Mặt khác, từ khi ông T đăng ký tạm trú ngày 01/7/ 1999 đến nay, không có bất kỳ giấy tờ, giao dịch hay thỏa thuận nào thể hiện ông T chuyển nhượng lại thửa đất cho bà U, ông L3. Ông L3 và bà U cho rằng quyền sử dụng diện tích thực tế 56,8m² đất địa chỉ: Số C T, ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản trên đất thuộc về ông, bà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông L3 và bà U là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bà N thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu nhận tiền không nhận nhà đất. Căn cứ khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên cấp Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, bà N, ông L3, bà U không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N, ông L3, bà U. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Giữ nguyên bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 21/2025/HNGĐ-ST ngày 26-11-2025, của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh.

[6] Về án phí phúc thẩm: ông Trần Ngọc L2, bà Phạm Thị Kim U kháng cáo không được chấp nhận. Căn cứ vào Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và căn cứ vào khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 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. Ông L2, bà U mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí phúc thẩm.

Bà Thiều Thị N được miễn án phí.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Thiều Thị N, ông Trần Ngọc L2, bà Phạm Thị Kim U.

Giữ nguyên bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 21/2025/HNGĐ-ST ngày 26-11-2025, của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh.

Căn cứ khoản 1 Điều 28, 35, 39, 147, 217, 244, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 33, 59, 62 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

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

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc yêu cầu bà N thanh toán cho ông T 1/2 số tiền cho thuê nhà là 390.000.000 đồng tính từ ngày 01/01/2000 đến ngày xét xử.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc “*Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn*” đối với bị đơn bà Thiều Thị N.

2.1. Xác định tài sản chung của ông Trần Văn T và bà Thiều Thị N là: Quyền sử dụng đất diện tích 56,8m² và tài sản gắn liền với đất gồm; sân (1) diện tích 7,9m²; hiên (2) diện tích 13,8m²; nhà tường gạch mái tôn (3) diện tích 35,1m²; thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 43, địa chỉ: xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Thiều Thị N có quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên và có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn T 1/2 giá trị tài sản chung với số tiền là 1.135.029.500 đồng (*Một tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2.3. Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ giao cho bà Thiều Thị Nhân Q sử dụng đất diện tích 56,8m² và tài sản gắn liền với đất gồm; sân (1) diện tích

7,9m²; hiên (2) diện tích 13,8m²; nhà tường gạch mái tôn (3) diện tích 35,1m²; thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 43, địa chỉ: xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, diện tích, loại đất, khu đất, tài sản trên đất được thể hiện tại theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH H1 thực hiện ngày 11/3/2025, được Trung tâm kiểm định bản đồ và T7 – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H kiểm tra nội nghiệp ngày 12/11/2025).

2.4. Bà Thiệu Thị N có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai đối với phần tài sản được chia và nhận theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc L2 và bà Phạm Thị Kim U về việc:

- Vô hiệu Giấy sang nhượng đất được ký kết giữa bà Phạm Thị Kim U và ông Trần Văn T ngày 20/8/1998.

- Yêu cầu công nhận nhà và đất diện tích đo đạc thực tế 56,8m², địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông L2 và bà U.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Văn T và bà Thiệu Thị N được miễn án phí.

Ông Trần Ngọc L2 và bà Phạm Thị Kim U phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006178, ngày 08/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Ngọc L2 và bà Phạm Thị Kim U mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên thu số 00015223 ngày 12/12/2025 và biên lai thu số 0015226 ngày 12/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND khu vực 4 - Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Hồng Vân