

TÒA PHỨC THẨM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 314/2026/DS-PT

Ngày: 17- 4 - 2026

*“V/v Tranh chấp tài sản chung; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA PHỨC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hùng

*Các Thẩm phán:*

Bà Bùi Thị Thu

Ông Vũ Đức Toàn

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Tòa phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026 về việc: *“Tranh chấp tài sản chung; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 832/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 798/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1970,

Địa chỉ: Số D T, Phường A- B (trước đây là Phường A, thành phố B), tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Huỳnh Ngô Tường B, sinh năm 1968 (Có mặt); Địa chỉ: E H, phường X (trước đây là phường V, Quận C), Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 24/8/2022).

**\*Bị đơn:** 1. Ông Vũ T, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số D T, Phường A- B (trước đây là Phường A, thành phố B), tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Vũ Thị L, sinh năm 1998;

Địa chỉ: Số A đường L, phường P, Tp Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Trương Hữu H** – C và các thành viên – Địa chỉ: Tầng G - Tòa nhà A Vinhomes G T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư **Nguyễn Tiến D** – VPLS NTD – Địa chỉ Số B, Lý Chính T1, X, Tp Hồ Chí Minh.

2. Ông **Vũ Ngọc T2**, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số A Đường số E, phường A (trước đây là phường T, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Nguyễn Hồng N1**, sinh năm 1984;

Địa chỉ: 15.14 T16 HQ3, phường B (trước đây là xã A, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 04/4/2025).

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

1. Bà **Phan Thị Huyền T3**, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Đường số E, phường A (trước đây là phường T, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Văn phòng C1** (Đại diện vắng mặt);

Địa chỉ: F L, phường T (trước đây là phường H, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Kim N2 (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Vũ Thiện .

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N có ông Huỳnh Ngô Tường B đại diện trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ T kết hôn năm 1990 và ly hôn theo Bản án số 01/2008/HNGĐ-ST ngày 07/4/2008 của Tòa án nhân dân thị xã Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Vào năm 1997, bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ T có nhờ ông Vũ Ngọc T2 (em ông T) nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa 532 tờ bản đồ số 6, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trước khi ly hôn, bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ T lập Biên bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 22/01/2008 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng), theo đó bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ T thống nhất chia đôi tài sản chung, trong đó có diện tích 1000m<sup>2</sup> tại phường L, Quận I (nay là phường L), Thành phố Hồ Chí Minh do ông Vũ Ngọc T2 đang quản lý.

Ngày 07/7/2008, ông Vũ Ngọc T2 viết giấy xác nhận có nhận chuyển nhượng dùm bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ Thiện P đất có diện tích là 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa 55 và 56, tờ bản đồ số 6, phường L. Đồng thời, cam kết đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận, nếu được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thì sẽ làm thủ tục

tách thửa sang tên bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ T mỗi người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 500m<sup>2</sup>.

Ngày 05/6/2017, ông Vũ Ngọc T2 lập văn bản tái xác nhận có mua dùm bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ Thiện P đất có diện tích là 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa 532, tờ bản đồ số 6, phường L, diện tích đất này ông Vũ T được Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 474623 ngày 27/5/2010.

Sau đó, ông Vũ T nhận chuyển nhượng thêm của ông Vũ Ngọc T2 phần đất có diện tích là 164,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 528 tờ bản đồ số 16, phường L, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 08996 ngày 10/5/2017. Ngày 08/8/2017, Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 733495 ngày 08/8/2017 cho ông Vũ T, diện tích là 1.164,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 588, tờ bản đồ số 16, phường L.

Tiếp đó, ông Vũ T chuyển nhượng cho ông Vũ Ngọc T2 toàn bộ diện tích 1.164,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 588, tờ bản đồ số 16, phường L, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14106 ngày 09/8/2017. Hiện nay Văn phòng Đ1 – Chi nhánh T7 đã xác nhận cập nhật thay đổi sang tên ông Vũ Ngọc T2 trên giấy chứng nhận vào ngày 05/9/2017.

Việc ông Vũ T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6637 ngày 06/4/2010 với Nguyễn Văn Đ, mục đích là đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 474623 ngày 27/5/2010, diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 6, phường L quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Bích N khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét:

Xác định diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 6 (nay thuộc một phần thửa 588, tờ bản đồ số 16), phường L là tài sản chung của bà N và ông T tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, đồng thời chia cho bà N 1/2 giá trị quyền sử dụng đất, tương đương với số tiền là 9.511.000.000 đồng.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14106 ngày 09/8/2017 giữa ông Vũ T với ông Vũ Ngọc T2.

Hủy xác nhận cập nhật thay đổi sang tên ông Vũ Ngọc T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 733495 ngày 08/8/2017 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho ông Vũ Thiện .

***Bị đơn ông Vũ T có và đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Phần đất có diện tích là 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 6, phường L, ông Vũ T đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 474623 ngày 27/5/2010 là do ông Vũ T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6637 ngày 06/4/2010.

Sau đó, ông Vũ T nhận chuyển nhượng thêm của ông Vũ Ngọc T2 diện tích 164,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 528 tờ bản đồ số 16, phường L, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 08996 ngày 10/5/2017. Ngày 08/8/2017, Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 733495 ngày 08/8/2017 cho ông Vũ T, diện tích là 1.164,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 588, tờ bản đồ số 16, phường L.

Ngày 05/9/2017, ông Vũ T chuyển nhượng cho ông Vũ Ngọc T2 1.164,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 588, tờ bản đồ số 16, phường L và ông Văn phòng đăng ký đất đai thành

phổ Đ1 xác nhận cập nhật thay đổi ông Vũ Ngọc T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 733495 ngày 08/8/2017. Như vậy, diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 6 (nay thuộc thửa 588, tờ bản đồ số 16), phường L là của ông Vũ T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ, sau khi bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ T đã ly hôn. Do đó, ông Vũ T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ T với ông Vũ T2 mục đích là làm thủ tục nhập thửa với diện tích đất còn lại để làm dự án. Thực tế hai bên không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14106 ngày 09/8/2017 giữa ông Vũ T với ông Vũ Ngọc T2, ông T không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý.

***Bị đơn - ông Vũ Ngọc T2 có ông Nguyễn Hồng N1 đại diện trình bày:***

Diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 6 (nay thuộc thửa 588, tờ bản đồ số 16), phường L là của ông Vũ T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ vào năm 2010, sau khi bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ T đã ly hôn.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ T với ông Vũ Ngọc T2 mục đích là làm thủ tục nhập thửa với diện tích đất còn lại để làm dự án. Thực tế hai bên không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14106 ngày 09/8/2017 giữa ông Vũ T với ông Vũ Ngọc T2, ông Vũ Ngọc T2 không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý.

Đối với số tiền ông Vũ Ngọc T2 bỏ ra làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Vũ Ngọc T2 không yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ T thanh toán trong vụ án này. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Huyền T3 vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (tên cũ Văn phòng C2) vắng mặt, không có văn bản trình

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 05/9/2024 của Công ty TNHH MTV T8 thì giá trị diện tích 1000m<sup>2</sup> là 19.022.000.000 đồng. Các bên đương sự thống nhất với giá 19.022.000.000 đồng.

***Tại bản án số 832/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Bích N:

Xác định diện tích 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 6 (nay thuộc một phần thửa số 588, tờ bản đồ số 16), phường L, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ T được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

Bà Nguyễn Thị Bích N được hưởng 1/2 giá trị diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 6 (nay thuộc một phần thửa số 588, tờ bản đồ số 16), phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, tương đương số tiền 19.022.000.000 đồng: 2 = 9.511.000.000 đồng. Ông Vũ T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền là 9.511.000.000 đồng.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14106 ngày 09/8/2017 giữa ông Vũ T với ông Vũ Ngọc T2.

Hủy xác nhận cập nhật thay đổi sang tên ông Vũ Ngọc T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 733495 ngày 08/8/2017 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho ông Vũ Thiện .

Trường hợp ông Vũ T không thanh toán số tiền cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền là 9.511.000.000 đồng thì bà N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi thửa số 588, tờ bản đồ số 16, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích N đối với ông Vũ Ngọc T2.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Trong thời hạn kháng cáo theo quy định, ông T kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm; đề nghị hủy toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, Bà L, ông H là người đại diện của ông T sửa đổi yêu cầu kháng cáo. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Các bên đương sự trình bày tranh tụng:

*Bà L đại diện cho ông T trình bày:* Diện tích đất tranh chấp do ông T mua sau khi vợ chồng ly hôn khoảng 02 năm, là tài sản phát sinh sau khi ly hôn nên không phải là tài sản chung vợ chồng. Bà N không có đóng góp gì vào việc nhận chuyển nhượng đất trên. Văn bản của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 02/10/2024 cũng xác định đất tranh chấp trước kia thuộc QSD của ông T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng cho ông Đ. Năm 2010 ông Đ chuyển nhượng cho ông T. Biên bản thỏa thuận năm 2008 không ghi cụ thể số thửa, vị trí đất. Ông T2 viết giấy xác nhận cho bà N là do bà N nộp đơn khiếu nại đến I làm ông T2 không tách thửa cho dự án của ông T2 được nên ông T2 phải xác nhận theo yêu cầu của bà N để bà N rút đơn Đề nghị sửa án; bác đơn khởi kiện của bà N.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T trình bày:

Ông T2 2 lần làm giấy xác nhận cho bà N mục đích giúp bà N hợp thức số tiền ông T đưa cho bà N, muốn hàn gắn tình cảm vợ chồng bà N. Sau này bà N khiếu nại lên I ảnh hưởng đến dự án của ông T2 nên ông T2 viết giấy xác nhận để bà N rút đơn. Không có việc bà N, ông T đưa tiền cho ông T2 mua giúp đất. Ông Đ cũng xác nhận chỉ chuyển nhượng đất trên cho ông T năm 2010 và nhận tiền từ ông T, không chuyển nhượng cho ông T2. Do vậy, không thể có việc năm 1997 ông Đ chuyển nhượng đất cho ông T2. Đề nghị chấp nhận kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của bà N là ông B trình bày: Biên bản phân chia đất năm 2008 có ông T và mẹ ông T cùng ký và được phường xác nhận. Diện tích đất ở Quận I và diện tích đất ở C ghi trong biên bản phân chia tài sản ngày 22/01/2008 đều có thật. Một số tài sản khác ghi trong biên bản này đã được giải quyết nên biên bản thỏa thuận năm 2008 có giá trị pháp lý. Ông T2 mua bằng giấy tay, bà N và ông T đưa tiền cho ông T2 và giao cho ông T2 mua đất nên bà N không biết vị trí đất. Ông T2 2 lần xác nhận đất cho bà N nên đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Bà N trình bày: Bà đưa tiền mua đất cho ông T2 nhiều lần, không rõ đưa số tiền mua đất đang tranh chấp là bao nhiêu, việc đưa tiền cho ông T2 không làm giấy tờ. Việc mua đất ở đâu là do ông T2 xem và mua, khi đó vợ chồng bà N không đi xem đất. Ông T2 đã viết giấy xác nhận.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng, không vi phạm tố tụng.

Về nội dung kháng cáo: Ngày 06/4/2010, ông Đỗ K hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho ông T thừa đất theo giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Đỗ ngày 18/2/2010, đã sang tên ông T, là thửa 588 (thửa 532 cũ). Có căn cứ kết luận đất tranh chấp trên do ông T tạo lập sau thời kỳ hôn nhân. Các tài liệu: Biên bản thỏa thuận năm 2008, 2 giấy xác nhận của ông T2 không thể hiện số thửa, vị trí đất. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ về việc đất tranh chấp là tài sản chung với ông T. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị án dụng khoản 2 Điều 308 BLTTgDS, chấp nhận kháng cáo của ông T; sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]- Về nội dung trình bày của các bên về nguồn gốc đất tranh chấp khác nhau, cụ thể:

- Bà Bích N trình bày: Bà và ông T kết hôn năm 1990, ly hôn theo bản án của tòa án vào ngày 07/4/2008. Nguồn gốc đất trên do năm 1997, vợ chồng bà nhờ ông Vũ Ngọc T2 (em ông T) nhận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất tại phường L, Quận I, TP .. Bà N và ông T giao tiền mua đất cho ông T2, ông T2 tìm mua đất nên bà N không biết đất của ai, không biết thửa đất nào, việc đưa tiền, nhờ mua đất không lập văn bản. Bà N không biết đất ở vị trí nào, mua của ai. Sau này mới biết là thửa đất 1.000m<sup>2</sup> ông T2 mua giúp bà và ông T trước đây sau này là thửa 532, tờ bản đồ số 6, phường L, Quận I, TP .. Việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Nguyễn Văn Đ ngày 06/4/2010 là có mục đích ông T đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ số BB 474623 ngày 27/5/2010 để hợp thức hóa QSD đất. Sau này ông T mua của ông T2 164,6m<sup>2</sup> và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ của 2 phần đất diện tích là 1.164,6m<sup>2</sup> thành thửa 588, tờ bản đồ 16, phường L.

Chứng cứ bà N đưa ra gồm: Biên bản phân chia tài sản ngày 22/01/2008; giấy xác nhận của ông Vũ Ngọc T2 ngày 07/7/2008; Văn bản thỏa thuận của ông Vũ Ngọc T2 đề ngày 05/6/2017.

- Ông T trình bày: Diện tích đất 1000m<sup>2</sup> nêu trên mà bà N đang tranh chấp không phải là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với bà N. Đất này ông T mua của ông Đỗ theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 06/4/2010, mua sau khi vợ chồng ly hôn, sau đó ông mua thêm 164,6m<sup>2</sup> của ông T2 thành 1.164,6m<sup>2</sup> là thửa 588. Ngày 5/9/2017, ông T đã chuyển nhượng cho ông T2 để làm dự án chung với các thửa khác, thực tế ông không chuyển nhượng cho ông T2. Không có việc ông và bà N nhờ ông T2 mua đất năm 1997 như bà N trình bày. Các thửa đất ghi ông T2 đứng tên mua giúp trong Biên bản phân chia tài sản ngày 22/01/2008 là do bà N tự ghi, thực tế không có các thửa đất này khi vợ chồng ly hôn và ông T2 cũng không ký xác nhận vào biên bản phân chia tài sản này.

- Bị đơn ông T2 trình bày: Ông T2 đồng ý với lời trình bày của ông T. Ông T2 không mua đất giúp bà N, ông T ở Quận I, TP . vào năm 1997. 02 phần đất ở Quận I và ở C, TP . do bà N kê ra là “T2 giữ chia đôi” trong Biên bản phân chia tài sản ngày 22/01/2008 thực tế là không có các phần đất này, ông T2 không biết các phần đất này, không ký bào biên bản thỏa thuận phân chia tài sản năm 2008. Việc ông T2 lập giấy xác nhận ngày 07/7/2008 và Văn bản thỏa thuận đề ngày 05/6/2017 do trong quá trình chung sống ông T có đưa cho bà N giữ một số tiền. Ông T yêu cầu bà N giải trình về việc sử dụng số tiền này thì bà N có nhờ ông T2 làm giấy xác nhận ngày 07/7/2008. Do gia đình và ông T2 mong muốn vợ chồng bà N hàn gắn vợ chồng nên ông T2 xác nhận giúp bà N. Sau này, bà N dựa vào giấy xác nhận ngày 07/7/2008 để bà N làm đơn ngăn chặn việc tách các thửa đất thuộc dự án của ông T2 gửi I nên ông T2 buộc lòng làm văn bản thỏa thuận ngày 05/6/2017 để bà N rút đơn ngăn chặn việc tách thửa, không ảnh hưởng đến dự án.

[2]- Xét kháng cáo của ông T thì thấy:

Theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 06/4/2010 thì diện tích đất nêu trên là của ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng cho ông T.

Theo ông T và ông Đ trình bày cũng như hồ sơ đất của ông Đỗ T4 trước ngày 06/4/2010 thì diện tích 1.000m<sup>2</sup> là một phần thuộc diện tích 2.138,7m<sup>2</sup>, thửa 532, tờ bản đồ số 6, phường L, Quận I, TP ., thuộc quyền sử dụng của ông Đ, ông Đỗ T5 thừa ra chuyển nhượng cho ông T theo hợp đồng công chứng ngày 06/4/2010 và đã sang tên ông T. Ông Đỗ xác N3 chỉ chuyển nhượng đất cho ông T vào ngày 06/4/2010. Việc chuyển nhượng, bàn giao đất, nhận tiền đều trực tiếp với ông T, không liên quan đến ông T2.

Ông T2 cũng xác nhận ông không nhận chuyển nhượng phần đất 1000m<sup>2</sup> thửa 532, tờ bản đồ số 6, phường L, Quận I, TP .. Ông T2 trình bày: 2 phần đất bà N ghi tên ông trong Biên bản phân chia tài sản ngày 22/01/2008 thực tế không có và ông không biết gì về các phần đất này.

Mặt khác, trong Biên bản phân chia tài sản ngày 22/01/2008 bà N ghi:

“\* Đất ở T, TP . 1000m<sup>2</sup> Quận I, T2 đang giữ chia đôi. \* Đất Cần Giờ TP . giữ chia đôi”.

Bà Vũ Thị T6 là người ghi Biên bản phân chia tài sản ngày 22/01/2008 trình bày bà N là người kê ra 02 phần đất trên, ông T không biết gì về các phần đất này. Ông T2 không thừa nhận việc mua đất giúp bà N và ông T 2 phần đất nêu trên.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa hôm nay xác định: Bà N không có chứng cứ về việc bà và ông T đưa tiền cho ông T2 nhờ ông T2 mua đất tại Quận I. Thực tế vợ chồng ông T, bà N cũng như ông T2 không có các phần đất nêu trên ở Quận I và cả ở C, TP . tại thời điểm ngày 22/01/2008 và thời điểm ông T2 viết giấy “Xác nhận” ngày 07/7/2008. Trong Biên bản phân chia tài sản ngày 22/01/2008 bà N cũng không ghi cụ thể số thửa, vị trí, địa chỉ cụ thể đất nên không có căn cứ xác định các phần đất ghi trong Biên bản phân chia tài sản ngày 22/01/2008 là thửa nào và vị trí ở đâu. Bà N khai không rõ đưa cho ông T2 bao nhiêu lần và không rõ số tiền bà N đưa cho ông T2.

Do vậy, dù có việc ông T2 viết cho bà N giấy xác nhận đề ngày 07/7/2008 và Văn bản thỏa thuận đề ngày 05/6/2017 thì 2 tài liệu này cũng không phải là căn cứ để kết luận phần đất 1000m<sup>2</sup> thửa 532, tờ bản đồ số 6, phường L, Quận I, TP . là tài sản chung của bà N và ông T vì tài sản này hình thành do ông T mua sau khi ly hôn với bà N 02 năm.

Do đó, có đủ căn cứ kết luận: Trước ngày 06/4/2010 thì diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 532 mà bà N tranh chấp nêu trên là thuộc QSD của ông Đ, không phải của bà N và ông T và cũng không phải ông T2 mà thuộc QSD của ông Đ. Không có chứng cứ ông T2 đứng ra mua giúp vợ chồng bà N phần đất này từ năm 1997. Đến ngày 06/4/2010 ông Đỗ M chuyển nhượng cho ông T. Phần đất này do ông T nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ S khi ông T và bà N ly hôn nên là tài sản riêng của ông T.

Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của ông T; sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

[3]- Chi phí tố tụng: Bà N phải chịu và đã nộp đủ.

[4]- Án phí:

- Án phí sơ thẩm có giá ngạch: Bà N phải chịu là 117.511.000 đồng.
- Án phí phúc thẩm: Ông T không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ T; sửa một phần quyết định của bản án số 832/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ:

Căn cứ Điều 33, Điều 35, Điều 38 và Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 209 và 219 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Bích N về các yêu cầu sau:

- Yêu cầu các định diện tích 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 6 (nay thuộc một phần thửa số 588, tờ bản đồ số 16), phường L, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Bích N và ông Vũ T được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích N được hưởng 1/2 giá trị diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 6 (nay thuộc một phần thửa số 588, tờ bản đồ số 16), phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, tương đương số tiền 9.511.000.000 đồng. Ông Vũ T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền là 9.511.000.000 đồng.

- Yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14106 ngày 09/8/2017 giữa ông Vũ T với ông Vũ Ngọc T2.

- Yêu cầu H1 xác nhận cập nhật thay đổi sang tên ông Vũ Ngọc T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 733495 ngày 08/8/2017 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho ông Vũ Thiện .

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích N đối với ông Vũ Ngọc T2.

11. Về án phí:

- Án phí có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị Bích N phải nộp là 117.511.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000,000 đồng theo biên lai thu số 0026445 ngày 04/9/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2), bà N phải nộp thêm là 105.511.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: ông Vũ T không phải chịu.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND TP.Hồ Chí Minh ;
- VKSND TP.Hồ Chí Minh ;
- THADS TP.Hồ Chí Minh ;
- Các đương sự;
- Lưu VT (5), HS (2) ( ĐHV).

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

**Nguyễn Văn Hùng**