



**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN  
TỐI CAO**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Số: 180 /TB-VKSTC

Hà Nội, ngày 18 tháng 8 năm 2021

## **THÔNG BÁO**

### **Rút kinh nghiệm vụ án dân sự “Tranh chấp chia tài sản sau ly hôn”**

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9) thấy việc giải quyết vụ án " *Tranh chấp chia tài sản sau ly hôn*" giữa nguyên đơn là ông Trần Nguyễn Phúc V với bị đơn là bà Hoàng Thị Thu H có vi phạm cần được thông báo rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

#### **I. Nội dung vụ án (tóm tắt):**

Năm 2010, vợ chồng ông Trần Nguyễn Phúc V, bà Hoàng Thị Thu H có đất bị giải tỏa nên được Nhà nước bố trí lô đất tái định cư B2.14-28, diện tích 90m<sup>2</sup> tại đường An Thượng 26, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố ĐN. Năm 2011, ông V, bà H ly hôn, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Ngày 06/11/2012, ông V, bà H lập "*Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng*" tại Phòng công chứng Quốc Thái, hai bên thỏa thuận bà H được toàn quyền sử dụng lô đất này sau khi thanh toán cho ông V số tiền 300.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 06/11/2012. Năm 2014, bà H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với lô đất nhưng do chưa thanh toán cho ông V 300.000.000 đồng theo thỏa thuận nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố ĐN - Chi nhánh quận Ngũ Hành Sơn trả lại hồ sơ và yêu cầu bà H bổ sung giấy tờ chứng minh đã trả ông V 300.000.000 đồng. Ngày 27/9/2016, bà H được Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/10/2016, bà H với bà Ph làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lô đất trên với giá 3.650.000.000 đồng, bà Ph đặt cọc 350.000.000 đồng cho bà H (thời hạn 40 ngày kể từ ngày 04/10/2016). Do bà H chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán 300.000.000 đồng nên ngày 11/10/2016, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung là lô đất B2.14-28 nêu trên và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 127/TB-TLVA ngày 17/10/2016; nhưng ngày 25/10/2016 tại Phòng công chứng số 2 thành phố ĐN, bà H lại ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất này cho bà L với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng. Ngày 01/11/2016, TAND quận Ngũ Hành Sơn ban hành quyết định chuyển vụ án; ngày 03/11/2016, TAND thành phố ĐN ban hành Thông báo thụ lý vụ án. Ngày 24/11/2016, ông V có đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Ngũ Hành Sơn đề nghị ngưng thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng lô đất nêu trên với lý do đất đang tranh chấp. Ông V yêu cầu Tòa án chia đôi giá trị thửa đất nêu trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H vì Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là không đúng, do bà H chưa trả 300.000.000 đồng cho

ông. Còn bà H cho rằng, sau khi lập Văn bản thỏa thuận nêu trên, bà đã nộp vào ngân sách nhà nước 161.100.000 đồng, việc bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà L do bà Ph lừa dối để bà ký hợp đồng nên bà đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng với bà L.

## **II. Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án (tóm tắt):**

1. Bản án sơ thẩm số 18/2017/HNGĐ-ST ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố ĐN nhận định: Căn cứ Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 06/11/2012 đối với lô đất B2.14-28 thì bà H có quyền sử dụng toàn bộ lô đất nêu trên và có nghĩa vụ thanh toán cho ông V 300.000.000 đồng (trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 06/11/2012), thỏa thuận này là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông V yêu cầu chia tài sản chung giá trị lô đất B2.14-28 là 2.337.395.000 đồng nhưng theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung thì đến nay bà H vẫn chưa thanh toán cho ông V 300.000.000 đồng nên buộc bà H phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông V và tiền lãi tính từ ngày 06/12/2012 đến ngày xét xử là 123.900.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04 ngày 14/12/2011 giữa Ban quản lý với ông V, bà H và Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 06/11/2012, ông V yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2016 của bà H là không có cơ sở.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L, do bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng đã được công chứng hợp pháp nên có hiệu lực.

Quyết định: *Chấp nhận một phần yêu cầu tranh chấp về chia tài sản sau khi ly hôn của ông Trần Nguyễn Phúc V đối với bà Hoàng Thị Thu H.*

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nguyễn Phúc V về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H vào ngày 27/9/2016.*

*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số B2.14-28 tại đường An Thượng 26, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố ĐN ký ngày 25/10/2016 tại phòng công chứng số 2, thuộc Sở Tư pháp thành phố ĐN giữa bà Hoàng Thị Thu H và bà Đặng Thị L là hợp pháp.*

*Buộc bà Hoàng Thị Thu H phải thanh toán cho ông Trần Nguyễn Phúc V số tiền 423.900.000 đồng (trong đó tiền nợ 300.000.000 đồng, lãi 123.900.000 đồng).*

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông V và bị đơn bà H đều có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên.

2. Bản án phúc thẩm số 01/2018/HNGĐ-PT ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố ĐN nhận định: Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng ngày 06/11/2012 đã xác lập hợp đồng song vụ, bà H nhiều lần trả tiền nhưng ông V không chịu nhận và đòi nhiều hơn. Do đó, ngày 05/3/2016 bà H khởi kiện ông V yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng, ngày 06/5/2016, Tòa án hòa giải không thành, ngày 21/6/2016 bà H rút đơn khởi kiện nên Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Như vậy, bà H chưa thanh toán cho ông V là có cơ sở.

Căn cứ vào Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng, giá trị lô đất tranh chấp là 01 tỷ đồng, bà H phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông V 300.000.000 đồng là chiếm tỉ lệ 30%. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất nêu trên giữa bà H với bà L có hiệu lực pháp luật, bà H đã nhận 3.650.000.000 đồng nên phải thanh toán 30% cho ông V là 1.095.000.000 đồng mới bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V.

Quyết định: Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 18/2017/HNGĐ-ST ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố ĐN, cụ thể là:

*Buộc bà Hoàng Thị Thu H phải thanh toán cho ông Trần Nguyễn Phúc V số tiền 1.095.000.000 đồng.*

Sau khi xét xử phúc thẩm, nguyên đơn ông V và bị đơn bà H đều có đơn đề nghị xem xét Bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

3. Ngày 05/5/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao ban hành Quyết định số 09/QĐKNGĐT-VKS-DS kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án phúc thẩm số 01/2018/HNGĐ-PT ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố ĐN và Bản án sơ thẩm số 18/2017/HNGĐ-ST ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố ĐN; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố ĐN xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm số 05/2020/HNGĐ-GĐT ngày 06/11/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhận định:

Theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ông V, bà H lập ngày 06/11/2012 thì bà H có nghĩa vụ thanh toán cho ông V 300.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày, bà H được quyền sử dụng lô đất B2.14-28 và liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, bà H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận nhưng do chưa thanh toán cho ông V 300.000.000 đồng nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố ĐN- Chi nhánh quận Ngũ Hành S đã trả hồ sơ yêu cầu bổ sung giấy tờ chứng minh đã trả ông V 300.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Tại biên bản hòa giải không thành ngày 06/5/2016, ông V, bà H thừa nhận lô đất này là tài sản chung của ông V, bà H chưa chia; ông V, bà H đều đề nghị được sử dụng lô đất nhưng không thống nhất được giá (bà H yêu cầu nhận đất, trả cho ông V 1,3 tỷ đồng; ông V yêu cầu được nhận đất và trả cho bà H 1,5 tỷ đồng, nếu bà H nhận đất thì phải trả cho ông V 1,460 tỷ đồng). Như vậy, việc phân chia tài sản chung là lô đất số B2.14-28 giữa ông V và bà H chưa thỏa mãn điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 146 Nghị định số 81/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003: "*Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại.... có hiệu lực từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất...*", bà H chưa trả cho ông V 300.000.000 đồng theo thỏa thuận. Do đó, thỏa thuận chia tài sản chung giữa ông V, bà H ngày 06/11/2012 chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 27/9/2016, Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đứng tên bà H khi không có ý kiến của ông V là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng Văn bản thỏa thuận nêu trên là hợp đồng song vụ theo quy định tại Điều 414 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc bà H trả cho ông V số tiền 300.000.000 đồng, số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông V là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng việc bà H chưa thanh toán cho ông V 300.000.000 đồng là do ông V không đồng ý nhận; từ đó, buộc bà H thanh toán cho ông V 30% giá trị lô đất (3.650.000.000 đồng) bằng 1.095.000.000 đồng cũng là không đúng.

Ngày 11/10/2016, ông V khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn là lô đất số B2.14-28 nêu trên, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành S đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 127/TB-TLVA ngày 17/10/2016. Bà H xác định đã nhận được Thông báo nêu trên, biết ông V đang khởi kiện tại Tòa án nhưng vẫn lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất cho bà L vào ngày 25/10/2016 với số tiền 400 triệu đồng (thực tế 3 tỷ 750 triệu đồng) là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 29 và 35 Luật hôn nhân gia đình năm 2014. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L là không đúng pháp luật.

Trên cơ sở đó, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 05/5/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

## **II. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

### **1. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H vào ngày 27/9/2016**

Căn cứ vào Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng ngày 06/11/2012, năm 2014, bà H chưa thanh toán 300.000.000 đồng cho ông V theo thỏa thuận nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố ĐN - Chi nhánh quận Ngũ Hành S đã trả hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà H bổ sung giấy tờ chứng minh đã trả cho ông V số tiền 300 triệu đồng. Ngày 27/9/2016, Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố ĐN lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho riêng bà H là chưa đủ điều kiện và không đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng giữa ông V và bà H là hợp đồng song vụ, theo đó ông V có nghĩa vụ chuyển giao đất cho bà H theo Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005 là không đúng. Bởi lẽ, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng giữa bà H và ông V, bà H phải thanh toán cho ông V 300.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày để được quyền sử dụng lô đất B2.14-28. Đây là sự phân chia tài sản chung vợ chồng có

sự ràng buộc về thời gian đối với nghĩa vụ thanh toán tiền của bà H, không phải ông V là bên bán, bà H là bên mua như Tòa án cấp phúc thẩm nhận định và áp dụng điều luật nêu trên.

2. Về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L ngày 25/10/2016

Ngày 11/10/2016, ông V khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn. Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành S đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 127/TB-TLVA ngày 17/10/2016 về việc tranh chấp tài sản với lô đất B2.14-28 nêu trên, nhưng ngày 25/10/2016 bà H vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L và không thông báo cho ông V biết, trong khi đó bà H biết ông V đang yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung là vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L là vô hiệu.

3. Về khoản tiền phải trả cho ông V

Văn bản thỏa thuận ngày 06/11/2012 giữa bà H và ông V là thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng có điều kiện, không phải là ông V là bên bán lô đất B2.14-28 cho bà H là bên mua. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H nợ ông V 300.000.000 đồng, tính lãi và gốc buộc bà H trả cho ông V số tiền là 123.900.000 đồng là không đúng, vì đây không phải là ông V cho bà H vay 300.000.000 đồng. Tòa án cấp phúc thẩm xác định lô đất là tài sản chung vợ chồng giữa bà H và ông V, khi chia ông V được hưởng 30% giá trị là có cơ sở nhưng lại công nhận hợp đồng giữa bà H với bà L và tính giá trị lô đất là giá bà H đã bán cho bà L để buộc bà H phải thanh toán cho ông V 30% giá trị cũng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông V.

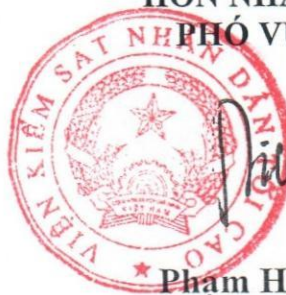
Kiểm sát viên khi kiểm sát việc giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm đã không phát hiện ra những vi phạm này, đánh giá chứng cứ và nhận thức pháp luật chưa đầy đủ, dẫn đến đề xuất đường lối giải quyết vụ án không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Trên đây là những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm, Kiểm sát viên trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp chia tài sản sau ly hôn*”, Vụ 9 Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, cấp tỉnh rút kinh nghiệm khi kiểm sát việc giải quyết những trường hợp tương tự ./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Viện trưởng VKSNDTC (để báo cáo);
- Đ/c Nguyễn Duy Giảng, PVTVKSNDTC (để báo cáo);
- Đ/c Vụ trưởng Vụ 9 (để báo cáo);
- Các Đ/c PVT Vụ 9 (để phối hợp);
- VP, Vụ 14 VKSTC, VC1, VC2, VC3;
- Các VKS tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Lưu: VT (2b); Vụ 9 (3b).

**TL. VIỆN TRƯỞNG**  
**KT. VỤ TRƯỞNG VỤ KIỂM SÁT VIỆC**  
**GIẢI QUYẾT CÁC VỤ, VIỆC DÂN SỰ**  
**HÔN NHÂN VÀ GIA ĐÌNH**  
**PHÓ VỤ TRƯỞNG**



**Phạm Hoàng Diệu Linh**