

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 236/2025/DS-PT

Ngày 07/5/2025

“V/v tranh chấp yêu cầu phân chia
tài sản chung và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Chê Linh

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05 và 07 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 553/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp về “*yêu cầu phân chia tài sản chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 553/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 553/QĐPT-DS ngày 04/4/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Quách Đại A**, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện V, TP ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thanh T, thành viên Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

2. *Bị đơn:* Ông **Quách Đại H**, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP ..

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

3.1. Bà **Lý Yến P**, sinh năm 1972

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Quách Đại H, sinh năm 1972 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/4/2025).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP ..

3.2. Ông **Lê Văn L**, sinh năm 1977 (có mặt)

3.3. Bà **Trương Thị D**, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP ..

3.4. Ông **Nguyễn Huy P1**, sinh năm 1993 (có mặt)

3.5. Bà **Thạch Thị Út T1**, sinh năm 1994 (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành C.

3.6. Ông **Hà Văn T2**, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP ..

3.7. Ông **Quách Đại Q**, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.8. Bà **Trịnh Thu H1**, sinh năm 1966

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Quách Thanh S, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu V T, phường T, quận T, TP ..

3.9. Ông **Quách Thanh S**, sinh năm 1990

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.10. **Ngân hàng N3.**

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

Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V**, Chức danh: Tổng Giám đốc

Đại diện theo quyền: Ông **Phan Văn S1**, Chức danh: Trưởng phòng Khách hàng Ngân hàng N3 – Chi nhánh C2 - Cần Thơ II.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, TP . Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2024), (yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Quách Đại A và bị đơn ông Quách Đại H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Quách Đại A trình bày:*

Ông Quách Đại Q1 (sinh năm 1930, chết năm 1990) và bà Nguyễn Thị B (sinh năm 1935, chết năm 2000) là vợ chồng và có với nhau 08 người con, gồm các ông Quách Đại N, Quách Đại Q, Quách Đại B1, Quách Tấn T3, Quách Đại L1, Quách Đại H, Quách Đại A, Quách Minh H2. Lúc còn sống, ông bà tạo lập được diện tích 7.300m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, huyện C, TP . Cần Thơ) do ông Quách Đại Q1 đứng tên sử dụng theo sổ mục kê, bao gồm thửa đất số 776, diện tích 300m² (T) và 1.600m² (LNK); thửa đất số 824, diện tích 5.400m² (2L). Trong quá trình sử dụng đất, trước năm

1990, các ông Quách Đại N, Quách Đại Q, Quách Đại B1, Quách Tấn T3, Quách Đại L1 có vợ nên đã đi nơi khác sinh sống, chỉ còn cha mẹ ông là ông Q1, bà B và ông, ông H, ông H2 cùng sinh sống với nhau.

Đến năm 1990, ông Q1 chết, năm 1992 ông H bỏ nhà đi tu đến sau này mới về lại. Vì vậy, chỉ còn bà B, ông, ông H2 sinh sống cùng nhau và do ông trực tiếp canh tác đất nuôi bà B và ông H2 bị bệnh tâm thần.

Thấy ông vất vả nuôi bà B và ông H2 nên năm 1998, bà B đã tặng cho ông diện tích 1.400m² tại thửa đất số 776 để ở và thờ cúng ông bà, đó chính là diện tích căn nhà mà gia đình cùng sinh sống từ trước đến lúc tặng cho và diện tích đất xung quanh.

Sau khi bà B chết năm 2000 và ông H2 chết năm 2001, do hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn nên ông tạm thời về bên vợ tại ấp T, xã T, huyện V, TP . Thờ sinh sống và làm ăn tại đây, nhưng ông vẫn thường xuyên tới lui chăm sóc nhà cửa, mộ ông bà.

Đến năm 2019, ông H trở về và ở trong căn nhà của gia đình, đồng thời còn sửa chữa lại căn nhà này. Ngoài ra còn kê bán đất (thông báo chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Khi hay tin ông có đứng ra ngăn cản và mới biết được hai thửa đất số 776, 824, diện tích 7.300m², gồm thửa đất số 776, diện tích 1.900m² (T và LNK) và thửa đất số 824, diện tích 5.400m² (2L), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, huyện C, TP . Cần Thơ) được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số: 3478/GCN/RĐ ngày 01/12/1991 (giấy trắng) cho hộ Quách Đại H, đến ngày 20/5/1997 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đỏ) (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000118 do UBND huyện T (nay là huyện C) cho hộ ông Quách Đại H). Tiếp theo ông H đã chuyển nhượng cho các cá nhân khác và còn lại diện tích như sau:

Năm 1999 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Yến P2 diện tích 3.250m² (LUC) tại thửa đất số 824. Thửa đất số 776 là 1.900m² (300m² ONT và 1.600m² CLN) và Thửa đất số 824 còn lại là 2.150m² (LUC).

Năm 2004 chuyển nhượng cho ông Trần Phước C diện tích 2.150m² (LUC) tại thửa đất số 824; chuyển nhượng cho ông Hà Văn T2 diện tích 456m² (CLN) tại thửa đất số 776. Diện tích còn lại Thửa đất số 776 là 1.444m² (300m² ONT và 1.144m² CLN).

Sau khi chuyển nhượng, hộ ông Quách Đại H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 776, diện tích 1.444m² (300m² ONT và 1.144m² CLN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do

UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP ..

Tuy việc ông H tự ý đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác mà không có bất kỳ thành viên nào khác trong gia đình biết là trái với quy định pháp luật nhưng ông không muốn truy cứu trách nhiệm hình sự đối với ông H mà chỉ yêu cầu được chia đúng với diện tích được bà B tặng cho trước đây.

Theo thực tế sử dụng hiện nay, thửa đất số 776, ông H đã chuyển nhượng cho ông Hà Văn T2 diện tích 384,7m²; ông Nguyễn Huy P1 và bà Thạch Thị Út T1 diện tích 112,1m², ông đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn L và bà Trương Thị D diện tích 73,5m², còn lại ông H chiếm sử dụng diện tích 990,7m².

Do thành viên hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, hiện nay chỉ còn lại ông và ông H nên ông khởi kiện với yêu cầu được chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất tại thửa đất số 776, diện tích 1.444m² (300m² ONT và 1.144m² CLN) như sau (theo Bản trích đo địa chính số: 1182/TTKTTNMT ngày 17/10/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C):

Ông yêu cầu được chia quyền sử dụng đất với diện tích 1.064,2m² (200m² ONT và 864,2m² CLN), gồm phần B – 73,5m² (ONT) và phần D – 990,7m² (126,5m² ONT và 864,2m² CLN).

Đồng ý công nhận cho ông Quách Đại H sử dụng diện tích 496,8m² (100m² ONT và 396,8m² CLN), gồm phần A – 384,7m² (CLN) và phần C – 112,1m² (100m² ONT và 12,1m² CLN).

Đối với diện tích 73,5m² (ONT) – phần B, ông đồng ý chuyển nhượng cho ông Lê Văn L và bà Trương Thị Diệu .

Riêng diện tích mà ông Quách Đại H đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Yến P2, ông Trần Phước C, ông Hà Văn T2 đã được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông sẽ khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung nếu ông và ông H không tự thỏa thuận được.

- Bị đơn ông Quách Đại H trình bày:

Ông Quách Đại Q1 (sinh năm 1930, chết năm 1990) và bà Nguyễn Thị B (sinh năm 1935, chết năm 2000) là vợ chồng và có với nhau 07 người con, gồm các ông Quách Đại N, Quách Đại Q, Quách Đại B1, Quách Tấn T3, Quách Đại L1, Quách Đại H, Quách Đại A, Quách Minh H2. Lúc còn sống ông bà tạo lập được diện tích 7.300m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, huyện T, TP . Cần Thơ) do ông Quách Đại Q1 đứng tên sử dụng theo sổ mục kê, bao gồm thửa đất số 776, diện tích 300m² (T) và 1.600m² (LNK);

thửa đất số 824, diện tích 5.400m² (2L). Trong quá trình sử dụng đất, năm 1990 ông Q1 chết nên mẹ ông là bà B và các anh là Q, Báo, T3, N cho ông đại diện hộ đứng tên đăng ký, cấp quyền sử dụng đất.

Vào ngày 01/12/1991 Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số: 3478/GCN/RĐ ngày (giấy trắng) cho hộ Quách Đại H tại hai thửa đất số 776, 824, diện tích 7.300m², gồm thửa đất số 776, diện tích 1.900m² (T và LNK) và thửa đất số 824, diện tích 5.400m² (2L), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, huyện T, TP . Cần Thơ). Hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất gồm có 06 thành viên là ông, bà B, ông Q, ông B1, ông A và ông H2.

Đến ngày 20/5/1997 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đỏ) (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000118 do UBND huyện T (nay là huyện C) cấp ngày 20/5/1997 cho hộ ông Quách Đại H).

Năm 1996 bà B bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q2, bà Trần Thị T4 diện tích 3.250m² đất ruộng tại thửa đất số 824 với giá 62,5 chỉ vàng 24K. Khi bán có làm giấy tay bằng “Tờ sang nhượng ruộng đất” đề ngày 26/10/1996. Trong giấy tay có chữ ký của Nguyễn Thị B, Quách Đại H, Quách Đại N, Quách Đại Q, Quách Đại B1, Quách Tấn T3, Quách Đại A, Quách Minh H2. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1999 thì do ông ký tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Yến P2 với lý do, đất do ông đứng tên sử dụng, bà P2 là con của ông Q2, bà T4 nên ông Q2, bà T4 để cho bà P2 đứng tên nhận chuyển nhượng.

Năm 2001 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Phước C (C1), bà Nguyễn Thị Yến P2 diện tích 2.150m² đất ruộng tại thửa đất số 824 với giá 36 chỉ vàng 24K. Khi bán có làm giấy tay bằng “Giấy chuyển nhượng ruộng đất” đề ngày 10/01/2001. Trong giấy tay có chữ ký của Nguyễn Thị B, Quách Đại H, Quách Đại A, Quách Minh H2. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2004 thì do ông ký tên chuyển nhượng cho ông Trần Phước C (C) với lý do, đất do ông đứng tên sử dụng.

Trước khi bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q2, bà Trần Thị T4; vợ chồng ông Trần Phước C (C1), bà Nguyễn Thị Yến P2, bà B có bán cho ông Hà Văn T2 diện tích 456m² đất cây lâu năm tại thửa đất số 776 với giá 15 chỉ vàng 24K. Khi bán có làm giấy tay nhưng đã thất lạc nên không thể cung cấp cho Tòa án. Đến 2004 thì do ông ký tên chuyển nhượng với lý do, đất do ông đứng tên sử dụng.

Sau khi chuyển nhượng, hộ ông Quách Đại H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 776, diện tích 1.444m² (300m² ONT và 1.144m²

CLN), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H).

Tất cả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P2, ông C1 (Chiều), ông T2 được lập tại cơ quan nhà nước và được lưu giữ chỉ do ông ký tên chuyển nhượng, các thành viên khác trong hộ không có ký tên.

Ngoài ra, diện tích thửa đất số 776 còn bán cho các ông, bà như sau:

Ông bán cho L2 diện tích bao nhiêu không nhớ với giá khoảng 7.000.000 đồng đến 8.000.000 đồng. Sau đó ông L2 bán lại cho ông Hà Văn T2. Theo diện tích được đo đạc là 384,7m².

Ông Quách Đại A và vợ là Nguyễn Thị T5 bán cho ông Võ Thành N1 diện tích và giá bao nhiêu không rõ. Sau đó ông N1 bán lại vợ chồng ông Nguyễn Huy P1 và bà Thạch Thị Út T1. Theo diện tích được đo đạc là 112,1m². Do ông N1 nói diện tích ông A, bà T5 bán cho ông N1 chưa được sang tên nên ông là người đứng ra làm giấy tay bán cho ông P1, bà T1.

Ông Quách Đại A và vợ là Nguyễn Thị T5 bán cho vợ chồng ông Lê Văn L và bà Trương Thị D diện tích 73,5m² theo như đo đạc.

Do vậy ông không đồng ý chia đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Quách Đại A. Tuy nhiên, phần diện tích đất ông A đã bán cho ông L và bà D, ông P1 và bà T1, ông đồng ý chia cho ông A để ông A hoàn thành các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho những người mua, cụ thể đồng ý tiếp tục bán cho ông L, bà D diện tích 73,5m² (ONT) – phần B; ông P1, bà T1 diện tích 112,1m² (100m² ONT và 12,1m² CLN) – phần C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Ông Lê Văn L và bà Trương Thị Diệu thống N2 trình bày:

Ngày 01/4/2009 ông Quách Đại A và vợ là bà Nguyễn Thị T5 chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất thổ cư (ONT) ngang 4m, dài 25m, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, TP . Thơ với giá 14.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập giấy tay chứ không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Sau khi chuyển nhượng, ông bà đã xây nhà ở ổn định đến nay. Nay giữa ông Quách Đại A và ông Quách Đại H xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến diện tích mà ông bà đã nhận chuyển nhượng nên ông bà yêu cầu độc lập với nội dung là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà T5 và ông bà với diện tích 73,5m² (ONT) – phần B thuộc một phần thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, TP . Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số: 1182/TTKTTNMT ngày 17/10/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi

trường thành phố C).

+ Ông Nguyễn Huy P1 và bà Thạch Thị Út T1 thống nhất trình bày:

Ngày 06/11/2017 ông Quách Đại H và vợ là bà Lý Yến P chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất thổ cư (ONT) 150m² (ngang 06m, dài 25m) thuộc một phần thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, TP. Thờ với giá 60.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập giấy tay bằng “Hợp đồng mua bán đất thổ cư” chứ không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Sau khi chuyển nhượng, ông bà đã xây nhà ở ổn định đến nay. Nay giữa ông Quách Đại A và ông Quách Đại H xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến diện tích mà ông bà đã nhận chuyển nhượng nên ông bà yêu cầu độc lập với nội dung là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà D và ông bà với diện tích 112,1m² (100m² ONT và 12,1m² CLN) – phần C thuộc một phần thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, TP. Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số: 1182/TTKTTNMT ngày 17/10/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

+ Ông Hà Văn T2 trình bày:

Vào khoảng năm 2014, ông Quách Đại H chuyển nhượng cho ông diện tích đất cây lâu năm (CLN) 380m² thuộc một phần thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, TP. Thờ với giá 45.000.000 đồng, theo đo đạc là 384,7m² – phần A. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay chứ không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Sau khi chuyển nhượng, ông đã sử dụng đất bằng việc san lấp mương, trồng cây và sử dụng ổn định đến nay. Nay giữa ông Quách Đại A và ông Quách Đại H xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không có liên quan đến diện tích mà ông H đã chuyển nhượng cho ông nên ông và ông H tự thỏa thuận giải quyết.

+ Ông Quách Đại Q trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Quách Đại H. Ông là thành viên hộ ông Quách Đại H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông có ý kiến như sau: Phần diện tích đất ông được hưởng sẽ giao lại (tặng cho) ông H được quyền sử dụng.

Trong các anh em, ông Quách Đại L1, ông Quách Minh H2 chết nhưng không có con. Ông Quách Đại N chết, có con là Quách Trung H3, ông Quách Đại B1 chết, có con là Quách Thanh S; ông Quách Tấn T3 chết, có con là Quách Hải L3.

+ Ông Quách Thanh S và bà Trịnh Thu H1 thống nhất trình bày:

Bà Trịnh Thu H1, ông Quách Thanh S là vợ và con của ông Quách Đại B1, ông B1 là thành viên trong hộ ông Quách Đại H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số: 3478/GCN/RĐ ngày 01/12/1991. Ông B1 chết năm 2007 nên bà H1 và ông S là người thừa kế của ông B1, không có người nào khác. Nay giữa ông A và ông H tranh chấp, bà H1 và ông S có ý kiến như sau: Phần diện tích đất ông B1 được hưởng và do bà H1, ông S thừa kế sẽ giao lại (tặng cho) ông H được quyền sử dụng.

+ Bà Lý Yến P không cung cấp lời khai trong quá trình tố tụng.

+ Ngân hàng N3 (tên viết tắt: A1) ủy quyền cho ông Phan Văn S1 trình bày:

Giữa A1 – Chi nhánh C2 - C, Phòng G và ông Quách Đại H ký kết hợp đồng tín dụng số: 1809-LAV-202200992 ngày 05/5/2022 có nội dung A1 cho ông H vay số tiền 90.000.000 đồng, mục đích cho vay là để phục vụ hoạt động kinh doanh hoặc nhu cầu đời sống, thời hạn vay là 36 tháng (đến hết ngày 05/5/2025), lãi suất 10,5%/năm.

Căn cứ Nghị định số: 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ và Nghị định số: 116/2018/NĐ-CP ngày 07/9/2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số: 55/2015/NĐ-CP, khoản vay của ông H dưới 200.000.000 đồng nên không phải đăng ký giao dịch đảm bảo nhưng phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho A1 giữ nhằm mục đích khi ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, A1 sẽ khởi kiện và sau đó có yêu cầu phát mãi thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H giao cho A1 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Quách Đại H tại thửa đất số 776, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.444m², MĐSD: 300m² thổ cư và 1.144m² LNK, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ) (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00137 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 09/6/2004 cho hộ ông Quách Đại H).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi cho A1. Tính đến ngày 05/7/2024, ông H còn dư nợ gốc là 54.600.000 đồng.

Nay giữa ông Quách Đại A và ông Quách Đại H có tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ, A1 có ý kiến như sau:

Do ông H thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho A1 nên A1 không khởi kiện yêu cầu ông H thanh toán nợ trong vụ án này, nhưng nếu ông H muốn nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả nợ cho A1.

Đối với tranh chấp giữa ông A và ông H, Ngân hàng không có ý kiến. A1

xin không tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quách Đại A đối với Quách Đại H.

1.1. Ông Quách Đại H có nghĩa vụ chia, giao cho ông Quách Đại A diện tích đất $358,2m^2$, gồm $73,5m^2$ (ONT) – phần B và $284,7m^2$ ($63,25m^2$ ONT và $221,45$ CLN) – phần E thuộc thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H) và trả giá trị cho ông Quách Đại A số tiền 82.951.000 đồng.

1.2. Ông Quách Đại H được quyền sử dụng diện tích đất $1.202,8m^2$, gồm $384,7m^2$ (CLN) – phần A, $112,1m^2$ ($100m^2$ ONT và $12,1m^2$ CLN) – phần C và $706m^2$ ($63,5m^2$ ONT và $642,5m^2$ CLN) thuộc thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn L đối với ông Quách Đại A.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Đại A, bà Nguyễn Thị T5 và ông Lê Văn L, bà Trương Thị D tại thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ, diện tích $73,5m^2$ (ONT) – phần B (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Huy P1 đối với ông Quách Đại H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Đại H, bà Lý Yến P và ông Nguyễn Huy P1, bà Thạch Thị Út T1 tại thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ, diện tích $112,1m^2$ ($100m^2$ ONT và $12,1m^2$ CLN) – phần C (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H).

4. Vị trí, kích thước có bản trích đo địa chính số: 738/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C kèm theo.

5. Ngân hàng N3 có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày

26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H) để những người có quyền và lợi ích làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

Ông Quách Đại A, ông Quách Đại H, ông Lê Văn L, bà Trương Thị D, ông Nguyễn Huy P1, bà Thạch Thị Út T1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP. Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H) để điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách Đại H, ông Quách Đại A, ông Lê Văn L, bà Trương Thị D, ông Nguyễn Huy P1, bà Thạch Thị Út T1 theo qui định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 01/10/2024, nguyên đơn ông Quách Đại A và bị đơn ông Quách Đại H kháng cáo.

Ông A đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, với các yêu cầu như sau:

+ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa 824, diện tích 5.400m², 2L và thửa 776, diện tích 1.444m² (trong đó: 300m² ONT và 1.144m² CLN), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ do hộ ông Quách Đại H đứng tên quyền sử dụng.

+ Nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng cho ông Lê Văn L và bà Trương Thị D diện tích 73,5m² đất ONT tại vị trí B và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy P1 và bà Thạch T6 Út Tình diện tích 112,1m² ONT tại vị trí C Bản trích đo địa chính.

Ông Quách Đại H đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, với các yêu cầu sau:

+ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Đại A về việc chia quyền sử dụng đất tại thửa 776, diện tích 1.444m² đất ONT, CLN đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00089 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H.

+ Đề nghị xem xét giảm tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

Ngày 19/12/2024, bị đơn ông H có đơn kháng cáo bổ sung nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại do cấp sơ thẩm có nhiều sai sót nghiêm trọng với các lý do sau:

Cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn là ông Quách Đại Q1 (chết năm 1990)

và bà Nguyễn Thị B (chết năm 2000) nên vụ kiện tranh chấp về chia di sản thừa kế, không phải là chia tài sản chung như án sơ thẩm xác định. Nguyên đơn được cha mẹ cho đất nhưng không sử dụng mà lại sang bán hết (ngày 01/4/2029, sang nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn L 73,5m² với giá 14.000.000 đồng và ngày 04/7/2010 sang nhượng cho vợ chồng ông Võ Thành N1 112,1m² với giá 29.000.000 đồng, do ông N1 không sử dụng nên sau đó sang nhượng lại cho ông Nguyễn Huy P1 với số tiền 60.000.000 đồng). Khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá đầy đủ chứng cứ, chỉ nghiêng về phía ông A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm tranh luận: Cấp sơ thẩm xác định các thửa đất 776 và 824 là của hộ gia đình và có 06 thành viên chung hộ theo lời trình bày của các bên là phù hợp. Nhưng khi xem xét phân chia di sản thừa kế của bà B và ông H2 để lại trong khối tài sản chung thì chưa rõ ràng, vì chưa làm rõ hàng thừa kế. Các phần đất đã chuyển nhượng cho ông C (C1), bà Yên P2, ông T2 thì ông A và bà B có tham gia giao dịch hay không chưa được xác định rõ. Nguyên đơn yêu cầu chia 02 thửa đất 824 và 776 nhưng cách thức trình bày không thật sự rõ ràng trong đơn, cấp sơ thẩm ghi nhận ý kiến của nguyên đơn không yêu cầu chia thửa đất 824 là không đúng. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không triệu tập đầy đủ những người nhận chuyển nhượng đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xác định loại đất được chia không phù hợp tại các vị trí theo Bản trích đo địa chính.

Từ những vấn đề nêu trên, Luật sư đề nghị trường hợp cấp phúc thẩm không thể chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn để sửa án thì cần hủy án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết, tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, xác định:

Trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chia cho nguyên đơn tổng diện tích 433,61m² gồm vị trí B và E là 358,2m², phần còn thiếu là 75,41m² buộc bị đơn có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là 82.951.000 đồng là chưa phù hợp. Bởi vì, khi phân chia thừa kế đối với di sản của bà B và ông H2 để lại trong khối tài sản chung của hộ, cấp sơ thẩm chỉ chia 1/3 cho nguyên đơn thừa hưởng là không đúng. Bà B có 08 người con, ông L và ông H2 là con của bà B chết nhưng

không có người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Di sản của bà B và ông L phải được chia cho 06 kỷ phần cho nguyên đơn mới phù hợp.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn chỉ yêu cầu chia tài sản chung của thừa 776, không yêu cầu chia thừa 824 nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử trong phạm vi đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu chia thừa 824 là vượt quá phạm vi xét xử cấp phúc thẩm được quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của ông Quách Đại H, yêu cầu giảm tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy theo bản án sơ thẩm tuyên buộc ông có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 49.530.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông cung cấp đơn xin miễn, giảm án phí có xác nhận của chính quyền địa phương hiện nay hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên đề nghị Hội đồng xét xử giảm 50% án phí dân sự sơ thẩm cho ông H theo quy định.

Đối với số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 8.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông H phải nộp là chưa phù hợp theo khoản 2 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông A cũng nhận được 1/6 tài sản chung của hộ nên ông cũng phải chịu số tiền chi phí tố tụng tương ứng là 1.330.000 đồng mới đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân quận huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ theo hướng không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Quách Đại A và chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Quách Đại H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Quách Đại A về yêu cầu phân chia thừa đất 776 do hộ ông Quách Đại H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng:*

Đất tranh chấp thừa số 776, diện tích đo đạc thực tế là 1.561m² (trong đó: 300m² T và phần còn lại 1.261m² CLN) có nguồn gốc do ông Quách Đại Q1 (sinh năm 1930, chết năm 1990) và bà Nguyễn Thị B (sinh năm 1935, chết năm 2000) là cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn tạo lập. Sau khi ông Q1 chết, bị đơn ông H kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất vào năm 1991, đến năm 1997 thì cấp đổi giấy đỏ cho hộ ông H.

Theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu xác thực về hộ tịch thì thời điểm Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H, chỉ có 06 thành viên có quan hệ hôn nhân, huyết thống trong hộ gồm: Bà Nguyễn Thị

B, ông Quách Đại Q, ông Quách Đại B1, ông Quách Đại H, ông Quách Đại A, ông Quách Minh H2 và những thành viên này được xác định là đồng chủ sử dụng đất theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, ông A sẽ được nhận $\frac{1}{6}$ trong khối tài sản chung đối với thửa đất 776 là $260,16\text{m}^2$ ($1.561\text{m}^2 : 6$).

Bà B chết và có 08 người con nhưng có 02 người là ông L và ông H2 không có người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất nên di sản của bà B (là $\frac{1}{6}$ diện tích đất thửa 776 là $260,16\text{m}^2$) được chia cho 06 kỹ phần, mỗi kỹ phần là $43,36\text{m}^2$ ($260,16\text{m}^2 : 6$). Tương tự, ông H2 chết không có vợ con, cha mẹ của ông cũng đã mất, ông L là anh ruột của ông H2 đã mất và không có người thừa kế nên di sản của ông H2 (là $\frac{1}{6}$ diện tích đất thửa 776 là $260,16\text{m}^2$) được chia cho 06 kỹ phần, mỗi kỹ phần là $43,36\text{m}^2$ ($260,16\text{m}^2 : 6$). Án sơ thẩm xác định ông A được hưởng $\frac{1}{3}$ di sản của bà B và ông H2 là không đúng về phân chia di sản thừa kế theo pháp luật. Như vậy, khi phân chia tài sản chung và thừa kế thì ông A được nhận: $260,16\text{m}^2 + 43,36\text{m}^2$ (kỹ phần thừa kế của bà B) + $43,36\text{m}^2$ (kỹ phần thừa kế của ông H2) = $346,88\text{m}^2$.

Trừ diện tích đất ông A đã sang nhượng cho vợ chồng ông L $73,5\text{m}^2$ nên còn được chia $273,38\text{m}^2$.

[3] Theo vị trí đất thể hiện tại Bản trích đo địa chính nên công nhận phần đất tại vị trí E, diện tích $284,7\text{m}^2$ cho ông A sử dụng như án sơ thẩm quyết định là phù hợp. Tuy nhiên, do ông A chỉ được chia tài sản, hưởng di sản thừa kế diện tích đất và trừ phần đã sang nhượng cho vợ chồng ông L như nêu trên còn lại là $273,38\text{m}^2$ nên ông phải có trách nhiệm bồi hoàn giá trị đất chênh lệch $11,32\text{m}^2$ theo định giá $1.1000.000$ đồng/ m^2 tương ứng số tiền là $12.452.000$ đồng cho ông H. Cấp sơ thẩm buộc ông H phải trả giá trị cho ông A phần đất chênh lệch diện tích đất $75,41\text{m}^2$ thành tiền là $82.951.000$ đồng là không phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của ông H có căn cứ chấp nhận một phần.

Đối với phần đất tại vị trí C, diện tích $112,1\text{m}^2$ theo Bản trích đo địa chính do ông Nguyễn Huy P1 đang sử dụng thì thấy rằng:

Phần đất nêu trên do vợ chồng ông Quách Đại H, bà Lý Yến P sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Huy P1 và vợ là bà Thạch Thị Út T1 với giá $60.000.000$ đồng theo “Tờ hợp đồng mua bán đất thổ cư” viết tay ngày 06/11/2017, có chữ ký tên của ông H và bà P là bên sang nhượng. Ông P1 cũng xác nhận giao dịch mua đất của ông H. Bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng cho đến nay. Vì vậy, cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng đất theo yêu cầu của bên nhận chuyển nhượng là phù hợp.

[4] Theo Bản trích đo địa chính số: 738/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì diện tích 990,7m² mà nguyên đơn yêu cầu được nhận, được tách thành hai phần, gồm:

Diện tích 706m² – phần D (có căn nhà và nền mộ hiện do ông H quản lý sử dụng) và diện tích 284,7m² – phần E (từ giáp nền mộ đến ranh đất của hộ liền kề do ông A đang sử dụng). Do đó, cần chia giao cho ông A nhận phần đất tại vị trí E và ông H nhận phần đất tại vị trí D để tiện cho việc sử dụng là phù hợp.

[5] Trước khi được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 thì trước đó, ông Quách Đại H có chuyển nhượng cho ông Hà Văn T2 một phần diện tích thửa đất 776, diện tích 456m² và đã được tách thửa. Khi giải quyết ở cấp sơ thẩm, ông A không yêu cầu đổi với phần đất đã chuyển nhượng, tách thửa trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xem xét, khi nào phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

Do vậy, cấp sơ thẩm chỉ xem xét phân chia tài sản chung cho nguyên đơn và một phần được hưởng di sản thừa kế theo pháp luật như nêu trên đối với phần còn lại của thửa đất 776 (sau khi tách thửa cho ông T2) theo đo đạc thực tế, diện tích 1.561m² là phù hợp, đảm bảo được quyền, lợi ích của nguyên đơn. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu được chia, hưởng nhiều hơn diện tích đất mà cấp sơ thẩm đã phân chia và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nêu ra là chưa đủ cơ sở để chấp nhận. Bị đơn ông Quách Đại H kháng cáo, đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn về chia tài sản chung đối với thửa đất 776 cũng là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[5] *Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc đòi chia thửa đất 824, diện tích 5.400m² (LUC) do hộ ông Quách Đại H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trước khi thực hiện tách thửa):*

Trước đây vào năm 1999, ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Yến P2 diện tích 3.250m² (LUC) và đến năm 2004, ông H tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Phước C diện tích 2.150m² (LUC). Những người nhận chuyển nhượng đất đã được tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Tại đơn khởi kiện ngày 19/9/2022 (bút lục 141) và khi giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu phân chia tài sản chung đối với thửa đất số 824. Nguyên đơn cho rằng sẽ khởi kiện sau nếu nguyên đơn và bị đơn không tự thỏa thuận được. Do vậy, cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết thửa đất 824 nêu trên. Giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phân chia thửa đất 824 là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên không có cơ sở xem xét.

[6] Đối với diện tích đất 384,7m² – phần A (một phần thửa 776) theo Bản trích đo địa chính số 738/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024, bị đơn ông H sang nhượng cho ông L2, sau đó ông L2 sang nhượng lại cho ông Hà Văn T2, hiện tại ông T2 đang sử dụng đất này. Quá trình giải quyết vụ án, ông H và ông T2 cho rằng, các ông tự thỏa thuận nên không yêu cầu giải quyết nên không đặt vấn đề xem xét về giao dịch chuyển nhượng đất này.

Cấp sơ thẩm công nhận các giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Quách Đại H, bà Lý Yến P với ông Nguyễn Huy P1, bà Thạch Thị Út T1, diện tích đất qua đo đạc thực tế là 112,1m² và giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Quách Đại A, bà Nguyễn Thị T5 với ông Lê Văn L, bà Trương Thị D diện tích theo đo đạc là 73,5m² (cùng thuộc một phần thửa 776) do bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền và nhận đất sử dụng ổn định. Nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát cũng không kháng nghị đối với các phần đất đã chuyển nhượng nêu trên nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do sửa án sơ thẩm về phân chia tài sản cho nguyên đơn, bị đơn thừa hưởng nên án phí sơ thẩm mà các đương sự phải chịu cũng được điều chỉnh lại cho phù hợp.

Bị đơn ông H kháng cáo yêu cầu giảm tiền án phí do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn được chính quyền địa phương xác nhận. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định giảm 50% tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H là phù hợp.

Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản số tiền 8.000.000 đồng, ông A cũng nhận được chia 1/6 khối tài sản chung nên ông cũng phải chịu số tiền tương ứng 1.330.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc một mình ông H phải chịu chi phí tố tụng là chưa phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu theo quy định. Kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần nên không phải chịu.

[9] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Quách Đại A.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Quách Đại H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quách Đại A đối với Quách Đại H.

Ông Quách Đại H có nghĩa vụ chia, giao cho ông Quách Đại A diện tích đất 358,2m², trong đó: 73,5m² (ONT) – phần B (phần này ông A đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn L) và 284,7m² (63,25m² ONT và 221,45m² CLN do ông A quản lý sử dụng) – phần E thuộc thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H).

Buộc ông A có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất chênh lệch cho ông H số tiền 12.452.000đ (mười hai triệu bốn trăm năm mươi hai ngàn đồng).

Ông Quách Đại H được quyền sử dụng diện tích đất 1.202,8m², gồm 384,7m² (CLN) – phần A, 112,1m² (100m² ONT và 12,1m² CLN, phần này ông H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Huy P1) – phần C và 706m² [(63,5m² ONT và (642,5m² CLN)] thuộc thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn L đối với ông Quách Đại A.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Đại A, bà Nguyễn Thị T5 và ông Lê Văn L, bà Trương Thị D tại thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP ., diện tích 73,5m² (ONT) – phần B (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Huy P1 đối với ông Quách Đại H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Đại H, bà Lý Yến P và ông Nguyễn Huy P1, bà Thạch Thị Út T1 tại thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ, diện tích 112,1m² (100m² ONT và 12,1m² CLN) – phần C (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H).

4. Vị trí, kích thước có bản trích đo địa chính số: 738/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C kèm theo.

5. Ngân hàng N3 có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H) để những người có quyền và lợi ích làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

Ông Quách Đại A, ông Quách Đại H, ông Lê Văn L, bà Trương Thị D, ông Nguyễn Huy P1, bà Thạch Thị Út T1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 776, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V (nay là huyện C), TP . Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00089 do UBND huyện V (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2004 cho hộ ông Quách Đại H) để điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách Đại H, ông Quách Đại A, ông Lê Văn L, bà Trương Thị D, ông Nguyễn Huy P1, bà Thạch Thị Út T1 theo qui định pháp luật.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Quách Đại H phải chịu 25.062.000 đồng (hai mươi lăm triệu không trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

6.2. Ông Quách Đại A phải chịu 22.755.000 đồng (*hai mươi hai triệu bảy trăm năm mươi lăm ngàn đồng*). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông A đã nộp theo biên lai số 0009569 ngày 01/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ thành án phí, phần chênh lệch còn thiếu 22.455.000 đồng ông A phải tiếp tục nộp.

6.3. Ông Lê Văn L được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009891 ngày 27/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

6.4. Ông Nguyễn Huy P1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009890 ngày 27/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

7. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Ông Quách Đại H phải chịu 6.670.000 đồng. Ông H có nghĩa vụ trả cho ông A số tiền 6.670.000 đồng.

Ông A phải chịu 1.330.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định, định giá nên đã thực hiện xong.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Quách Đại A phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0008210 ngày 01/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ (ông A đã nộp đủ án phí).

Trả lại cho ông Quách Đại H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008227 ngày 08/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TPCT;
- TAND H Cờ Đỏ;
- THADS H Cờ Đỏ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Bảo Anh