

Bản án số: 02/2022/HNGĐ-PT

Ngày: 18 - 01 - 2022

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hiền

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thế Phương

Ông Ninh Quang Thế

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Thanh Khuyên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:***

Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04/6/2021 và 18/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số: 07/2021/TLPT-HNGĐ ngày 01 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 270/2020/HNGĐ-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2021/QĐXX-PT ngày 05 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Võ Hà T, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số 1, khu vực Y, phường L, quận R, thành phố Cần Thơ.

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Chị Tô Thị Thuý An, sinh năm 1988

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn U, huyện U, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Trương Văn H, sinh năm 1967

2. Bà Bùi Thị Phương K, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Khóm 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau

3. Bà Lê Thị H, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của bà H:* Bà Dương Ngọc H1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số 7, đường N, Khóm C, Phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bà H vắng mặt, những người tham gia tố tụng khác có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị M, là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Bà M và ông Nguyễn Thanh S kết hôn vào năm 1990, có đăng ký kết hôn. Năm 2008, Tòa án nhân dân huyện C xét xử và quyết định cho bà M ly hôn ông S, quyết định về chia tài sản chung và nợ, bà M không đồng ý về chia tài sản, nợ trả nên bà M kháng cáo. Tại bản án phúc thẩm số 20/2009/HNGĐ-PT ngày 20/3/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau hủy phần tài sản và nợ, giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C để xét xử lại. Nay bà M yêu cầu giải quyết về phần tài sản chung, đối với nợ chung bà không yêu cầu.

Về tài sản chung, bà M và ông S có các loại tài sản sau:

1/ (Gọi tắt là phần đất thứ 1) : Tại thửa số 157, tờ Bản đồ số 19, diện tích 84,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên (bà đang giữ giấy). Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 hiện do bà và con bà là anh Nguyễn Tuấn An sinh sống. Bà không yêu cầu chia mà giao lại cho con ở.

2/ (Gọi tắt là phần đất thứ 2): Tại thửa số 638, tờ Bản đồ số 01, diện tích 116m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên (bà đang giữ giấy), hiện không ai sử dụng phần đất này. Bà yêu cầu được hưởng toàn bộ.

3/(Gọi tắt là phần đất thứ 3): Tại thửa số 332, tờ Bản đồ số 02, diện tích 247,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên (bà đang giữ giấy), hiện không ai sử dụng phần đất này. Bà yêu cầu được hưởng toàn bộ.

4/(Gọi là phần đất thứ 4): Tại thửa số 352, tờ số 02, diện tích 256m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên (bà đang quản lý giấy), không ai sử dụng trên phần đất này. Bà yêu cầu được hưởng toàn bộ.

5/ (Gọi tắt là phần đất thứ 5): Năm 2001 bà và ông S có nhận chuyển nhượng của ông Ô Tín M một phần đất diện tích  $139,5m^2$  tại thửa số 637, tờ Bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ô Tín M đứng tên quyền sử dụng. Bà yêu cầu được hưởng toàn bộ. Tại phiên tòa phúc thẩm rút lại yêu cầu.

6/ (Gọi tắt là phần đất thứ 6): Tại thửa số 561, tờ Bản đồ số 01, diện tích  $2.592m^2$  tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên. Trên phần đất có 01 căn nhà hiện bà đang sinh sống.

Phần đất này hai bên thống nhất chia cho ông S diện tích ngang 11,5m dài hơn 100m và ông S đã chuyển nhượng cho ông Trương Văn H vào ngày 07/10/2017, đã chuyển cho ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất còn lại là chia cho bà M, nhưng vào năm 2018 ông S sang bán cho bà K. Nay bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà K, buộc ông S giao lại cho bà M toàn bộ phần đất đã bán cho bà K.

7/ (Gọi tắt là phần đất thứ 7): Phần đất tại thửa số 639, tờ Bản đồ số 01, diện tích  $648m^2$  tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên quyền sử dụng đất, tại quyền sử dụng đất số 723495, năm 2001. Giấy ông S giữ, không ai sử dụng trên phần đất.

Phần đất này trước đây bà đồng ý chia cho ông S một phần diện tích đất  $210,3m^2$  và ông S đã sang bán cho ông H, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích còn lại  $437,7m^2$  thuộc về bà M nhưng ông S tiếp tục sang bán cho ông H. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H, buộc ông S giao lại  $437,7m^2$  đất cho bà M.

8/ (Gọi tắt là phần đất thứ 8): Tại thửa số 45, tờ Bản đồ số 35, diện tích  $60,67m^2$  tọa lạc tại đường Bùi Thị T, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau do bà và ông Nguyễn Thanh S đứng tên quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu chia đôi phần đất này, tại phiên tòa phúc thẩm bà M rút lại yêu cầu.

9/ (Gọi là phần đất thứ 9): Tại thửa số 487 diện tích  $648m^2$  tọa lạc tại ấp Công Trung, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên quyền sử dụng. Ngày 02/10/2017 bà và ông S đã thỏa thuận chia xong, mỗi người được nhận  $324m^2$ . Bà M rút lại yêu cầu này.

*- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Ông S, bà M có các phần đất như bà M trình bày trên là đúng, nhưng yêu cầu của bà M ông S không đồng ý, vì đã thỏa thuận phân chia tài sản xong, theo đó ông S giao hết các phần đất cho bà M, ông S chỉ nhận khoảng  $\frac{1}{2}$  diện tích đất thuộc thửa 561 (đã sang bán cho bà K) và một phần diện tích là  $437,7m^2$  thuộc thửa 639 (đã sang bán cho ông H).

Bà M khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung, ông S không đồng ý yêu cầu của bà M, ông S trình bày ý kiến như sau:

1/ Phần đất thứ 1: Tại thửa số 157, diện tích  $84,1m^2$  Trên phần đất có 01 căn nhà. Yêu cầu chia đôi.

2/ Phần đất thứ 2: Tại thửa số 638, diện tích 116m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C. Yêu cầu chia đôi.

3/ Phần đất thứ 3: Tại thửa số 332, diện tích 247,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C. Yêu cầu chia đôi.

4/ Phần đất thứ 4: Tại thửa số 352, diện tích 256m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C. Yêu cầu chia đôi.

5/ Phần đất thứ 5: Vào năm 2001 bà M và ông S có nhận chuyển nhượng của ông Ô Tín M một phần đất diện tích 139,5m<sup>2</sup> tại thửa số 637, tờ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05179 hiện vẫn do ông Ô Tín M đứng tên quyền sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà M đang quản lý. Yêu cầu chia đôi. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn thống nhất ý kiến bà M là không đặt ra yêu cầu phần đất này.

6/ Phần đất thứ 6: Tại thửa số 561, diện tích 2.592m<sup>2</sup>. Trên phần đất có 01 căn nhà diện tích 84m<sup>2</sup> do bà M xây dựng vào tháng 9 năm 2018 (Căn nhà cây lá địa phương củ đã bị hư hỏng). Phần đất này vào năm 2017 ông S và bà M cùng thống nhất chuyển nhượng cho ông Trương Văn H diện tích 1.235m<sup>2</sup>. Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 20 tháng 10 năm 2017 với diện tích 1445,3m<sup>2</sup> (trong đó gồm 1.235m<sup>2</sup> tại thửa 561 và 210,3m<sup>2</sup> tại thửa 639). (Đất đã sang cho H không đặt ra xem xét).

Cũng trong năm 2017, ông S đã chuyển toàn bộ diện tích phần đất còn lại 1.357m<sup>2</sup> cho bà Bùi Thị Phương K (vì đất này theo thỏa thuận là ông S được nhận), hợp đồng đã công chứng nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà K đứng tên. Ông S yêu cầu được nhận đất để tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà K.

7/ Phần đất thứ 7: Tại thửa số 639, diện tích 648 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C. Vào năm 2017 ông S và bà M đồng chuyển nhượng một phần diện tích 210,3m<sup>2</sup> cho ông Trương Văn H và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần còn lại là 437,7m<sup>2</sup> theo thỏa thuận ông S được nhận, cho nên ông S sang bán cho ông H nhưng chưa chuyển quyền sử dụng. Ông S yêu cầu nhận đất để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông H.

8/ Phần đất thứ 8: Tại thửa số 45, diện tích 60,67m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường Bùi Thị T, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Bà M không đặt ra yêu cầu chia phần đất này, ông S đồng ý.

9/ Phần đất thứ 9: Tại thửa số 487 diện tích 648m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Công Trung, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau (đã chia xong).

Với tài sản kê khai trên, ông S yêu cầu được nhận hai phần đất còn lại đó là: Phần đất thứ 6, thửa 639, diện tích 1.357m<sup>2</sup> để ông tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà K và phần đất thứ 7, thửa 561 diện tích còn lại 437,7m<sup>2</sup> để ông tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông H. Các phần đất khác giao cho bà M. Yêu cầu bà M tháo dỡ, di dời nhà để cất trên phần đất ông sang bán cho bà K, ông H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H trình bày:*

Năm 2016, ông H nhận chuyển nhượng từ ông S và bà M hai phần đất có diện tích 1.235m<sup>2</sup> và 210,3m<sup>2</sup> giá 1,3 tỷ đồng, ngày 17/10/2016 ông H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1445,3m<sup>2</sup>; năm 2017 ông H nhận chuyển nhượng từ ông S phần đất 437,7m<sup>2</sup> giá 550.000.000 đồng, ông H giao đủ tiền cho ông S, do có tranh chấp nên chưa chuyển tên cho ông H. Ông yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và làm các thủ tục chuyển tên cho ông H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Phương K trình bày:* Phần đất bà nhận chuyển nhượng từ ông S có diện tích 1357m<sup>2</sup> tại thửa 561 với giá 2.500.000.000 đồng, có lập Hợp đồng tại Văn phòng công chứng, nhưng đến nay chưa chuyển tên quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và làm các thủ tục chuyển tên cho bà K.

*Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị H (vợ ông Ô Tấn Minh) là bà Dương Ngọc Huệ trình bày:* Ông Minh được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 với diện tích 139,5m<sup>2</sup> tại thửa số 637, tờ số 01 tọa lạc thị trấn C, huyện C. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây do ông Minh quản lý nhưng sau khi ông Minh chết (ngày 19/7/2013) gia đình tìm thì không thấy. Đối với phần trình bày của ông S và bà M thì bà không đồng ý, ông Minh cũng như gia đình ông Minh không có chuyển nhượng phần đất cho ông S và bà M, bà S. Nay yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này vẫn là của ông Ô Tấn Minh.

Tại biên bản ngày 25/8/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/12/2020, bà Huệ rút lại yêu cầu độc lập đối với phía nguyên đơn và bị đơn. Nếu sau này giữa các bên có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

*Tại bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 270/2020/HNGĐ-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:*

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu chia tài sản là phần đất tại thửa số 487 diện tích 648m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Công Trung, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên quyền sử dụng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị M, chia cho bà Nguyễn Thị M những tài sản như sau:

- Phần đất thứ 1: Tại thửa số 157, tờ số 19, diện tích 84,08m<sup>2</sup> và căn nhà được xây dựng trên đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn C, huyện C tỉnh Cà Mau; trị giá đất 1.895.541.529 đồng + nhà 173.646.220 đồng;

- Phần đất thứ 2: Tại thửa số 638, tờ số 01, diện tích 116m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau; trị giá 556.840.484 đồng;

- Phần đất thứ 3: Tại thửa số 332, tờ số 02 diện tích 238,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau; trị giá 1.106.789.278 đồng;

- Phần đất thứ 4: Tại thửa số 352, tờ số 02, diện tích 209,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau; trị giá 972.914.725 đồng.

Tổng giá trị tài sản bà M được nhận 4.705.732.236 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc đòi lại phần đất thứ 6, tại thửa số 561, tờ số 01 với diện tích còn lại là  $1.357\text{m}^2$  và phần đất thứ 7, tại thửa số 639, tờ số 01, diện tích còn lại là  $437,7\text{m}^2$  tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Nguyễn Thị M tháo dỡ 02 căn nhà có diện tích theo đo đạc thực tế là 228,6 tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau và các vật kiến trúc có trên đất.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh S, chia cho ông Nguyễn Thanh S, gồm: Diện tích đất còn lại là  $1.426,5\text{m}^2$  tại phần đất thứ 6, của thửa số 561, tờ số 01 tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau; trị giá 4.255.805.835 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Phương K đối với ông Nguyễn Thanh S. Buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Thanh S với bà Bùi Thị Phương K, giao cho bà K phần đất  $1.357,00\text{m}^2$  (đo đạc thực tế là  $1.426,5\text{m}^2$ ) tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau và làm các thủ tục sang tên cho bà K đứng tên phần đất trên.

6. Chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn H đối với ông Nguyễn Thanh S. Buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Thanh S với ông Trương Văn H đối với phần đất  $437,7\text{m}^2$  tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau và làm các thủ tục sang tên cho ông H đứng tên phần đất trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

*Ngày 14/01/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị M có đơn kháng đối với bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, với các nội dung:*

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết thửa đất số 157, tờ bản đồ 19, diện tích  $84,1\text{m}^2$  tại Khóm A, thị trấn C, huyện C;

- Công nhận phần đất có diện tích  $1.425\text{m}^2$  nằm trong phần diện tích  $2.592\text{m}^2$  thuộc thửa số 561, tờ bản đồ số 01, tọa lạc Khóm A, thị trấn C, huyện C là tài sản của bà M;

- Công nhận phần đất có diện tích  $437,7\text{m}^2$  nằm trong diện tích  $648\text{m}^2$  thuộc thửa số 639, tờ bản đồ số 01, tọa lạc Khóm A, thị trấn C, huyện C là tài sản của bà M;

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S với ông Trương Văn H, không chấp nhận yêu cầu của ông H đối với ông S về việc thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên cho ông H đứng tên phần đất; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S với bà Bùi Thị Phương K, không chấp nhận yêu cầu của bà K đối với ông S về việc thực hiện

hợp đồng và làm thủ tục sang tên cho bà K đứng tên phần đất;

- Tiếp tục giải quyết phần tài sản tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 35, diện tích 60,67m<sup>2</sup>, tọa lạc đường Bùi Thị T, phường 5, thành phố C và thửa đất số 637, tờ bản đồ số 01, diện tích 139,5m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng của ông Ô Tín Minh, bà M đồng ý chia 02 thửa đất này cho ông S;

#### **Tại phiên tòa:**

- Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Không thống nhất kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giá trị tài sản các đương sự được chia thấp hơn giá trị tài sản định giá, vậy phần chênh lệch xử lý thế nào; Ông S, bà M xác nhận thửa đất số 639 là tài sản chung nên không cần phải chứng minh;

Yêu cầu tạm ngừng phiên tòa với lý do: Xác minh nghề nghiệp của bà K; chưa ghi lời khai của ông Hảo và bà Phượng (vợ ông H);

Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm: Nếu không hủy án sẽ gây thất thoát cho Nhà nước, không đưa Văn phòng Công chứng và hai người con của bà M, ông S tham gia tố tụng; Nếu không hủy án, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bà M được hưởng 70% giá trị tài sản; ông S hưởng 30%.

- Bà Bùi Thị Phương K và ông Trương Văn H trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà K, giữa ông S với ông H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo quy định pháp luật, vì không đưa hai người con của bà M tham gia tố tụng; chưa định giá phần đất có diện tích 437,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 639; cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết phần đất mà ông S sang bán cho ông H giá 550 triệu đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa;

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thanh S kết hôn vào năm 1990, có đăng ký kết hôn. Năm 2008 Tòa án nhân dân (viết tắt là TAND) huyện C quyết định bà M và ông S ly hôn, về phần tài sản và nợ, bà M không đồng ý nên kháng

cáo. Tại bản án phúc thẩm số: 20/2009/HNGĐ-PT ngày 20/3/2009 của TAND tỉnh Cà Mau hủy phần tài sản và nợ, giao toàn bộ hồ sơ vụ án về TAND huyện C để xét xử lại. Nay bà M yêu cầu giải quyết về phần tài sản chung, đối với nợ chung bà M không yêu cầu.

Như vậy, tại thời điểm bản án phúc thẩm số: 20/2009/HNGĐ-PT ngày 20/3/2009 hủy án, thì tài sản chung của bà M, ông S thể hiện có những tài sản và được đo đạc, định giá tài sản như sau:

1/ (Gọi tắt là phần đất thứ 1): Tại thửa số 157, tờ Bản đồ số 19, diện tích  $84,1m^2$  tọa lạc tại khóm 1, thị trấn C, huyện C tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Bà M không yêu cầu chia mà giao lại cho con ở; ông S yêu cầu chia đôi (giá trị đất 1.896.443.738 đồng + giá trị nhà 173.646.220 đồng = 2.070.089.958 đồng);

2/ (Gọi tắt là phần đất thứ 2): Tại thửa số 638, tờ Bản đồ số 01, diện tích  $116m^2$  tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên. Bà M yêu cầu được hưởng toàn bộ; ông S yêu cầu chia đôi (định giá 556.840.484 đồng);

3/(Gọi tắt là phần đất thứ 3): Tại thửa số 332, tờ Bản đồ số 02, diện tích  $247,5m^2$  tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông S đứng tên. Bà M yêu cầu được hưởng toàn bộ; ông S yêu cầu chia đôi (định giá là 1.106.789.278 đồng);

4/(Gọi tắt là phần đất thứ 4): Tại thửa số 352, tờ Bản đồ số 02, diện tích  $256m^2$  tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông S đứng tên. Bà M yêu cầu được hưởng toàn bộ, ông S yêu cầu chia đôi (định giá là 972.914.725 đồng);

5/(Gọi tắt là phần đất thứ 5): Năm 2001 bà M, ông S có nhận chuyển nhượng của ông Ô Tín Một phần đất diện tích  $139,5m^2$  tại thửa số 637, tờ Bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05179 hiện vẫn do ông Ô Tín đứng tên quyền sử dụng (Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn không đặt ra yêu cầu đối với phần đất này);

6/ (Gọi tắt là phần đất thứ 6): Tại thửa số 561, tờ Bản đồ số 01, diện tích  $2.592m^2$  tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ông S trình bày: Năm 2017, ông S, bà M thống nhất sang nhượng cho ông H  $\frac{1}{2}$  diện tích, ngang 11,5m, dài khoảng 100m, diện tích đo đạc thực tế là  $1.235m^2$ , (giá trị định giá là 2.983.390 đồng/ $m^2$ ), ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt QSD) đất. Nên không đặt ra để chia vì cùng thống nhất bán giá 1,3 tỷ đồng và bà M có nhận tiền bằng việc ông H, ông S trả nợ thay cho bà M. Ông S yêu cầu nhận phần đất này để tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cho bà K.

Bà M trình bày: Theo như thỏa thuận, thửa đất 561 ông S nhận khoảng  $\frac{1}{2}$  diện tích, với chiều ngang 11,5m, dài hơn 100m và đã bán cho ông H. Phần đất còn lại ngang tương đương 11,5m bà được nhận, nhưng ông S bán phần đất này cho bà



Bùi Thị Phương K. Nay bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S với bà K, giao phần đất cho bà được hưởng, đo đạc thực tế 1.426,5m<sup>2</sup>, giá trị theo định giá là 4.255.805.835 đồng. Năm 2018, bà M cất nhà tiền chế trên phần đất này, giá trị căn nhà theo định giá là 517.010.270 đồng. Bà M yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng QSD đất giữa ông S với bà K và yêu cầu được nhận toàn bộ phần đất mà ông S sang bán cho bà K.

7/ (Gọi tắt là phần đất thứ 7): Phần đất tại thửa số 639, tờ Bản đồ số 01, diện tích 648m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông S đứng tên quyền sử dụng đất, tại quyền sử dụng đất số 723495, năm 2001 (thửa 639 liền kề với thửa số 561).

Ông S trình bày: Thửa đất số 639, ông và bà M đồng ý bán cho ông H một phần diện tích 210,3m<sup>2</sup>; diện tích còn lại 437,7m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 294,3m<sup>2</sup> : 257,8 + 36,5) theo thỏa thuận thuộc về ông S nên ông S đã sang bán cho ông H giá 550 triệu đồng, lập hợp đồng sang nhượng có Văn phòng công chứng chứng nhận. Ông S yêu cầu nhận phần đất để tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng cho ông H và lập thủ tục sang tên cho ông H.

Bà M trình bày: Năm 2017, ông S sang nhượng cho ông H một phần diện tích bằng 210,3m<sup>2</sup>, bà M đồng ý và ông H đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất; diện tích đất còn lại 437,7m<sup>2</sup> thuộc về bà M nhưng sau đó ông S tiếp tục bán cho ông H, nay bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S với ông H, giao phần đất cho bà.

Giá trị định giá 1.149.315.195 đồng + 176.511.628 đồng = 1.325.826.823 đồng.

8/ (Gọi tắt là phần đất thứ 8): Tại thửa số 45, tờ Bản đồ số 35, diện tích 60,67m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường Bùi Thị T, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn rút lại yêu cầu đòi với phần đất này);

9/ (Gọi tắt là phần đất thứ 9): Tại thửa số 487 diện tích 648m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Công Trung, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên quyền sử dụng. Ngày 02/10/2017 bà và ông S đã thỏa thuận chia mỗi người được nhận 324m<sup>2</sup>. Phần đất này đã chia xong nên bà M, ông S không đặt ra yêu cầu.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị M yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M, với các nội dung được trình bày tại phiên tòa phúc thẩm: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết thửa đất số 157, tờ bản đồ 19, diện tích 84,1m<sup>2</sup> tại Khóm A, thị trấn C, huyện C; (Phần đất thứ 1); Công nhận phần đất có diện tích 1.425m<sup>2</sup> thuộc thửa 561 mà ông S bán cho bà K là tài sản của bà M (Phần đất thứ 6) Công nhận phần đất có diện tích 437,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 639, là tài sản của bà M (Phần đất thứ 7); Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà K

Kháng cáo của bà M không được ông S đồng ý, vì ông S cho rằng hai bên đã

phân chia tài sản vào năm 2016. Bà K, ông H cũng không đồng ý vì cho rằng nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông S là hợp pháp.

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, nhận thấy: QSD đất của bà M, ông S có 09 phần đất như nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bị đơn thống nhất không đặt ra yêu cầu chia đôi với Phần đất thứ 8; Phần đất thứ 5 và Phần đất thứ 9. Vì vậy, cần xem xét 06 phần đất: Phần đất thứ 1 thuộc thửa 157; Phần đất thứ 2 thuộc thửa 638; Phần đất thứ 3 thuộc thửa 332; Phần đất thứ 4 thuộc thửa 352; Phần đất thứ 6 thuộc thửa 561; Phần đất thứ 7 thuộc thửa 639;

Đối với Phần đất thứ 6 tại thửa số 561, tổng diện tích 2.592m<sup>2</sup>, đã sang nhượng cho ông H ½ diện tích đất, ngang 11,5m, dài khoảng 100m, diện tích đo đạc thực tế là 1.235m<sup>2</sup> và Phần đất thứ 7 tại thửa số 639 có tổng diện tích 648m<sup>2</sup> sang nhượng cho ông H 210,3m<sup>2</sup>, hai phần đất sang nhượng cho ông H ngày 08/11/2016 và ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 17/10/2017 với tổng diện tích là 1445,3m<sup>2</sup>; bà M, ông S không đặt ra yêu cầu chia phần đất này là phù hợp, bởi lẽ tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2016 thể hiện Bên chuyển nhượng là Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thị M và ông S, bà M ký tên vào hợp đồng và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đảm bảo về nội dung, H thức nên phát sinh hiệu lực. Hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng 300 triệu đồng, nhưng thực tế giá 1,3 tỷ đồng. Bà M cho rằng bà ký tên vào hợp đồng chứ không nhận tiền, ông S trình bày hai bên cùng sử dụng tiền bán đất vào mục đích trả các khoản nợ cho bà M và trên thực tế ngày 10/11/2016 ông H viết biên nhận có nội dung: Số tiền sang đất của anh Sắt còn lại 200.000.000 đồng, tôi sẽ trả cho chị S Nguyễn Thị M và ông H trả 200 triệu đồng cho ông Hào vào ngày 21/11/2016. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M thừa nhận có nhận 200.000.000 đồng nhưng đây là tiền ông S trả cho bà từ khoản nợ tiền bảo hiểm mà ông S nợ bà trước đó, nhưng bà M không có chứng từ 200.000.000 đồng là trả tiền bảo hiểm, nên không được chấp nhận, trong khi lời khai của ông S phù hợp với lời khai ông H về việc bà M có nhận tiền sang bán QSD đất và cũng phù hợp với lời khai bà M xác nhận có nhận 200.000.000 đồng. Sự việc bà M ký tên trong hợp đồng sang nhượng QSD đất nhưng bà cho rằng mình không nhận tiền mà không đưa ra được căn cứ pháp lý để chứng minh. Như vậy, QSD đất sang nhượng cho ông H 1445,3m<sup>2</sup> không còn là tài sản chung của bà M, ông S.

Đối với các phần đất còn lại, ông S xác nhận đã tự phân chia vào năm 2017 nhưng không lập văn bản. Tại Điều 38, 39 Luật hôn nhân và gia đình quy định: *Thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung phải lập thành văn bản; Thời điểm có hiệu lực của việc chia tài sản chung của vợ chồng là thời điểm do vợ chồng thỏa thuận và được ghi trong văn bản.* Do không thể hiện bằng văn bản khi phân chia tài sản, nên không biết được thời điểm phát sinh hiệu lực của việc phân chia trong khi đó bà M xác định là chưa phân chia tài sản chung. Do không đảm bảo về tính pháp lý của việc chia tài sản chung, nên Hội đồng xét xử phân chia tài sản chung của bà M, ông S gồm: Phần đất thứ 1, trị giá 1.896.443.738 đồng + nhà 173.646.220 đồng; Phần đất thứ 2, trị giá 556.840.484 đồng; Phần đất thứ 3, trị giá 1.106.789.278 đồng; Phần đất thứ 4, trị giá 972.914.725 đồng; Phần đất thứ 6, diện

tích đo đạc thực tế 1.426,5m<sup>2</sup> (đất bán cho bà K), giá trị theo định giá là 4.255.805.835 đồng và phần đất thứ 7 (đất bán cho ông H 437,7m<sup>2</sup>), diện tích đo đạc thực tế 294,3m<sup>2</sup> (257,8 +36,5) giá trị theo định giá 1.325.826.823 đồng. Tổng giá trị tài sản 10.288.267.103 đồng. Mỗi người được nhận ½ giá trị 5.144.133.000 đồng (làm tròn số).

Giao cho bà M được nhận Phần đất thứ 1, phần đất thứ 2, phần đất thứ 3 và phần đất 4 tổng giá trị 4.706.634.445 đồng; giao cho S nhận phần đất thứ 6 và phần đất thứ 7 có tổng giá trị 5.581.632.658 đồng. Giá trị tài sản ông S nhận cao hơn bà M 874.998.213 đồng, nên phải hoàn trả lại bà M ½ bằng 437.499.000 đồng (làm tròn số).

[3] Hội đồng xét xử giao cho ông S nhận hai phần đất để ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà K và ông H. Bởi vì, sự việc bà K, ông H nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông S là có thật và đã thanh toán đủ tiền. Hai phần đất này ông S được nhận từ chia tài sản chung, ông S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Để bảo đảm quyền lợi cho người thứ ba ngay tình, chấp nhận yêu cầu của bà K và ông H đối với ông S. Buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/11/2018 giữa bà K với ông S, giao cho bà K phần đất theo đo đạc thực tế 1.426,5m<sup>2</sup> tọa lạc Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. Buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/11/2018 giữa ông S với ông H phần đất 437,7m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 294m<sup>2</sup>) tọa lạc Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

[4] Đối với căn nhà tiền chế bà M xây cất năm 2018 trên một phần của thửa đất 561 và 639. Theo như bà M trình bày thời gian qua bà và ông S không thỏa thuận phân chia và trên thực tế bà M cất nhà trong giai đoạn tranh chấp, không được sự đồng ý của ông S. QSD đất giao cho ông S và công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S với bà K và ông H, nên bà M phải tháo dỡ nhà trả lại QSD đất.

[5] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu chia tài sản, đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện đối với phần đất thứ 5, phần đất thứ 8 và phần đất thứ 9.

[6] Từ nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, sửa một phần bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 270/2020/HNGĐ-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

Chấp nhận một phần khởi kiện cầu của bà M về chia tài sản chung; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà K, ông H về việc tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông S.

[7] Bà M khởi kiện Văn phòng Công chứng Đất Mũi về nội dung công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S với ông H: Yêu cầu này của bà M đã được Hội đồng xét xử nhận định ở phần trên và chấp nhận tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S với ông H.

[8] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 22.320.000 đồng, chi phí thẩm định 20.000.000 đồng, tổng cộng 42.320.000đ, ông S tự nguyện chịu ½, ông S đã nộp

20.000.000 đồng, nên phải hoàn trả cho bà M 1.160.000 đồng; phần bà M đã nộp đủ.

[9] Án phí sơ thẩm có giá ngạch mỗi đương sự phải chịu 113.144.000 đồng, ông S là người cao tuổi được miễn, bà M phải chịu 113.144.000 đồng, khấu trừ đã nộp tạm ứng án phí 22.203.000 đồng, phải nộp tiếp 90.941.000 đồng.

[10] Án phí phúc thẩm bà M không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại toàn bộ.

[11] Trường hợp ông S chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho bà M thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[12] Ý kiến về giải quyết vụ án của Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị hủy án sơ thẩm. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm với những căn cứ nhận định trên; Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04/6/2021 bà M trình bày trên phần đất mà ông S sang bán cho bà K thì bà M cất nhà để mua bán kinh doanh, có con dâu đến phụ giúp, theo bà M thì nhà do bà cất nhà tiền chế chứ không có ai khác cùng xây cất nhà, cho nên cấp sơ thẩm không đưa những người không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ vào tham gia tố tụng; Phần đất có diện tích 437,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 639 bán cho ông H, bản án sơ thẩm có xem xét và nhận định là tài sản riêng của ông S nên ông S có quyền sang bán cho ông H và giá trị được định giá là 2.983.390 đồng/m<sup>2</sup>, như vậy cấp sơ thẩm có xem xét đến phần đất này.

[13] Đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận, bởi vì với lý do xác minh nghề nghiệp của bà K không liên quan đến vụ án và việc lấy lời khai ông Hảo có nhận 200.000.000 đồng hay không cũng không cần thiết vì tại phiên tòa phúc thẩm bà M thừa nhận bà có nhận 200.000.000 đồng nhưng là tiền bảo hiểm.

[14] Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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: Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một kháng cáo của bà Nguyễn Thị M; sửa bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 270/2020/HNGĐ-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ: Các Điều 26; 8; 35; 39; 147, 227, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 502 Bộ luật dân sự; Các Điều 95, 97, 98 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

#### ***Tuyên xử:***

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc chia tài sản chung: phần đất tại thửa số 487 diện tích 648m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C,

tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Thanh S đứng tên quyền sử dụng; Phần đất thứ 5 là phần đất nhận chuyển nhượng của ông Ô Tín M diện tích 139,5m<sup>2</sup> tại thửa số 637, tờ Bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05179 hiện vẫn do ông Ô Tín M đứng tên quyền sử dụng; Phần đất thứ 8 tại thửa số 45, tờ Bản đồ số 35, diện tích 60,67m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường Bùi Thị T, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

## 2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị M.

*2.1. Chia cho bà Nguyễn Thị M những tài sản có tổng giá trị 4.706.634.445 đồng, cụ thể như sau (Theo như đo đạc thực tế và có bản vẽ kèm theo):*

- Phần đất tại thửa số 157, tờ Bản đồ số 19, diện tích 84,08m<sup>2</sup> và căn nhà được xây dựng trên đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn C, huyện C tỉnh Cà Mau;

Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất nhà nước quản lý; Phía Tây giáp đường Phan Ngọc Hiển; Phía Nam giáp đất ông Phan Thanh Giảng; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Thanh Tòng.

- Phần đất tại thửa số 638, tờ Bản đồ số 01, diện tích 116m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau;

Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp Quốc Lộ 1A; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Thôi; Phía Nam giáp đất ông Trương Văn H; Phía Bắc giáp đất ông Ô Tín Minh.

- Phần đất tại thửa số 332, tờ Bản đồ số 02 diện tích 238,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau;

Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp Quốc Lộ 1A; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Bé Thu; Phía Nam giáp đất bà Trần Ngọc Thúy; Phía Bắc giáp đất bà Trần Ngọc Thúy.

- Phần đất tại thửa số 352, tờ Bản đồ số 02, diện tích 209,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp Quốc Lộ 1A; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Bé Thu; Phía Nam giáp đất bà Trần Ngọc Thúy; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Nam Miên.

Các quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Thanh S đứng tên và hiện bà M đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà M nhận được tiền chênh lệch từ chia tài sản do ông S giao bằng 437.499.000 đồng (*bốn trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn đồng*).

*2.2. Chia cho ông Nguyễn Thanh S tài sản tổng giá trị 5.581.632.658 đồng cụ thể như sau (Theo như đo đạc thực tế và có bản vẽ kèm theo):*

- Diện tích đất còn lại là 1.426,5m<sup>2</sup> của thửa số 561, tờ Bản đồ số 01 tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau hiện Nguyễn Thanh S đứng tên quyền sử dụng đất (phần đất sang nhượng cho bà Bùi Thị Phương K);

Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp Quốc Lộ 1A; Phía Tây giáp đất ông Châu Văn Quy; Phía Nam giáp đất ông Trương Văn H; Phía Bắc giáp đất ông Trương Văn H.

- Phần diện tích đất còn lại  $437,7m^2$  (diện tích đo đạc thực tế  $294,3m^2$ ) thửa số 639, tờ Bản đồ số 01 tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau, hiện Nguyễn Thanh S đứng tên quyền sử dụng đất (phần đất sang nhượng cho ông Trương Văn H);

Vị trí thể hiện tại bản vẽ trích đo hiện trạng của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tài Nguyên – Môi trường Dân Phong (bao gồm thửa số 1 có diện tích  $257,8m^2$  và thửa 4 có diện tích  $36,5m^2$ ).

Buộc ông Nguyễn Thanh S phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị M chênh lệch từ chia tài sản bằng 437.499.000 đồng (*bốn trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn đồng*).

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Phương K đối với ông Nguyễn Thanh S. Buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Thanh S với bà Bùi Thị Phương K, giao cho bà K phần đất  $1.357m^2$  (đo đạc thực tế là  $1.426,5m^2$ ) tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau và làm các thủ tục sang tên cho bà Bùi Thị Phương K đứng tên phần đất trên.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn H đối với ông Nguyễn Thanh S. Buộc ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018 giữa ông Nguyễn Thanh S với ông Trương Văn H đối với phần đất  $437,7m^2$  (đo đạc thực tế là  $294,3m^2$ ) tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau, buộc ông S giao đất và làm các thủ tục sang tên cho ông Trương Văn H đứng tên phần đất trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc đòi lại phần đất tại thửa số 561, tờ số 01 với diện tích còn lại là  $1.357m^2$  và phần đất thửa số 639, tờ số 01, diện tích còn lại là  $437,7m^2$  tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Nguyễn Thị M tháo dỡ 02 căn nhà có diện tích theo đo đạc thực tế là  $228,6m^2$  và  $108,5m^2$  tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau và các vật kiến trúc có trên đất (trên phần đất mà ông S được nhận từ chia tài sản ở trên).

6. Chi phí tố tụng tổng cộng 42.320.000 đồng, ông S tự nguyện chịu  $\frac{1}{2}$ , ông S đã nộp 20.000.000 đồng, nên phải hoàn trả cho bà M 1.160.000 đồng; phần bà M đã nộp đủ.

7. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch

Ông S được miễn vì là người cao tuổi. Bà M phải chịu 113.144.000 đồng, khấu trừ đã nộp tạm ứng án phí 22.203.000 đồng theo biên lai thu số 0004981 ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, phải nộp tiếp 90.941.000 đồng.

Ông Trương Văn H có dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004308 ngày 16/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, được nhận lại.

Bà Bùi Thị Phương K có dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004309 ngày 16/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, được nhận lại.

*Trường hợp ông S chậm thanh toán các khoản tiền cho bà M thì phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

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

*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 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 của Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Thị Hiền**