

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĨNH THẠNH  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 33/2021/DS-ST

Ngày: 02/11/2021

*“V/v tranh chấp quyền sử  
dụng đất và yêu cầu chia tài  
sản chung là quyền sử dụng  
đất của hộ gia đình”.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Nguyệt Quế

2. Bà Trần Thị Diễm Châu

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh  
Thạnh, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ  
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiến Lễ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh  
Thạnh, TP.Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số  
118/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2018 về việc *“Tranh chấp quyền sử  
dụng đất và yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình”* theo  
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2021/QĐST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2021  
giữa các đương sự:

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Nguyên đơn:** Bà Thái Thị Cẩm L, sinh năm 1968

Nơi cư trú: Ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông **Thái Văn H**, sinh năm 1972

2.2. Ông **Thái Văn Q**, sinh năm 1954

Cùng nơi cư trú: Ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà **NLQ1**, sinh năm 1959

3.2. Anh **NLQ2**, sinh năm 1996

3.3. Anh **NLQ3**, sinh năm 1998

3.4. Bà **NLQ4**, sinh năm 1975

3.5. Bà **NLQ5**, sinh năm 1959

3.6. Chị **NLQ6**, sinh năm 1981

3.7. Anh **NLQ7**, sinh năm 1979

3.8. Bà **NLQ8**, sinh năm 1978

Cùng nơi cư trú: Ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.9. Bà **NLQ9**, sinh năm 1962

Nơi cư trú: Ấp Q, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.10. Bà **NLQ10**, sinh năm 1964

Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện S, tỉnh An Giang.

3.11. Bà **NLQ11**, sinh năm 1970

Nơi cư trú: Khu vực B, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.12. **NLQ12.**

Địa chỉ: Số 02, LH, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: Số 27, NTH, phường N, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trương Văn X**, sinh năm 1978, chức vụ: Cán bộ pháp chế - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

3.13. **NLQ13**

Địa chỉ: 40-42-44, đường PHT, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Ngân hàng TMCP Kiên Long - Phòng giao dịch Thốt Nốt

Địa chỉ: Số 477, tổ 24, khu vực T, phường N, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lý Quốc L**, tổ trưởng tín dụng (văn bản ủy quyền số 35/UQ-NHKL ngày 30/11/2020)

### 3.14. NLQ14

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Hữu T – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Khu vực T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

### 3.15. Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Đ** – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Thạnh (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2015).

(bà Long, ông H, Ông Q, bà NLQ4, anh NLQ3, ông Trương Văn X, ông Lý Quốc L có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại Đơn khởi kiện ngày 13/8/2012; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/3/2017; Đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 06/3/2019 và lời khai trong quá trình tố tụng:

Cha của bà là ông Thái Văn B, sinh năm 1925, chết ngày 22/5/1985 và mẹ là bà Trần Thị Thanh, sinh năm 1934, chết ngày 22/01/1990. Ông B, bà Thanh có 07 người con gồm: Ông Thái Văn Q, bà NLQ1, bà NLQ9, bà NLQ10, bà NLQ11, ông Thái Văn H và bà (Thái Thị Cẩm L). Khi còn sống, cha mẹ bà thừa hưởng đất của ông bà để lại và một phần do tạo lập, khai hoang để sử dụng. Các ông Thái Văn Q, Thái Văn H kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Ông Q: thửa 363, diện tích 17.418m<sup>2</sup> loại 2L, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01124, do Ủy ban nhân dân huyện T, Cần Thơ cũ cấp ngày 26/7/2004 cho hộ ông Thái Văn Q đứng tên, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện N cũ nay thuộc ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Ông H: Thửa 629, diện tích 715m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> T và 415m<sup>2</sup> LNK), thửa 630, diện tích 1.580m<sup>2</sup> loại LNK và thửa 631, diện tích 2.408m<sup>2</sup> loại 2L, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000333, do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt, Cần Thơ cũ cấp ngày 25/3/1998 cho hộ ông Thái Văn H đứng tên, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện N cũ nay thuộc ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Do cha mẹ chết không để lại di chúc và các anh chị em trong gia đình không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên bà khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản chung là buộc các Ông Q, H phân chia cho bà một phần diện tích đất để sử dụng. Khi giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm lần thứ nhất, bà yêu cầu:

Buộc Ông Q chia: 2.592m<sup>2</sup> (tương đương 02 công tầm lớn) thuộc một phần thửa 363 do hộ Ông Q đứng tên quyền sử dụng đất như nêu trên. Trước đây, Ông Q đã giao cho bà quản lý sử dụng 01 công đất vào năm 1992 và 01 công vào năm 1995 (đều thuộc một phần thửa 363) nhưng chưa làm thủ tục để cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên.

Buộc ông H chia: 153m<sup>2</sup> đất (trong đó: 42,8m<sup>2</sup> loại T và 110,2m<sup>2</sup> loại LNK) thuộc một phần thửa 629; 653m<sup>2</sup> loại LNK thuộc một phần thửa 630 do hộ ông H đứng tên quyền sử dụng đất như nêu trên. Riêng thửa đất 631 bà không tranh chấp với ông H nên không yêu cầu giải quyết.

Sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm lần thứ hai, nguyên đơn yêu cầu đo đạc, thẩm định lại các thửa đất 629 và 630 do hộ ông H đứng tên. Đồng thời, qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với ông H, cụ thể: buộc ông H phải chia cho nguyên đơn quyền sử dụng đất 153m<sup>2</sup> ký hiệu thửa 629<sup>1</sup> (trong đó: 80m<sup>2</sup> loại T, phần còn lại đất LNK) và 189m<sup>2</sup>, ký hiệu thửa 630<sup>1</sup>, loại CLN (*được ghi nhận tại Bản trích đo địa chính số 09/TTKTTNMT ngày 18/3/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ*). Tổng cộng diện tích đất bà yêu cầu là **342m<sup>2</sup>** loại T và LNK để bà cất nhà ở, vì hiện tại chưa có đất khác để ở. Riêng đối với Ông Q, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu, buộc Ông Q phải làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên 2.592m<sup>2</sup> loại 2L thuộc một phần thửa 363.

- Các bị đơn ông Thái Văn Q, ông Thái Văn H cùng trình bày:

Các ông thừa nhận thửa đất 363 do hộ Ông Q đứng tên có nguồn gốc do cha mẹ để lại. Sau khi cha mẹ chết, Ông Q đã chia giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng 01 công vào năm 1992 và 01 công vào năm 1995 cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền. Nguyên nhân, ông (Q) đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh quận Thốt Nốt, Cần Thơ để bảo đảm khoản nợ vay cho vợ chồng ông Khương Thành Đ, bà Lê Thị H (*việc vay nợ và thế chấp tài sản đã được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ giải quyết bằng Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2012/QĐST-KDTM ngày 08 tháng 5 năm 2012*). Hiện tại, do bên vay chưa thanh toán được đầy đủ nợ vay nên ông chưa thể nhận lại giấy đất để làm thủ tục sang tên chuyển quyền cho nguyên đơn đứng tên phần đất mà ông đã giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng.

Đối với các thửa đất 629, 630 và 631 do hộ ông H đứng tên quyền sử dụng có

nguồn gốc do ông bà nội khai mở và để lại cho cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn (ông B, bà Thanh) làm đất hương quả. Sau khi cha mẹ chết, ông H trực tiếp quản lý sử dụng đất từ những năm 1990 cho đến nay. Các thửa đất này không phải là di sản thừa kế, tài sản chung của các anh chị em như nguyên đơn trình bày. Hiện tại ông H và vợ là bà NLQ4 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Kiên Long – Phòng Giao dịch Thốt Nốt (trước đây vay tiền tại Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Thốt Nốt) chưa thanh toán xong. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H không đồng ý.

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

+ Bà NLQ1, bà NLQ11:

Các bà là con của ông Thái Văn B, bà Trần Thị T. Đối với yêu cầu của bà Cẩm Long về việc yêu cầu ông Thái Văn Q chia cho bà Long 02 công đất ruộng tại thửa 363 do hộ Ông Q đứng tên quyền sử dụng thì các bà đồng ý. Riêng các thửa đất 629, 630 và 631 do hộ ông Thái Văn H đứng tên không phải là tài sản chung chưa chia mà ông H là con trai út trong gia đình nên được thừa hưởng để thờ cúng ông bà cha mẹ nên đây là tài sản riêng của ông H, đề nghị nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Cẩm Long. Do không có điều kiện đến Tòa án tham gia hòa giải, xét xử nên các bà xin vắng mặt.

+ Bà NLQ9, bà NLQ10:

Các bà là con của ông Thái Văn B, bà Trần Thị T, thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn ông Thái Văn Q, ông Thái Văn H phải phân chia đất cho nguyên đơn theo yêu cầu. Đối với các thửa đất do hộ ông H đứng tên quyền sử dụng là tài sản chung của cha mẹ để lại và các bà cũng là những người được thừa hưởng chung nhưng tự nguyện tặng cho lại nguyên đơn (bà Thái Thị Cẩm L) theo quy định của pháp luật. Do hoàn cảnh khó khăn, không tiện việc đi lại nên các bà xin vắng mặt khi hòa giải, xét xử.

+ Bà NLQ5 (vợ của ông Thái Văn Q) và các con của Ông Q là anh NLQ7, chị NLQ6:

Bà NLQ5, anh Nam và chị NLQ6 thống nhất việc Ông Q đồng ý chia cho bà Long 2.592m<sup>2</sup> đất 2L tại thửa 363. Vì thửa đất này do cha mẹ Ông Q chết để lại, Ông Q kê khai cấp quyền sử dụng đất. Bà NLQ5, anh NLQ7 và chị NLQ6 thống nhất theo ý kiến của Ông Q. Do không có yêu cầu độc lập trong vụ án, vì bận công việc nên bà NLQ5, anh NLQ7 và chị NLQ6 có đơn xin vắng mặt khi Tòa án hòa giải, công khai tài liệu, chứng cứ, xét xử vụ án.

+ Bà NLQ4 trình bày:

Bà là vợ của ông Thái Văn H (bị đơn) trong vụ án, bà sống chung hộ với ông H, bà thống nhất theo ý kiến trình bày của ông H. Đồng thời, bà có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt.

+ Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh quận Thốt Nốt, Cần Thơ có ông Trương Văn Xây trình bày:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự do Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ ban hành để giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng thì thửa đất số 363 do ông Thái Văn Q đứng tên là tài sản đảm bảo nợ vay cho vợ chồng ông Khương Thành Đ, bà Lê Thị H. Hiện tại, bên vay chưa thanh toán xong nợ gốc và lãi nên Ngân hàng yêu cầu tiếp tục phát mãi thửa đất 363 (đang có tranh chấp) và các thửa đất khác mà gia đình Ông Q thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu của bà Cẩm Long đòi tách quyền sử dụng 02 công đất ruộng cho bà thuộc một phần thửa 363 thì Ngân hàng không đồng ý. Vì khi nhận thế chấp, Ngân hàng không biết bà Cẩm Long quản lý sử dụng 02 công đất thuộc thửa 363 mà bà đang yêu cầu tách quyền sử dụng. Gia đình Ông Q cũng không thông báo cho Ngân hàng biết về việc này.

+ Đại diện Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Cần Thơ - Phòng giao dịch Thốt Nốt có ông Lý Quốc L trình bày:

Vào ngày 23/4/2018, vợ chồng ông Thái Văn H, bà NLQ4 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kiên Long – Phòng Giao dịch Thốt Nốt quyền sử dụng đất số: L121617, thửa 629, 630, 631, tờ bản đồ số 09, diện tích tổng cộng 4.703m<sup>2</sup>, loại T, LNK, 2L tọa lạc ấp N, xã T, huyện N cũ, nay là ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ, cấp ngày 28/3/1998 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý ngày 29/8/2013; 19/3/2018; 29/3/2018, để vay tiền. Do khoản nợ trên đã quá hạn nên Ngân hàng đã khởi kiện đề nghị bên vay trả nợ, nếu không trả thì yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp xử lý thu hồi nợ. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự Số: 09/2021/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh thì vợ chồng ông Thái Văn H, bà NLQ4 phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Kiên Long số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 18/3/2021 là 325.125.069 đồng. Đến nay, ông H, bà NLQ4 chưa thanh toán xong nên Ngân hàng còn quản lý tài sản thế chấp

Đối với yêu cầu của bà Cẩm Long về việc chia cho bà một nền nhà thuộc thửa 629 và 630, diện tích **342m<sup>2</sup>** loại T và LNK thì Ngân hàng không đồng ý, vì đất này đang thế chấp đảm bảo nợ. Khi nhận thế chấp thì Ngân hàng không biết đất

này đang tranh chấp, vì ông H và bà NLQ4 không thông báo cho Ngân hàng biết việc này.

+ Văn phòng Công chứng Lưu Hữu T quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ có văn bản nêu ý kiến:

Ngày 23/4/2018, Văn phòng Công chứng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản số: 260/HĐTC-BĐS/0403-3760 do Ngân hàng TMCP Kiên Long – Phòng Giao dịch Thốt Nốt ký. Khi tiếp nhận, nhân viên đã kiểm tra, xem xét đầy đủ các giấy tờ cần thiết liên quan như giấy tờ tùy thân của đương sự, giấy tờ tài sản (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhận thấy tài sản đương sự thế chấp là hợp lệ, đúng quy định, đúng đối tượng giao dịch do ông Thái Văn H được nhận tặng cho đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh ký chính lý biến động ngày 29/3/2018. Do đó, Văn phòng mới tiến hành làm các thủ tục để công chứng hợp đồng thế chấp nói trên vào ngày 23/4/2018, số công chứng: 732, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Thiết nghĩ việc công chứng hợp đồng này là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật vì đã đủ cơ sở pháp lý theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T ký ngày 29/3/2019 và đúng đối tượng. Văn phòng công chứng không biết tại thời điểm công chứng, Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp tại các thửa đất đó. Việc giải quyết tranh chấp của các đương sự với nhau vào thời điểm tranh chấp do Tòa án giải quyết đúng pháp luật để bảo đảm quyền lợi của đôi bên. Người đại diện Văn phòng công chứng là ông Lưu Hữu Tiết – Trưởng văn phòng, có ý kiến xin vắng mặt khi Tòa án hòa giải, xét xử vụ án.

+ Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh có ý kiến:

Các thửa đất 629, 630 và 631 do ông Thái Văn H kê khai, đăng ký trên Sổ mục kê lập năm 1989 – 1990 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số: 2657 cho ông H ngày 13/10/1990. Ông H có đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 29/3/1998, nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000333 cho hộ ông H. Việc cấp giấy là đúng đối tượng và trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Thửa đất 363 do Ông Q kê khai, đăng ký trên Sổ mục kê lập năm 1989 – 1990 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số: 2658 cho Ông Q ngày 13/10/1990. Ông Q có đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 26/7/2004, nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01124 cho hộ Ông Q. Việc cấp giấy là đúng đối tượng và trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DSST ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh tuyên xử:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Cẩm L đối với ông Thái Văn Q. Xác định thửa đất 363, tờ bản đồ số 09, ấp N, xã T, huyện N, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ do ông Thái Văn Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số 01124, ngày 26 tháng 7 năm 2004 là tài sản chung chưa chia.*

*Bà Long được chia 2.592m<sup>2</sup> đất 2L, tại thửa 363A thuộc một phần của thửa 363, tờ bản đồ số 09, ấp N, xã T, huyện N, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ do ông Thái Văn Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số 01124, ngày 26 tháng 7 năm 2004. Các anh chị em ruột của bà Long đã giao diện tích đất này cho bà Long.*

*Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Long.*

*Đề nghị cơ quan thi hành án dân sự khi xử lý tài sản thế chấp, không kê biên phát mãi 2.592m<sup>2</sup> đất 2L mà bà Long được chia tại thửa 363A thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 09, ấp N, xã T, huyện N, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ do ông Thái Văn Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số 01124 ngày 26 tháng 7 năm 2004.*

*Bác yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Cẩm L về việc yêu cầu ông Thái Văn H chia tài sản chung cho bà Long 42,8m<sup>2</sup> đất T và 110,2m<sup>2</sup> đất LNK tại thửa 629A thuộc một phần thửa 629 và 653m<sup>2</sup> đất LNK tại thửa 630A thuộc một phần thửa 630. Các thửa đất này thuộc tờ bản đồ số 09, ấp N, xã T, huyện N, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ do ông Thái Văn H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000333 ngày 28 tháng 3 năm 1998, vì không có căn cứ.*

*Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà Long kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận phân chia cho bà 02 thửa đất 629 và 630; Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh kháng nghị yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh.*

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2018/DSPT ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên xử:

*Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh. Giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm*



*giải quyết lại theo thủ tục chung.*

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn ông Thái Văn Q phải làm thủ tục tách quyền sử dụng 2.592m<sup>2</sup> đất tại một phần thửa 363 do Ông Q đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất; buộc bị đơn ông H phải chia giao 342m<sup>2</sup> loại đất T và LNK, theo kết quả đo đạc tại một phần thửa 629 và 630 do ông Thái Văn H đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất. Còn ông H không đồng ý, Ông Q thống nhất công nhận quyền sử dụng đất cho bà Cẩm Long và làm thủ tục sang tên chuyển quyền, nhưng hiện tại Ngân hàng còn đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện.

Người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; Ngân hàng TMCP Kiên Long không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn, vì cho rằng các thửa đất do Ông Q, ông H đứng tên quyền sử dụng là tài sản thế chấp để đảm bảo nợ vay.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh thụ lý vụ kiện *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình”* giữa các nguyên đơn và bị đơn là đúng thẩm quyền. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Do các bên không thỏa thuận được nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là phù hợp.

Về nội dung vụ án: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, phân chia tài sản chung của hộ gia đình là có cơ sở. Tuy nhiên, vì các phần đất mà bà Cẩm Long yêu cầu chia giao cho bà sử dụng là tài sản dùng để đảm bảo nợ vay tại các Ngân hàng và Tòa án cũng đã có Quyết định giải quyết Công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng với các bị đơn có hiệu lực pháp luật nên không thể lấy đất giao cho bà Cẩm Long. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc các bị đơn Ông Q, ông H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]** Về thủ tục tố tụng:

**[1.1]** Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng, các quyền sử dụng đất do các bị đơn ông Thái Văn Q, ông Thái Văn H đại diện hộ đứng tên có nguồn gốc do cha mẹ chết để lại và nguyên đơn cũng là thành viên trong gia đình và có quyền sử dụng đất này nên yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia, công nhận cho nguyên đơn sử dụng một phần. Về phía bị đơn Ông Q cũng thừa nhận, nguyên đơn có quyền sử dụng một

phần diện tích đất mà ông đại diện hộ đứng tên nhưng không thực hiện được thủ tục sang tên chuyển quyền, vì tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm nợ vay. Còn bị đơn ông H cho rằng, các thửa đất mà ông đại diện hộ đứng tên là tài sản của cá nhân ông, không công nhận nguyên đơn là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất nên từ đó dẫn đến phát sinh tranh chấp. Vì vậy, quan hệ pháp luật cần xem xét giải quyết là “*tranh chấp quyền sử dụng đất và chia tài sản chung*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa:

Các đương sự anh NLQ3, chị NLQ8 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 02 không có lý do. Còn các đương sự khác bà NLQ5, anh NLQ7, bà NLQ1, bà NLQ9, bà NLQ10, bà NLQ11, người đại diện Ủy ban nhân dân huyện T là ông Nguyễn Văn Đạt, ông Lưu Hữu T – Trưởng Văn phòng Công chứng Lưu Hữu T có ý kiến, đề nghị Tòa án xét vắng mặt. Căn cứ các Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung giải quyết:

[2.1] Ông Thái Văn Q kê khai đăng ký trên Sổ Mục kê đất đai lập năm 1989 – 1990 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 2658/GCNRĐ ngày 13 tháng 10 năm 1990, trong đó có thửa số 363, diện tích 17.418m<sup>2</sup> loại 2L (diện tích đo thực tế 17.352m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện N (cũ) nay thuộc ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ. Năm 1999, Ông Q có đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000467 ngày 15 tháng 10 năm 1999 cho hộ ông Thái Văn Q đứng tên tại thửa đất 363. Năm 2004, Ông Q chuyển nhượng thửa đất số 77 và được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001124 ngày 26 tháng 7 năm 2004 cho hộ ông Thái Văn Q tại thửa đất 363, diện tích không thay đổi 17.418m<sup>2</sup>, loại 2L. Đến ngày 16/5/2008, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý Trang 4, xác nhận: “*người sử dụng đất hộ ông Thái Văn Q thành cá nhân Ông Q. Lý do xác nhận tài sản riêng theo bản thỏa thuận của hộ gia đình về xác nhận tài sản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T số: 278, quyển số: 01/2008 ngày 13 tháng 5 năm 2008*”.

Ông Thái Văn H kê khai đăng ký trên Sổ Mục kê đất đai lập năm 1989 – 1990 và được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 2657/GCNRĐ ngày 13 tháng 10 năm 1990 gồm các thửa: Thửa 629, diện tích 715m<sup>2</sup> (T); thửa 630, diện tích 1.580m<sup>2</sup> (LNK) và thửa 631, diện tích

2.408m<sup>2</sup> (2L). Năm 1996, ông H có Đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000333, ngày 28 tháng 3 năm 1998 cho hộ ông Thái Văn H tại các thửa đất: 629, diện tích 715m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> T và 415m<sup>2</sup> LNK), diện tích đo thực tế là 562m<sup>2</sup> (trong đó: 220m<sup>2</sup> đất ONT, diện tích trong HLLG: 84,9m<sup>2</sup>); thửa 630, diện tích 1.580m<sup>2</sup> (LNK), diện tích đo thực tế là 1.374m<sup>2</sup> và thửa 631, diện tích 2.408m<sup>2</sup> (2L), tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện N (cũ) nay là ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ. Đến ngày 29 tháng 3 năm 2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Vĩnh Thạnh chỉnh lý tại Trang 4, xác nhận: *“tặng cho ông Thái Văn H, bà NLQ4 theo hồ sơ số TA.179”*

Theo lời trình bày của những người con của ông Thái Văn B, bà Trần Thị Thanh trong quá trình tố tụng và các tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn cung cấp có trong hồ sơ vụ án như: Giấy xác nhận ruộng đất hiện có của từ ng nông hộ ngày 14/12/1978; Xác nhận ngày 22/9/1998; Biên bản V/v xác minh nguồn gốc đất của cha mẹ để lại ngày 20/4/2007; Đơn xác nhận ngày 15/4/2007; Đơn xác nhận ngày 09/3/2008 thì có cơ sở các định: nguồn gốc các thửa đất 363 do hộ ông Thái Văn Q đứng tên và các thửa đất số 629, 630 và 631 do hộ ông Thái Văn H đứng tên do ông Thái Văn B, bà Trần Thị Thanh tạo lập, thừa hưởng của ông bà để lại. Tuy nhiên, cho đến khi ông Ba mất ngày 22/5/1985, bà Thanh mất ngày 22/01/1990 thì ông bà vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sử dụng đất, đồng thời cũng không có một trong các loại giấy tờ về đất đai được quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (*được sửa đổi, bổ sung năm 2009*). Khi hộ Ông Q, hộ ông H được xác lập quyền sử dụng đất vào ngày 15/10/1990 thì ông B, bà Thanh đều đã mất trước đó. Trong khi đó, đất đai là tài sản đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai, trong đó có việc công nhận quyền sử dụng đất (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho người sử dụng đất). Trường hợp này, thì hộ Ông Q, hộ ông H là những người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Và do đó, chưa đủ cơ sở để xác định các thửa đất do hộ Ông Q, hộ ông H đứng tên có liên quan đến tranh chấp là di sản thừa kế của ông B, bà Thanh như quy định của Luật Đất đai.

*[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi công nhận quyền sử dụng một phần thửa đất số 363 do hộ ông Thái Văn Q đứng tên:*

Do thửa đất 363 có nguồn gốc do cha mẹ để lại, những người con của ông B, bà Thanh tự thỏa thuận thống nhất phân chia ra để quản lý sử dụng. Theo đó,

nguyên đơn bà Thái Thị Cẩm L sử dụng 02 công đất tương đương diện tích  $2.592\text{m}^2$  (do Ông Q chia giao 01 công vào năm 1992 và 01 công vào năm 1995 cho đến nay). Về phía bị đơn Ông Q cùng những người chị em ruột thịt trong gia đình cũng đều công nhận, bà Long là người được quyền sử dụng 02 công đất tại thửa 363 do Ông Q đại diện hộ đứng tên nhưng không thể làm thủ tục sang tên chuyển quyền, vì Ông Q đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Bà NLQ5, anh NLQ7 và chị NLQ6 là vợ và các con của Ông Q cũng có lời khai thống nhất ý kiến của Ông Q về việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà Cẩm Long theo yêu cầu. Nhưng vì lý do Ông Q đã thế chấp chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng, không thể làm thủ tục tách thửa, sang tên chuyển quyền và ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba là bên nhận thế chấp tài sản nên phải đưa vụ án ra xét xử.

Xét thấy, ngày 23/3/2009, vợ chồng ông Thái Văn Q, bà NLQ5 (vợ Ông Q) và các con của Ông Q là anh NLQ7, chị NLQ6 ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 3440-VT/2009/HĐTCTS. Diện tích đất thế chấp là  $21.634\text{m}^2$ , trong đó có thửa 363, diện tích  $17.418\text{m}^2$ , loại 2L mà nguyên đơn tranh chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh quận Thốt Nốt, Cần Thơ (*viết tắt là Ngân hàng Nông nghiệp*) để đảm bảo khoản nợ vay vốn 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng) của vợ chồng ông Khương Thành Đang, bà Lê Thị Hoàng. Do bên vay không thanh toán được nợ nên Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tại Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2012/QĐST-KDTM ngày 08 tháng 5 năm 2012 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt giải quyết theo sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc vợ chồng ông Khương Thành Đ, bà Lê Thị H phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền 2.600.000.000 đồng và đồng thời ghi nhận tài sản đảm bảo để thi hành số nợ, trong đó có quyền sử dụng đất tại thửa 363 mà hộ gia đình Ông Q thế chấp cho Ngân hàng. Ngày 06/8/2012, Chi Cục thi hành án dân sự huyện T ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất Số: 10/QĐ-CCTHA, trong đó có diện tích đất  $17.418\text{m}^2$  tại thửa 363. Như vậy, quyền sử dụng đất mà nguyên đơn yêu cầu được Nhà nước công nhận  $2.592\text{m}^2$  thuộc một phần thửa 363 là tài sản dùng để đảm bảo nợ cho bên thứ ba nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và đã được ghi nhận trong quyết định của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt ban hành có hiệu lực pháp luật. Mặc dù, được phía bị đơn ông Thái Văn Q và các thành viên trong gia đình đồng thuận cho nguyên đơn được quyền sử dụng

2.592m<sup>2</sup> nhưng cũng không thể xác lập quyền sử dụng đất này cho nguyên đơn theo yêu cầu.

Lẽ ra, trước khi thế chấp chấp thửa đất 363 cho Ngân hàng Nông nghiệp, Ông Q với tư cách là người đứng tên quyền sử dụng đất phải lập thủ tục tách thửa cho nguyên đơn đứng tên diện tích đất 2.592m<sup>2</sup>, phần còn lại mang thế chấp nhưng không thực hiện việc này và dẫn đến tài sản thế chấp bị kê biên xử lý thu hồi nợ theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, gây thiệt hại về tài sản cho nguyên đơn. Do Ông Q là người có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với Ngân hàng nông nghiệp và trường hợp nguyên đơn không thể lấy lại tài sản là quyền sử dụng đất nên buộc Ông Q phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tài sản cho nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 và được tính theo giá trị đất chuyển nhượng tại địa phương theo định giá ở thời điểm giải quyết xét xử sơ thẩm là 336.960.000 đồng (2.592m<sup>2</sup> x 130.000 đồng/m<sup>2</sup>). Còn thửa đất 363 do Ông Q đứng tên chủ sử dụng, Cơ quan thi hành án dân sự sẽ tiếp tục thực hiện việc phát mãi theo Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất để thu hồi nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

*[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi phân chia, công nhận quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất số 629 và 630 do hộ ông Thái Văn H đứng tên:*

Năm 1990, ông Thái Văn H được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (bìa trắng), đến năm 1998 thì được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức (bìa đỏ), trong đó có 02 thửa đất mà nguyên đơn tranh chấp là 629 và 630 cho hộ ông H.

Xét về nguồn gốc đất tranh chấp là do ông bà, cha mẹ để lại, các thành viên sống chung trong gia đình cũng có thời gian dài cùng sử dụng đất và Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H. Như vậy, theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 2013 thì có cơ sở xác định: “*Người sử dụng đất*” trong trường hợp này được Nhà nước công nhận là hộ gia đình, không phải của cá nhân ông H như lời khai của ông H và một số thành viên khác trong gia đình (ông Thái Văn Q, bà NLQ1, bà NLQ11).

Theo lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án thì sau khi ông Thái Văn B mất năm 1985, bà Trần Thị Thanh mất năm 1990 thì 04 người con của ông Ba, bà Thanh chưa lập gia đình riêng và cùng chung sống, sử dụng đất là ông Thái Văn H, bà Thái Thị Cẩm L, bà NLQ11 và bà

NLQ10, khi đó bà NLQ10 đứng tên làm chủ hộ. Khoảng năm 1995, ông H mới lấy người vợ là NLQ4 về sống chung. Đến năm 2000, ông H, bà Lân, bà Long, bà NLQ10 vẫn còn tên chung hộ do bà NLQ10 làm chủ hộ. Đến năm 2012, ông H đăng ký Sổ hộ khẩu riêng gồm có 04 thành viên: Ông H (chủ hộ), bà NLQ4 và 02 người con của ông H là NLQ2, sinh ngày 25.8.1996 và NLQ3, sinh ngày 25.3.1998.

Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*”.

Đối chiếu với quy định của pháp luật nêu trên và các tình tiết của vụ án thì có cơ sở xác định, các thành viên hộ gia đình đồng chủ sử dụng các thửa đất có tranh chấp 629 và 630 do hộ ông Thái Văn H đứng tên gồm: Ông Thái Văn H, bà NLQ10, bà Thái Thị Cẩm L, bà NLQ11 và bà NLQ4. Riêng các con của ông H là NLQ3 và NLQ2 mới được sinh ra khi ông H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998 nên không được coi là đồng chủ sử dụng đất.

Do các đương sự không tự thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất của hộ gia đình theo phần cho mỗi cá nhân sử dụng nên yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét về công sức đóng góp thấy rằng, sau khi ông H và bà NLQ4 chung sống, hai người có thời gian dài quản lý sử dụng đất, có công bồi đắp, tôn tạo làm tăng giá trị của đất. Còn các bà Long, NLQ10, Lân cũng có thời gian sử dụng đất nhưng ngắn hơn ông H, bà NLQ4. Do đó, nghĩ nên phân chia cho ông H, bà NLQ4 được quyền sử dụng 50% diện tích đất tại thửa 629 và 630, 50% còn lại thuộc quyền sử dụng của các bà Long, NLQ10, Lân là vừa có lý, vừa có tình. Mặt khác, khi hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Thạnh vào ngày 21/12/2011 (Bút lục số 13- 14), ông H cũng có ý kiến thống nhất phân chia đất cho bà Cẩm Long sử dụng một phần tại thửa 629 chiều ngang 02m, dài khoảng 25m và thửa 630 chiều ngang 06m, dài khoảng 50m và cam kết làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng cho bà Cẩm Long đứng tên sau khi trả nợ xong cho Ngân hàng...Sau này, đến khi Tòa án thụ lý giải quyết, ông H lại thay đổi lời khai, không đồng ý phân chia đất cho bà Cẩm Long là không phù hợp.

Thửa đất số 629, diện tích theo giấy là 715m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> T và 415m<sup>2</sup> LNK), diện tích đo thực tế là 562m<sup>2</sup> (trong đó: 220m<sup>2</sup> đất ONT, diện tích trong HLLG: 84,9m<sup>2</sup>), có giá trị chuyển nhượng 140.040.000 đồng; Thửa 630, diện tích theo giấy là 1.580m<sup>2</sup> (LNK), diện tích đo thực tế là 1.374m<sup>2</sup> có giá trị chuyển nhượng

164.880.000 đồng. Tổng cộng giá trị chuyển nhượng của 02 thửa đất 629 và 630 theo định giá là 304.920.000 đồng. Bà Cẩm Long, bà NLQ10, bà Lân được quyền sở hữu chung  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản tương đương 152.460.000 đồng (304.920.000 đồng : 2). Chia theo phần cho mỗi cá nhân thì bà NLQ10, bà Long, bà Lân mỗi người được sở hữu 50.820.000 đồng. Quá trình tố tụng, riêng bà Lân lại có ý kiến, bà không yêu cầu gì mà giao cho ông H thừa hưởng. Còn bà NLQ10 thì có lời khai, phần tài sản của bà trong khối tài sản chung thì bà đồng ý giao cho bà Cẩm Long sở hữu. Do đó, bà Cẩm Long được sở hữu giá trị tài sản trong khối tài sản chung của hộ gia đình là 101.640.000 đồng (50.820.000 đồng x 2).

Sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm lần thứ hai, nguyên đơn yêu cầu đo đạc, thẩm định lại các thửa đất 629 và 630 do hộ ông H đứng tên. Đồng thời, qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với ông H, cụ thể: buộc ông H phải chia cho nguyên đơn quyền sử dụng đất 153m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 629 (trong đó: 80m<sup>2</sup> loại T, 73m<sup>2</sup> LNK), có giá trị chuyển nhượng 44.760.000 đồng và 189m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 630, loại CLN, có giá trị chuyển nhượng 22.680.000 đồng. Tổng cộng giá trị tài sản mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông H phải chia là 67.440.000 đồng. Đồng thời giá trị tài sản mà nguyên đơn yêu cầu được chia sở hữu thấp hơn so với giá trị tài sản mà nguyên đơn được sở hữu (phần bà Long + bà NLQ10) theo quy định của pháp luật nên có căn cứ để chấp nhận. Vợ chồng ông H, bà NLQ4 là những người trực tiếp quản lý sử dụng đất nên có trách nhiệm bồi hoàn giá trị tài sản cho nguyên đơn sở hữu số tiền 67.440.000 đồng là phù hợp.

Xét yêu cầu của bà Cẩm Long đòi phân chia quyền sử dụng đất, được nhận đất để sử dụng, thấy rằng:

Năm 2017, vợ chồng ông H, bà NLQ4 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Thốt Nốt. Đến ngày 23/4/2018, ông H và bà NLQ4 lại tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Cần Thơ – Phòng Giao dịch Thốt Nốt (*viết tắt Ngân hàng Kiên Long*) cho đến nay. Do không thanh toán được nợ nên Ngân hàng khởi kiện ông H, bà NLQ4 tranh chấp hợp đồng tín dụng và đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tại Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự Số: 09/2021/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh ghi nhận: “*Buộc ông Thái Văn H và bà NLQ4 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Kiên Long tổng số tiền 325.125.069 đồng .... Về tài sản bảo đảm: Trường hợp bị đơn không trả được nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan*

*có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất diện tích 4.703m<sup>2</sup>, tại các thửa 629, 630, 631, tờ bản đồ số 09, loại đất (T; LNK và 2L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000333 cấp ngày 28 tháng 3 năm 1998 do ông Thái Văn H đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp Vĩnh Nhuận, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 260/18/HĐTC-BDS/0403-3760 ngày 23/4/2018 để thu hồi nợ... ”.*

Như vậy, quyền sử dụng đất mà nguyên đơn tranh chấp tại thửa 629 và 630 là tài sản đảm bảo thanh toán nợ cho bên nhận thế chấp trong quan hệ tín dụng giữa vợ chồng ông H, bà NLQ4 với Ngân hàng Kiên Long. Đồng thời nội dung này đã được ghi nhận trong quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận cho bà một phần diện tích đất để sử dụng là không thể. Do đó, buộc vợ chồng ông H, bà NLQ4 phải có trách nhiệm bồi hoàn giá trị tài sản tranh chấp cho bà Cẩm Long như nêu trên là phù hợp.

Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và chia tài sản chung của hộ gia đình, buộc các bị đơn Ông Q, ông H phải trả giá trị đất cho nguyên đơn, ý kiến này phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở xem xét.

### [3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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*”, lỗi làm phát sinh tranh chấp thuộc về các bị đơn ông Thái Văn Q, ông Thái Văn H thì các bị đơn có nghĩa vụ chịu tiền án phí.

Ông Q có trách nhiệm phải bồi hoàn giá trị tài sản cho nguyên đơn số tiền 336.960.000 đồng, án phí phải chịu:  $336.960.000 \text{ đồng} \times 5\% = 16.848.000 \text{ đồng}$ . Tuy nhiên, Ông Q là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định.

Ông H và người có liên quan bà NLQ4 là những có trách nhiệm phải bồi hoàn giá trị tài sản cho nguyên đơn số tiền 67.440.000 đồng, án phí phải chịu:  $67.440.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.372.000 \text{ đồng}$ .

### [4] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Để thực hiện việc thẩm định, định giá tài sản có liên quan tranh chấp (giải quyết ở hai cấp sơ thẩm lần thứ nhất và thứ hai) số tiền tổng cộng 10.906.000 đồng. Đồng thời, quá trình tố tụng, nguyên đơn đã tạm ứng chi phí để thực hiện, trong đó: chi phí thẩm định, định giá để giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn ông



Thái Văn Q là 2.786.000 đồng, phần của bị đơn ông Thái Văn H là 8.120.000 đồng. Đối với phần chi phí thẩm định, định giá để giải quyết tranh chấp với Ông Q thì nguyên đơn tự nguyện chịu nên ghi nhận. Riêng đối với phần tranh chấp với bị đơn ông H do ông H có lỗi làm phát sinh tranh chấp nên ông H phải chịu chi phí này theo quy định tại các Điều 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 147, 157, 165, 218, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 5, 29, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Các Điều 133, 163, 164, 585, 586, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình đối với các bị đơn ông Thái Văn Q, ông Thái Văn H.

Buộc ông Thái Văn Q có trách nhiệm bồi hoàn giá trị tài sản tranh chấp cho nguyên đơn bà Thái Thị Cẩm L số tiền 336.960.000 đồng (*ba trăm ba mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi ngàn đồng*).

Buộc ông Thái Văn H và bà NLQ4 có trách nhiệm bồi hoàn giá trị tài sản tranh chấp cho nguyên đơn bà Thái Thị Cẩm L số tiền 67.440.000 đồng (*sáu mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ông Q, ông H và bà NLQ4 chậm bồi hoàn cho nguyên đơn số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với thửa đất số 363 do hộ ông Thái Văn Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01124, do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt, Cần Thơ cũ cấp ngày 26/7/2004 (*đã được chỉnh lý biến động tại Trang 4 ngày 16/5/2008*), tọa lạc tại ấp Vĩnh Nhuận, xã Thới Thuận, huyện Thốt Nốt cũ nay thuộc ấp Vĩnh Nhuận, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ thì Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền được tiếp tục thực hiện việc phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng

Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh quận Thốt Nốt, Cần Thơ theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Đối với các thửa đất số 629, 630 và 631 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000333, do Ủy ban nhân dân huyện N, Cần Thơ cũ cấp ngày 28 tháng 3 năm 1998 cho hộ ông Thái Văn H đứng tên *(đã được chỉnh lý biến động tại Trang 4 ngày 29/3/2018)*, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện N (cũ) nay là ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ là tài sản đảm bảo cho khoản nợ mà vợ chồng ông H, bà NLQ4 vay tại Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Cần Thơ – Phòng Giao dịch Thốt Nốt và đã được ghi nhận tại Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự Số: 09/2021/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh có hiệu lực pháp luật nên sẽ được thực hiện việc kê biên phát mãi theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

#### 2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Thái Văn H và bà NLQ4 có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 3.372.000 đồng *(ba triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn đồng)*.

Bà Thái Thị Cẩm L được nhận lại tiền tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, cụ thể:

- 3.240.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/006618 ngày 19/10/2012;
- 1.875.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/006617 ngày 19/10/2012;
- 511.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2013/009272 ngày 31/3/2017.

#### 3/ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

3.1. Buộc ông Thái Văn H phải chịu số tiền 8.120.000 đồng *(tám triệu một trăm hai chục ngàn đồng)* để giao trả lại cho bà Cẩm Long;

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cẩm Long về việc bà chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp đối với phần của Ông Q số tiền 2.786.000 đồng *(hai triệu bảy trăm tám mươi sáu ngàn đồng)*, công nhận bà đã nộp và chi xong.

#### 4/ Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

*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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHÊN TÒA**

*(Đã ký)*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Võ Bảo Anh**

**CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Chủ tọa phiên tòa**

