

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **249/2025/DS-PT**

Ngày: 25/6/2025

V/v: “*Tranh chấp chia tài sản chung*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Bùi Lan Hương**

*Các Thẩm phán:* Bà **Võ Thị Thanh Phụng**

Bà **Lê Thị Ký**

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Phan Thị Thanh Hà** – Thư ký Tòa án

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Ông **Phùng Đức Nam** – Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 403/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp chia tài sản chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2025/QĐ-PT ngày 12/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 177/QĐ-PT ngày 12/3/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 249/QĐ-PT ngày 31/3/2025; Quyết định tạm đình chỉ số 17 /2025/QĐST-DS ngày 28/4/2025; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 402/2025/QĐPT-DS ngày 22/5/2025; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 463/TB-TA ngày 23/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 465/2025/QĐ-PT ngày 09/6/2025 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Hoàng Đình Đ**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số I, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ:* Luật sư **Lê Quang Y** và luật sư **Lê Phước T** – Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số A, đường V, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Ông **Hoàng Đình C**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số I, đường N, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1981.*

*Địa chỉ: A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/4/2023).*

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

1. Ông **Nguyễn Trung C1**, sinh năm 1955.

2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1957.

*Thường trú: 22B/34, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.*

*Tạm trú: Tổ D, khu phố T, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.*

3. Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1975.

*Địa chỉ: Địa chỉ: I, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.*

4. Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1940

5. Ông **Nguyễn Thành T2**, sinh năm 1980

6. Bà **Trần Thị Thu H**, sinh năm 1988

7. Cháu **Nguyễn Ngọc Phương V**, sinh ngày 25/9/2011

8. Cháu **Nguyễn Minh T3**, sinh ngày 22/5/2018

*Người đại diện hợp pháp của cháu V và T3 là ông Nguyễn Thành T2 và bà Trần Thị Thu H.*

*Cùng địa chỉ: 5 (cũ là số D), khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.*

9. Ông **Nguyễn Tất Q**, sinh năm 1975

*Địa chỉ: D, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.*

10. Ông **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1968

11. Bà **Phan Thị M**, sinh năm 1976

12. Anh **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1997

13. Anh **Nguyễn Văn H2**, sinh năm 2000

*Cùng địa chỉ: D, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.*

14. Ông **Phạm Quốc T4**, sinh năm 1974

15. Bà **Nguyễn Thị U**, sinh năm 1976

16. Chị **Phạm Trúc L1**, sinh ngày 30/4/2002

17. Cháu **Phạm Trúc L2**, sinh ngày 06/12/2006

*Người đại diện hợp pháp của cháu L2 là: Ông Phạm Quốc T4 và bà Nguyễn Thị U.*

*Cùng địa chỉ: D, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.*

18. Ông **Hoàng Việt T5**, sinh năm 1985

19. Ông **Nguyễn Hoàng Duy K**, sinh năm 1989

20. Bà **Nguyễn Thị Mỹ H3**, sinh năm 1995

*Cùng địa chỉ: 40°/36, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.*

21. Ông **Nguyễn Văn T6**, sinh năm 1975

22. Bà **Dương Thị B1**, sinh năm 1988

23. Cháu **Nguyễn Văn K1**, sinh ngày 16/11/2008

24. Cháu **Nguyễn Thị Yên N2**, sinh ngày 23/8/2010

*Người đại diện hợp pháp của cháu K1 và cháu N2 là ông Nguyễn Văn T6 và bà Dương Thị B1.*

Cùng địa chỉ: D, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

25. Ông **Lê Hồng C2**, sinh năm 1993

26. Bà **Đỗ Thị Thùy D**, sinh năm 1992

27. Cháu **Lê Hồng Bảo H4**, sinh ngày 31/5/2019

*Người đại diện hợp pháp của cháu H4 là ông Lê Hồng C2 và bà Đỗ Thị Thùy D.*

Cùng địa chỉ: D, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

28. Ông **Nguyễn Thanh C3**, sinh năm 1969

29. Bà **Ngô Thị Xuân T7**, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: D, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

30. Bà **Nguyễn Thị K2**, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số I, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

31. Bà **Nguyễn Thị Thu H5**, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số I, đường N, tổ 35D, khu P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Do có đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Đình C.

*(Ông Đ, luật sư Y, luật sư T; ông N; bà L, bà K2 có mặt;  
các đương sự còn lại vắng mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***1. Nội dung chính của vụ án:***

#### ***- Theo nguyên đơn ông Hoàng Đình Đ trình bày:***

Vào năm 1997, ông và ông Hoàng Đình C (là anh em ruột) có mua một khu đất với tổng diện tích khoảng hơn 2000m<sup>2</sup> với số vàng là 08 chỉ tương đương số tiền 8.000.000đồng (tám triệu đồng chẵn), nay thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của ông Nguyễn Trung C1 – sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị L – sinh năm 1957. Do là anh em ruột và tin tưởng nhau nên thỏa thuận: Ông góp 50% tương đương 04 chỉ vàng, ông C1 góp 50% tương đương 04 chỉ vàng và để ông C1 sẽ đại diện ký hợp đồng mua bán đất với vợ chồng bà L, ông Trung C1. Anh em ông thanh toán trước cho ông Trung C1 và bà L 02 chỉ vàng, còn lại 06 chỉ vàng thỏa thuận giao cho bà L ông Trung C1 bằng các tài sản gồm: 01 con heo mẹ và 04 con heo con, 02 bộ đèn điện chiếu sáng nhiều màu, 01 mô tơ ụ quay cây thông Noel.

Sau khi thực hiện xong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết giấy tay), ông và ông C1 tiếp nhận diện tích đất nêu trên và thống nhất sẽ để cho em họ là bà Lê Thị B – sinh năm 1975 (địa chỉ: I, khu phố A, phường T, B, Đồng Nai) làm hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận và đứng tên giữ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, ông C1 đã tiến hành nộp hồ sơ kê khai cho bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp biên nhận cũng như hẹn ngày lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ diện tích đất nêu trên một phần ông C1 đã chuyển nhượng cho một số hộ dân, phần còn lại là đất trống hiện nay do ông quản lý. Trước đây ông Hoàng Đình C cho dựng 01 xưởng nhỏ, nhưng chưa xong và ông đã làm đơn yêu cầu ngăn chặn nên ông C đã bị UBND phường H yêu cầu ngưng xây dựng và tháo dỡ do đất đang có tranh chấp.

Do tin tưởng ông C nên trước đó ông đã đưa toàn bộ hồ sơ cũng như biên nhận cho ông C. Tuy nhiên, sau đó ông C đã âm thầm tự ý làm lại thủ tục kê khai để chính bản thân ông đứng tên chủ quyền sử dụng đất nhằm chiếm đoạt toàn bộ diện tích đất nêu trên mà không hề cho ông biết. Để thực hiện được ý định này, ông C đã làm những việc trái quy định của pháp luật, cụ thể:

Thứ nhất, vào khoảng 2014, ông C đã tự mình liên hệ vợ chồng chủ đất cũ là bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Trung C1 nhờ viết lại giấy mua bán đất với lý do là ông và ông Đ đã làm thất lạc giấy mua bán cũ. Vợ chồng ông C1, bà L tưởng thật và đã viết lại giấy bán đất mới cho ông C1, tuy nhiên, trong giấy bán đất viết lại ông bà đã nêu rõ đây là giấy viết lại lần thứ 2 (sự việc này ông C1 và bà L đã xác nhận với chúng tôi thông qua bản trình bày và lập vi bằng đính kèm hồ sơ khởi kiện).

Thứ hai, ông C1 làm giả văn bản từ chối đứng tên bà Lê Thị B trong hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 30/8/2006, có xác nhận đóng dấu của UBND xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An. Thực tế đây là văn bản giả vì bà B chưa bao giờ ký vào văn bản này, chính bà B cũng có văn bản xác nhận chưa bao giờ ký văn bản nào liên quan đến việc từ chối đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đính kèm đơn trình bày).

Tôi đã nhiều lần trực tiếp làm việc và thuyết phục ông C1 trả lại phần đất đã chiếm của tôi, nhưng ông C1 không những không trả lại mà còn lớn tiếng thách thức và đe dọa tôi, thể hiện sự xem thường pháp luật.

Do đó, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Đình C phải trả lại cho tôi quyền sử dụng đối với diện tích khoảng 1238,0m<sup>2</sup> thuộc thửa 572 (tách ra từ một phần thửa 24 cũ), tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra, tôi không có ý kiến gì thêm và không còn tài liệu chứng cứ nào để bổ sung.

**- Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Đình C trình bày:**

Về nguồn gốc đất, quá trình chuyển nhượng, thanh toán và bàn giao đất:

Khoảng đầu tháng 03/1993, ông C đến phường H 1 (nay là phường H), thành phố B, tỉnh Đồng Nai tìm mua đất thì gặp vợ chồng ông Nguyễn Trung C1 và bà Nguyễn Thị L treo bảng bán thửa đất trống có diện tích khoảng 02 sào (2000m<sup>2</sup>) ở gần ngay quán cà phê Đình T8 do vợ chồng ông Trung C1 làm chủ. Sau vài lần thỏa thuận thì hai bên thống nhất giá bán là 08 chỉ vàng và thanh toán giao dịch, trả tiền nhận đất vào ngày 11/03/1993.

Vào sáng ngày 11/3/1993, ông C1 đem 04 chỉ vàng 24K đến thanh toán tại nhà cho vợ chồng ông Nguyễn Trung C1, ông Chính trực T10 giao tận tay 04 chỉ vàng 24K cho bà L. Trước khi thanh toán thì ông C1 nói vợ chồng ông Trung C1 và bà L cho ông C1 xem giấy tờ nguồn gốc của đất bán này, thì họ nói là đất khai phá chưa được cấp giấy. Lúc đó ông C1 nói là phải có cái gì đó làm bằng chứng đất này của ông bà, thì ông Nguyễn Trung C1 bảo ông C1 là chờ ra UBND phường nộp tiền liên quan đến thửa đất này. Tiếp đó ông Trung C1 đi ra phường một lúc rồi cầm về tờ phiếu thu tiền có đóng dấu đỏ của Ủy ban nhân dân phường H.

Tại nhà vợ chồng bà L, ông C1 giao cho bà L 04 chỉ vàng, còn lại 04 chỉ vàng còn lại thì hai bên thỏa thuận là ông C1 giao cho họ bằng hiện vật gồm 01 con heo nái và 10 con heo con. Ông C1 yêu cầu ông Nguyễn Trung C1 giao đất luôn, đồng thời ông C1 lấy giấy bút rồi viết tay Giấy Chuyển Nhượng Đất ngày 11/3/1993 viết xong thì ông C1 yêu cầu ông Nguyễn Trung C1 ký và viết tên ở phần người nhượng đất. Lúc đó, ông C1 tin tưởng vợ chồng ông C1 và bà L đã nhận vàng nên không yêu cầu bà L ký tên trong giấy chuyển nhượng đất. Viết giấy xong thì ông Trung C1 giao cho ông C1 tờ phiếu thu ngày 11/03/1993 có dấu mộc đỏ của UBND phường H. Xong thì hai bên đi ra chỗ đất, ông C1 và ông Nguyễn Trung C1 đi một vòng để chỉ ranh giới phần đất bán có diện tích khoảng 02 sào. Hai bên chỉ bàn giao miệng, không đo đất, cũng không lập giấy tờ giao đất vì đều cùng tin tưởng nhau.

Sở dĩ có việc trả bằng hiện vật này là vì trước đó vào cuối năm 1988, ông C1 mua đất làm nhà ở tại phường T và đưa cha mẹ (là ông Hoàng Đình Q1 và bà Nguyễn Thị H3) cùng vợ chồng em trai út là Hoàng Đình N3 vào ở tại nhà đất của ông C1. Năm 1988, ông C1 bỏ vốn xây chuồng nuôi heo để tạo công việc cho vợ chồng ông Hoàng Đình N3 cùng cha mẹ nuôi các loại heo thịt và heo nái. Trước khi mua đất của vợ chồng ông Trung C1 và bà L, thì ông C1 có ý định dẹp bỏ việc nuôi heo vì sau mấy năm nuôi heo vất vả cho vợ chồng N3, mất vệ sinh và ảnh hưởng sức khỏe của cha mẹ già. Vì vậy, ngày 11/03/1993 khi thỏa thuận thanh toán tiền ông C1 mua đất với vợ chồng ông Trung C1 + bà L thì định giá 01 con heo nái và 10 heo con của ông C1 có giá bằng 04 chỉ vàng và vợ chồng ông Trung

C1 + bà L chấp nhận. Cùng buổi chiều ngày 11/3/1993 thì ông Trung C1 thuê xe lam đến nhà ông C1 ở phường T để bắt toàn bộ heo về (việc quản lý, nấu rượu chăm heo và lo cho cha mẹ ở trên đất của ông C1 tại phường T là do vợ chồng Hoàng Đình N3 đảm trách nhưng tiền bạc là do ông C1 bỏ ra đầu tư).

Vào thời điểm ông Hoàng Đình C mua đất của vợ chồng ông Trung C1 thì trên đất không có nhà ở, chỉ có đất trống hoàn toàn. Sau khi nhận đất thì ông Hoàng Đình C vẫn để đất trống. Đến tháng 04/1994, ông Hoàng Đình C bị công an T12 bắt giữ do mua bán xe Miên nhập lậu và bị xử phạt 18 tháng tù. Trong thời gian chấp hành hình phạt tù thì đất ông Hoàng Đình C mua của vợ chồng ông Trung C1 + bà L để trống không canh tác. Đến cuối năm 1997, ông Hoàng Đình C đến xem đất thì phát hiện trên đất ông mua có 01 căn nhà của bà Nguyễn Thị Ý là mẹ kết nghĩa của vợ chồng ông Nguyễn Trung C1. Vì vậy, ông Hoàng Đình C nói với vợ chồng ông Trung C1 + bà L phải giao trả lại đủ đất cho ông Hoàng Đình C và giải quyết căn nhà trên đất của bà Ý. Sau đó thì vợ chồng ông Trung C1 + bà L hợp thức hóa bằng cách lập ra 01 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở trong đô thị giữa bà L vợ ông Nguyễn Trung C1 và bà Nguyễn Thị Ý có xác nhận của UBND phường H 1 vào ngày 02/3/1998, sau đó thì bà L giao lại bản hợp đồng này cho ông Hoàng Đình C giữ.

Trong quá trình ông Hoàng Đình C đến nhà ông Trung C1 + bà L để thỏa thuận mua đất thì có chị Nguyễn Thị T9 đi cùng một lần, chị T9 lúc đó được ông Hoàng Đình C cho ở nhờ cùng nhà với bố mẹ ông từ năm 1990. Chị T9 đi cùng ông Hoàng Đình C đến quán cà phê Đình Thiêng của vợ chồng ông Trung C1, bà L và cũng là nơi ông Hoàng Đình C giao dịch với vợ chồng bà L. Trên đường đi ông Hoàng Đình C có kể cho chị T9 nghe việc ông mua đất, còn việc giao dịch thanh toán giữa ông Hoàng Đình C và vợ chồng bà L thì ông không nói chi tiết cho chị T9 biết.

- Về quá trình quản lý sử dụng, chuyển nhượng đất cho các cá nhân

- + Sau khi nhận bàn giao nhà đất, ông Hoàng Đình Chính trực T10 quản lý sử dụng. Ông Hoàng Đình C đã sử dụng khoản 1000m<sup>2</sup> để phân lô lần lượt bán cho 08 người dân kể từ sau ngày nhận đất (11/3/1993) cho đến sau này, thời gian bán đất cho từng người dân thì ông Hoàng Đình C không nhớ cụ thể, tất cả ký mua bán bằng giấy tay. Hiện nay những người mua đất đã làm nhà sinh sống trên đất, một số đã sang nhượng lại cho người khác.

- + Về sau thì các hộ dân trên cùng ông Hoàng Đình C thỏa thuận làm thủ tục tách thửa, xác nhận việc mua bán và bàn giao đất để họ đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 (có văn bản khai trình và xác nhận của Phòng T13).

- Việc kê khai về đất, lý do để bà Lê Thị B đứng tên kê khai năm 2000 và việc xử lý rút hủy bỏ hồ sơ kê khai đất đứng tên Lê Thị B:

Xuất phát từ mối quan hệ anh em họ tộc, thời điểm năm 1998 do ông Hoàng Đình C vẫn mua bán xe Miên nên mượn chứng minh nhân dân của bà B phô tô ra mấy bản để dùng tên của B kê khai đứng tên trên thửa đất ông Hoàng Đình C mua của ông Trung C1 và bà L nói trên, ông Hoàng Đình C không nói cho bà B biết về ý định này của mình. Sau đó, ông Hoàng Đình C có nhờ người để kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất mua của ông Trung C1 và để đứng tên bà B trên giấy tờ. Tuy nhiên, sau đó thủ tục cấp giấy có một số trục trặc nên ông Hoàng Đình C có đến gặp bà B nhờ bà B ký lại giấy tờ nhưng bà B nói không liên quan đến bà B nên không đồng ý ký. Do đó, ông Hoàng Đình C phải tự làm Đơn từ chối đứng tên hồ sơ và giấy ủy quyền của bà B sang cho ông Hoàng Đình C đi rút lại hồ sơ đã kê khai trước đó.

Toàn bộ diện tích đất nói trên là của ông Hoàng Đình C nhận chuyển nhượng riêng từ ông Trung C1 và bà L, không liên quan gì đến ông Hoàng Đình Đ. Do đó ông Hoàng Đình C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B trình bày:**

Vào năm 1997, ông Hoàng Đình Đ và ông Hoàng Đình C có mua một khu đất tổng diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup> với số vàng là 08 chỉ tương đương số tiền 8.000.000đồng (tám triệu đồng), nay thuộc Thửa đất số 24 tờ bản đồ số 07 phường H, B, Đồng Nai của ông Nguyễn Trung C1 – sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị L – sinh năm 1957.

Sau khi tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, ông Hoàng Đình C và ông Hoàng Đình Đ thống nhất nhờ tôi đứng tên trong hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất kèm theo yêu cầu của cả hai ông C và ông Đ thì mới được bán. Ông C sẽ trực tiếp đứng ra làm thủ tục kê khai để tôi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nộp hồ sơ thì cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất đã cấp biên nhận cũng như hẹn ngày lên nhận giấy chứng quyền sử dụng đất (biên nhận do ông C giữ).

Tuy nhiên, hết lần này đến lần khác tôi và ông Đ yêu cầu đưa biên nhận để tôi đi lấy giấy chứng nhận thì ông C khất hẹn và không đưa. Ông C đã đề nghị và dụ tôi ký vào biên bản từ chối đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tôi không ký. Vào khoảng năm 2014 tôi được biết ông C đã âm thầm tìm gặp vợ chồng ông Trung C1 và bà L (chủ đất cũ) để nhờ ký lại hợp đồng mua bán đất đồng thời giả mạo chữ ký của tôi để lập một biên bản giả với nội dung tôi từ chối đứng tên hồ sơ kê khai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm lừa dối cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất và chiếm đoạt quyền sử dụng đất của ông

Hoàng Đình Đ (sự việc ông C1 giả mạo chữ ký của tôi để làm giấy xác nhận tôi từ chối đứng tên hồ sơ kê khai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện rõ trong biên bản làm việc tại UBND phường H). Toàn bộ diện tích đất nêu trên hiện nay ông C1 đã bán đi khoảng ½ diện tích cho các hộ khác.

Việc ông Chính âm T11 tự ý kê khai để ông đứng tên chủ quyền đất mà không có sự đồng ý của tôi và ông Hoàng Đình Đ là trái với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ. Sau khi biết được sự việc, đã nhiều lần tôi và ông Hoàng Đình Đ yêu cầu ông Hoàng Đình C trả lại ½ diện tích đất cho ông Đ nhưng ông C không hợp tác và còn có thái độ thách thức, chửi bới, xúc phạm đến gia đình ông Đ. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung C1 và bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Nguyên thửa đất số 24 tờ bản đồ số 07 phường H, B, Đồng Nai có nguồn gốc đất là của gia đình chúng tôi khai phá, sử dụng ổn định lâu dài từ trước 1975 với diện tích khoảng 2000m<sup>2</sup>.

Vào khoảng năm 1997 (chúng tôi không nhớ rõ cụ thể ngày tháng) có 03 người bao gồm ông Đ, ông C1 cùng ông Hoàng Đình Q1 (bố ruột của ông Đ, ông C1) đến xem đất. Sau đó, vợ chồng chúng tôi đã quyết định bán toàn bộ diện tích tại thửa đất nêu trên cho ông Hoàng Đình C và ông Hoàng Đình Đ. Tại thời điểm bán diện tích đất nêu trên, ông C và ông Đ thỏa thuận với nhau để một mình ông C đứng tên ký hợp đồng bán đất với chúng tôi (hợp đồng viết giấy tay), giá đất chúng tôi bán cho ông C và ông Đ là 08 chỉ vàng tương đương 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) tại thời điểm đó.

Tuy nhiên, tại thời điểm bán đất, ông Đ và ông C chỉ trả được 02 chỉ vàng, còn lại 06 chỉ vàng các bên thỏa thuận là chúng tôi sẽ lấy 01 con heo nái, 04 con heo con tại nhà ông Đ, 02 cái đèn quay, 01 trục quay cây thông Noel lớn của ông Đ nhập từ N4 về để cân trừ hết số vàng còn thiếu để trang trí, chiếu sáng cho quán cà phê Đình Thiêng của chúng tôi lúc bấy giờ, vợ chồng chúng tôi đã nhận đủ số heo và các thiết bị này. Sau khi ký giấy bán đất thì chúng tôi đã bàn giao đất cho ông C và ông Đ.

Vào khoảng năm 2014, một mình ông C đến gặp chúng tôi và trình bày là ông và ông Đ làm thất lạc giấy mua bán đất trước đây nên có nhờ vợ chồng tôi viết lại hợp đồng mua bán đất, và trong hợp đồng ký lại chúng tôi có nêu rõ là chúng tôi viết lại hợp đồng bán đất này là lần thứ 2 và giao cho ông C (hợp đồng viết giấy tay).

Vợ chồng chúng tôi khẳng định toàn bộ diện tích đất nêu trên tại thời điểm chuyển nhượng là chuyển nhượng chung cho ông C và ông Đ.

Nay chúng tôi trình bày lại sự việc trước đây như trên để các bên và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét và căn cứ xử lý vụ việc theo đúng quy định của pháp luật. Chúng tôi cam kết tại thời điểm trình bày sự việc nêu trên chúng tôi hoàn toàn minh mẫn, tinh táo vào mọi nội dung nêu trên là đúng sự thật.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Thành T2 và bà Trần Thị Thu H trình bày:**

Gia đình ông T1 gồm có: ông T1, con trai là ông T2 và con dâu là bà H là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 24 tờ bản đồ số 07, diện tích khoảng 300m<sup>2</sup> tại khu phố H, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai và chưa được cấp Giấy chứng nhận. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là do ông Nguyễn Văn Tiếp N5 chuyển nhượng của ông Hoàng Đình C hai bên có viết giấy tay với nhau vào ngày 28/9/1993.

Hiện nay, gia đình ông T1 đang là người quản lý, sử dụng trực tiếp quyền sử dụng đất nói trên. Từ khi nhận chuyển nhượng lại gia đình ông T1 đã xây dựng nhà ở ổn định, lâu dài, không có ai tranh chấp gì. Do đó, việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Hoàng Đình Đ và bị đơn là ông Hoàng Đình C liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên gia đình ông T1 không có ý kiến gì (kể cả với bản vẽ hiện trạng và chứng thư thẩm định giá có liên quan đến diện tích đất tranh chấp). Theo đơn khởi kiện ông Hoàng Đình Đ cũng chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Đình C phải trả lại một phần quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 1000m<sup>2</sup> (là phần đất trống chưa có công trình xây dựng) thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất này không nằm trong phần diện tích mà gia đình ông T1 đang quản lý, sử dụng nên gia đình ông T1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện này và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho gia đình ông Tiếp theo quy định pháp luật.

## **2. Quyết định của cấp sơ thẩm:**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 93; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 200; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 231, 238 Bộ luật Dân sự 1995, dẫn chiếu áp dụng Điều 209, 219 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đình Đ về việc “Tranh chấp chia tài sản chung” với ông Hoàng Đình C.

Giao cho ông Hoàng Đình Đ được quyền sử dụng diện tích đất  $766,0 \text{ m}^2 + 34,0 \text{ m}^2 + 382,0 \text{ m}^2 + 20,0 \text{ m}^2 = 1202,0 \text{ m}^2$  (trong đó có  $382,0 \text{ m}^2 + 20,0 \text{ m}^2 = 402,0 \text{ m}^2$  là diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông, và  $766,0 \text{ m}^2 + 34,0 \text{ m}^2 = 800 \text{ m}^2$  nằm trong quy hoạch đất ở đô thị) thuộc thửa 572 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc theo ranh bản đồ địa chính (5, 6, c, 13, 14, 4, 5) (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 3254 ngày 16/5/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B2 cung cấp).

Giao cho ông Hoàng Đình C được quyền sử dụng phần diện tích đất  $731,4 \text{ m}^2 + 150,0 \text{ m}^2 = 881,4 \text{ m}^2$  thuộc thửa 24 và 424 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc theo ranh bản đồ địa chính (13, c, 6, 7, 8, 9, 24, 10, 11, 12, a, 13) (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 3254 ngày 16/5/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B2 cung cấp).

Ông Hoàng Đình Đ phải thanh toán lại cho ông Hoàng Đình C phần giá trị chênh lệch là:  $((6.392.436.000 \text{ đồng} + 10.576.000.000 \text{ đồng}):2) - 6.392.436.000 \text{ đồng} = 8.484.218.000 \text{ đồng} - 6.392.436.000 \text{ đồng} = 2.091.782.000 \text{ đồng}$  (Hai tỷ, không trăm chín mươi một triệu, bảy trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Các đương sự phải liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đo vẽ, tách thửa, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục hành chính khác có liên quan đến phần diện tích đất được nhận nói trên theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

### ***3. Kháng cáo của đương sự:***

Ngày 09/8/2024, bị đơn ông Hoàng Đình C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án giải quyết theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa theo quy định pháp luật.

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

### ***4. Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn của các luật sư:***

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ thể hiện ông Hoàng Đình Đ và ông Hoàng Đình C cùng nhau mua thửa đất số 24 (thửa cũ), tờ bản đồ số 7, phường H, thành phố B có diện tích khoảng  $2.000 \text{ m}^2$  vào năm 1997 nay là phần diện tích  $2.047,8 \text{ m}^2$  thuộc các thửa 24, 424 và 572 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông Đ và ông C đã nhờ bà B đứng tên làm thủ tục đăng ký kê khai và ông Đ vẫn quản lý, sử dụng thửa đất trên đến nay.

Việc ông Hoàng Đình C khẳng định thửa đất số 24 tờ bản đồ 7 diện tích  $2514,8 \text{ m}^2$  tọa lạc tại phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai do một mình ông mua vào

năm 1993 là không đúng sự thật nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần diện tích  $2.047,8\text{m}^2$  thuộc các thửa 24, 424 và 572 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của ông Đ và ông C, chia đôi tài sản chung là đúng quy định.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

**5. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 3254 ngày 16/5/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B2 cung cấp thì phần diện tích ông Hoàng Đình C đã sử dụng và chuyển nhượng cho người khác là:  $731,4\text{ m}^2 + 150,0\text{ m}^2 = 881,4\text{ m}^2$ ; phần diện tích đất trồng nguyên đơn ông Đ yêu cầu được nhận có diện tích:  $766,0\text{ m}^2 + 34,0\text{ m}^2 + 382,0\text{ m}^2 + 20,0\text{ m}^2 = 1202,0\text{ m}^2$  (trong đó  $382,0\text{ m}^2 + 20,0\text{ m}^2$  là diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông, nên phần diện tích nằm trong quy hoạch đất ở đô thị còn lại là  $766,0\text{ m}^2 + 34,0\text{ m}^2 = 800\text{ m}^2$ ).

Xét về thời điểm nhận chuyển nhượng: Theo phiếu thu tiền an ninh xã hội đề ngày 11/3/1993 thì vẫn do ông Nguyễn Trung C1 ký nộp. Trong Bản tường trình đề ngày 18/10/2007 do ông Hoàng Đình C cung cấp (Bút lục 112) thì lại xác định “năm 1991 gia đình tôi có mua lại công khai phá của ông Nguyễn Trung C1... thửa đất 24 tờ bản đồ 07... Đến năm 1993 tôi đã nhượng lại cho các hộ...”. Tòa án cũng đã thu thập các nhân chứng là người mua lại phần đất từ ông C1 để xác định thời gian nhưng không có nhân chứng nào khai nhận, cũng như không có giấy tờ nào để chứng minh. Như vậy, ông C1 khai mua đất năm 1993, có bản phô tô giấy chuyển nhượng đất đề ngày 11/3/1993 và giấy xác nhận ngày 18/10/2007 do ông Nguyễn Trung C1 viết (do bị đơn ông Hoàng Đình C cung cấp) là không có thật, không phù hợp với thực tế nên không được xem xét. Ngược lại, ông Đ khai thời điểm nhận chuyển nhượng là khoảng năm 1997 được bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Trung Chính xác N6 và phù hợp với các tình tiết sự kiện khách quan của vụ án nên có căn cứ chấp nhận.

Về giá chuyển nhượng: Ông Đ, bà L và ông T chính đều xác định là 08 chỉ vàng tương đương số tiền 8.000.000đ (Tám triệu đồng chẵn) tính tại thời điểm đó,

việc thanh toán chia thành các lần: Ông Đ và ông C thanh toán trước cho ông Trung C1 và bà L 02 chỉ vàng, còn lại 06 chỉ vàng thỏa thuận giao cho bà L ông Trung C1 bằng các tài sản gồm: 01 con heo mẹ và 04 con heo con, 02 bộ đèn điện chiếu sáng nhiều màu, 01 mô tơ ụ quay cây thông noel, những tài sản này ông Trung C1 và bà L đến nhận tại nhà ông C1 và ông Đ (thời điểm đó ông C1 và ông Đ vẫn sống cùng với cha mẹ). Điều này được ông Nguyễn Thanh C4 (con ruột của ông Trung C1 và bà L) và ông Nguyễn Văn N7 (em trai của ông Trung C1 và bà L) xác nhận.

Như vậy, lời khai của ông C1 về việc thanh toán chia thành 02 lần: Lần 1 giao cho bà L, ông Trung C1 04 chỉ vàng, còn lại 04 chỉ vàng thì hai bên thỏa thuận là giao bằng hiện vật gồm 01 con heo nái và 10 con heo con nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Sau khi thực hiện xong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết giấy tay đã bị thất lạc), ông Đ và ông C1 tiếp nhận diện tích đất nêu trên và thống nhất sẽ nhờ bà Lê Thị B làm hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận và đứng tên ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, ông C1 đã tiến hành nộp hồ sơ kê khai cho bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp biên nhận cũng như hẹn ngày lên nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự việc này được bà Lê Thị B, ông Nguyễn Trung C1 và bà Nguyễn Thị L xác nhận.

Qua lời khai của những người làm chứng là bà L, ông Trung C1, bà B đều xác định sự việc chuyển nhượng đất cho cả 02 anh em Đ, C1 và bà B xác nhận bà đứng tên đăng ký đất thay cho ông Đ, ông C1.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phần diện tích đất 2.047,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 24, 424 và 572 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc theo ranh bản đồ địa chính (12, a, 13, 27, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 24, 10, 11, 12) (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 3254 ngày 16/5/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B2 cung cấp) là tài sản chung của ông Hoàng Đình Đ và Hoàng Đình C như lời nguyên đơn trình bày là phù hợp, có căn cứ.

Tuy nhiên, phần diện tích đất  $26 + 10 = 36\text{m}^2$  tại các mốc (13, 27, 3, 4, 14, 13) và phần diện tích  $9,8 + 6 + 10 + 34 + 20 = 79,8\text{m}^2$  tại các mốc (9, 24, 20, 19, 18, 17, 17', 5, 5', 6, 7, 8, 9) thuộc thửa 572, tờ bản đồ 07 và Phần đường bê tông mốc (a,13,c,b) các bên thống nhất không tranh chấp vì được sử dụng làm đường đi như hiện trạng đang sử dụng.

Như vậy, phần đất bị đơn đã sử dụng và sang nhượng cho người khác là  $731,4 + 150 = 881,4\text{m}^2$ , phần đất nguyên đơn đang quản lý là  $766 + 382 = 1.148\text{m}^2$

Phần đất của bị đơn có giá trị:  $(731,4\text{m}^2 \times 8.740.000\text{đồng/m}^2) + (150,0\text{m}^2 \times 9.710.000\text{đồng/m}^2) = 6.392.436.000 \text{ đồng}$ .

Phần đất của nguyên đơn có giá trị:  $1148\text{m}^2 \times 13.220.000\text{đ/m}^2 = 15.176.560.000\text{đ}$ .

Do phần thừa đất 572 diện tích  $1.238\text{m}^2$  không đủ điều kiện tách thửa (văn bản của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B2 trả lời ngày 20/5/2025) nên giao cho ông Đ quản lý sử dụng là phù hợp. Ông Đ có trách nhiệm thanh toán chênh lệch giá trị được hưởng cho ông C số tiền là:

$(15.176.560.000 + 6.392.436.000) : 2 = 10.784.498.000\text{đ}$  (Phần mỗi người được 1/2)

$10.784.498.000\text{đ} - 6.392.436.000\text{đ} = 4.392.062.000 \text{ đ}$  (Phần bù chênh lệch cho ông C).

Tòa án cấp sơ thẩm khi tuyên xử công nhận cho ông Đ được phần đất  $766,0\text{m}^2 + 34,0\text{m}^2 + 382,0\text{m}^2 + 20,0\text{m}^2 = 1.202,0\text{m}^2$  nhưng chỉ tính  $800\text{m}^2$  nằm trong quy hoạch đất ở đô thị để quy đổi giá trị thanh toán là chưa phù hợp, cần sửa lại án sơ thẩm đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của TAND TP Biên Hòa theo hướng phân tích trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

#### **[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn:**

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo nội dung xác nhận của bà Nguyễn Thị L trong Đơn xác nhận nguồn gốc đất ngày 13/8/2008 (Bút lục 115) thì bà L ghi nội dung bán đất trước năm 1993, nhưng theo Phiếu thu tiền an ninh xã hội tại: Khu phố E, phường H 1 ngày 11/3/1993 thì vẫn do ông Nguyễn Trung C1 ký nộp. Trong Bản tường trình ngày 18/10/2007 do ông Hoàng Đình C cung cấp (Bút lục 112) thì lại xác định “*năm 1991 gia đình tôi có mua lại công khai phá của ông Nguyễn Trung C1... thửa đất 24 tờ bản đồ 07... Đến năm 1993 tôi đã nhượng lại cho các hộ...*”. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã thu thập lời khai những người làm

chứng là người mua lại phần đất từ ông C1 để xác định thời gian nhận chuyển nhượng lại đất từ ông C1 nhưng không có nhân chứng nào khai nhận, cũng như không có giấy tờ nào để chứng minh.

Như vậy, ông C1 khai mua đất năm 1993, có bản phô tô giấy chuyển nhượng đất đề ngày 11/3/1993 và giấy xác nhận ngày 18/10/2007 do ông Nguyễn Trung C1 viết (do bị đơn ông Hoàng Đình C cung cấp) nhưng không phù hợp sự thật khách quan. Còn ông Đ khai thời điểm nhận chuyển nhượng là khoảng năm 1997 được bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Trung Chính xác N6 và phù hợp với các tình tiết sự kiện khách quan của vụ án nên có căn cứ chấp nhận.

Về giá chuyển nhượng và đóng góp của các bên: Ông Đ, bà L và ông Trung C1 đều xác định là 08 chỉ vàng tương đương số tiền 8.000.000đ (Tám triệu đồng chẵn) tính tại thời điểm đó, việc thanh toán chia thành các lần: Ông Đ và ông C1 thanh toán trước cho ông Trung C1 và bà L 02 chỉ vàng, còn lại 06 chỉ vàng thỏa thuận giao cho bà L, ông Trung C1 bằng các tài sản gồm: 01 con heo mẹ và 04 con heo con, 02 bộ đèn điện chiếu sáng nhiều màu, 01 mô tơ ụ quay cây thông Noel, những tài sản này ông Trung C1 và bà L đến nhận tại nhà ông C1 và ông Đ (thời điểm đó ông C1 và ông Đ vẫn sống cùng với cha mẹ). Điều này được ông Nguyễn Thanh C4 (con ruột của ông Trung C1 và bà L) và ông Nguyễn Văn N7 (em trai của ông Trung C1 và bà L) xác nhận. Như vậy, lời khai của ông C1 về việc thanh toán chia thành 02 lần: Lần 1 giao cho bà L ông Trung C1 04 chỉ vàng, còn lại 04 chỉ vàng thì hai bên thỏa thuận là giao bằng hiện vật gồm 01 con heo nái và 10 con heo con là không chính xác nên không có cơ sở chấp nhận. Ông Đ và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ trình bày: 02 bộ đèn điện chiếu sáng nhiều màu, 01 mô tơ ụ quay cây thông Noel là tài sản của riêng ông Đ dùng để trả cho ông Trung C1 và bà L nên xác định phần đóng góp của ông vào việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là nhiều hơn, từ đó yêu cầu được nhận phần diện tích đất nhiều hơn. Tuy nhiên, ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh được nguồn gốc, chủng loại, giá trị của những tài sản này là bao nhiêu nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của nguyên đơn.

Sau khi thực hiện xong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết giấy tay đã bị thất lạc), ông Đ và ông C1 tiếp nhận diện tích đất nêu trên và thống nhất sẽ nhờ bà Lê Thị B làm hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận và đứng tên ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, ông C1 đã tiến hành nộp hồ sơ kê khai cho bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp biên nhận cũng như hẹn ngày lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự việc này được bà Lê Thị B, ông Nguyễn Trung C1 và bà Nguyễn Thị L xác nhận.

Qua lời khai của những người làm chứng là bà L, ông Trung C1, bà B đều xác định sự việc vợ chồng bà L, ông Trung C1 chuyển nhượng đất cho cả 02 anh em

ông Đ, ông C1 và cùng góp giá trị nhận chuyển nhượng ngang nhau và bà B xác nhận bà đứng tên đăng ký đất thay cho ông Đ, ông C1.

Về diện tích đất chuyển nhượng: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2022, Bản đồ hiện trạng khu đất số 2391 ngày 12/5/2025 (thay thế cho Bản vẽ số 3254 ngày 16/5/2022 kèm theo bản vẽ hiện trạng nhà), Công văn số 253 ngày 07/5/2025 của UBND phường H; Công văn số 3292 ngày 08/7/2022 của VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B2 và Biên bản làm việc ngày 17/6/2022, ông Đ xác định diện tích đất mà ông và ông C1 nhận chuyển nhượng của bà L ông Trung C1 là 2047,8m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 10, 11, 12) thuộc thửa 24 cũ, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (không bao gồm phần diện tích 303,0m<sup>2</sup> thuộc thửa 40, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai); hiện nay được tách thành 03 thửa bao gồm: thửa 24 có diện tích 731,4m<sup>2</sup>, thửa 424 có diện tích 150m<sup>2</sup> và thửa 572 có diện tích 1.238m<sup>2</sup>.

Trong khi đó, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2022 và Biên bản làm việc ngày 14/6/2022, ông Chính xác Đ1 diện tích đất mà ông C1 nhận chuyển nhượng của bà L và ông Trung C1 là 2.514,8m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 21, 22, 23, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 10, 11, 12, 1) thuộc thửa 24 cũ, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (bao gồm cả phần diện tích 303,0m<sup>2</sup> thuộc thửa 40, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Theo bà Nguyễn Thị L xác định vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng cho ông Đ và ông C1 phần diện tích đất như ông Đ chỉ dẫn là 2047,8m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (12, a, 13, 27, 3', 3, 4, 17', 5, 5', 6, 7, 8, 9, 24, 10, 11, 12) thuộc thửa 24 cũ, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (không bao gồm phần diện tích 303,0m<sup>2</sup> thuộc thửa 40, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất 2.047,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 24, 424 và 572 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (12, a, 13, 27, 3', 3, 4, 17', 5, 5', 6, 7, 8, 9, 24, 10, 11, 12) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 2391 ngày 12/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B2 là tài sản chung của ông Hoàng Đình Đ và Hoàng Đình C như lời nguyên đơn trình bày là phù hợp, có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự xác nhận đối với phần diện tích đất 36m<sup>2</sup> (26m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup>) được giới hạn bởi các mốc (13, 27, 3', 3, 4, 14, 13) và phần diện tích 79,8m<sup>2</sup> (9,8m<sup>2</sup> + 6m<sup>2</sup> + 10m<sup>2</sup> + 34m<sup>2</sup> + 20m<sup>2</sup>) được giới hạn bởi các mốc (9, 24, 20, 19, 18, 17, 17', 5, 5', 6, 7, 8, 9) và Phần đường bê tông được giới hạn bởi các mốc (a,13, c, b, a) được sử dụng làm đường đi như hiện trạng đang sử dụng thuộc một phần thửa 24,

424, 572, tờ bản đồ 07, các bên thống nhất không tranh chấp. Do Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông Đ được phần đất  $766,0\text{m}^2 + 34,0\text{m}^2 + 382,0\text{m}^2 + 20,0\text{m}^2 = 1.202,0\text{m}^2$  nhưng chỉ tính **800m<sup>2</sup>** nằm trong quy hoạch đất ở đô thị để quy đổi giá trị thanh toán là chưa phù hợp, ngoài ra đối với phần giá trị quyền sử dụng đất mà bị đơn đang sử dụng được tính chưa chính xác nên cấp phúc thẩm cần tính lại phần này để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Phần đất còn lại được chia cho ông Đ và ông C như sau:

Phần đất bị đơn ông C đã sử dụng và sang nhượng cho người khác là  $881,4\text{m}^2$  ( $731,4\text{m}^2 + 150\text{m}^2$ )

Phần đất nguyên đơn ông Đ đang quản lý là  $1.148\text{m}^2$  ( $766\text{m}^2 + 382\text{m}^2$ ).

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 131/2022/TĐG-CT ngày 20/10/2022 của Công ty Cổ phần T14 cung cấp xác định:

Phần đất của bị đơn quản lý, sử dụng có giá trị:  $(731,4\text{m}^2 \times 8.740.000\text{đồng}/\text{m}^2) + (150,0\text{m}^2 \times 9.710.000\text{đồng}/\text{m}^2) = \mathbf{7.848.936.000}$  đồng.

Phần đất của nguyên đơn được quản lý, sử dụng có giá trị:  $1148\text{m}^2 \times 13.220.000\text{đ}/\text{m}^2 = \mathbf{15.176.560.000\text{đ}}$ .

Theo Văn bản của Văn phòng Đ ngày 20/5/2025 xác định thửa đất 572 có diện tích  $1.238\text{m}^2$  không đủ điều kiện tách thửa nên cần giao cho ông Đ quản lý sử dụng là phù hợp. Ông Đ có trách nhiệm thanh toán chênh lệch giá trị được hưởng cho ông C số tiền là:

$15.176.560.000\text{đ} - [(15.176.560.000\text{đ} + 7.848.936.000\text{đ}) : 2] = 3.663.812.000\text{đ}$

Vì vậy, Hội đồng xét xử cần sửa lại bản án sơ thẩm phần thanh toán giá trị chênh lệch buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là  $3.663.812.000\text{đ}$  (Ba tỷ sáu trăm sáu mươi ba triệu tám trăm mười hai nghìn đồng)

Từ những phân tích trên, xét thấy bị đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên HĐXX không có cơ sở xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện về chia tài sản chung của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Hoàng Đình C phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí tố tụng với số tiền là:  $(116.000.000\text{đ} + 5.697.633\text{đ}) : 2 = 60.849.000\text{đ}$ . Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng số tiền trên nên buộc ông Hoàng Đình C phải thanh toán lại cho ông Hoàng Đình Đ số tiền  $60.849.000\text{đ}$ .

[4] Về án phí: Tại cấp sơ thẩm do ông Đ và ông C không cung cấp Đơn xin miễn tạm ứng án phí và án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở miễn án phí cho các đương sự. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông Đ, ông C cung cấp đơn xin

miễn án phí nên theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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: Ông Hoàng Đình Đ và ông Hoàng Đình C trên 60 tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Hoàn trả cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0007585 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Hoàn trả cho ông C số tiền 300.000đ tạm ứng án phí (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0000729 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp một phần với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận một phần.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Đình C; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 93; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 200; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 231, 238 Bộ luật Dân sự 1995, dẫn chiếu áp dụng Điều 209, 219 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đình Đ về việc “Tranh chấp chia tài sản chung” với ông Hoàng Đình C.

Công nhận quyền sử dụng chung theo phần cho ông Hoàng Đình Đ, Hoàng Đình C đối với diện tích đất 2.029,4 m<sup>2</sup> tại các mốc (12, a, 13, 14, 4, 17', 17, c, b, 19, 20, 24, 10, 11, 12) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng số 2391/2025 ngày 12/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B2. Trong đó:

Ông Hoàng Đình Đ được quyền sử dụng diện tích đất 766,0 m<sup>2</sup> + 382,0 m<sup>2</sup> thuộc thửa 572 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc theo ranh bản đồ địa chính (13, 14, 4, 17', 17, c, 13)

Ông Hoàng Đình C được quyền sử dụng phần diện tích đất  $731,4 \text{ m}^2 + 150,0 \text{ m}^2 = 881,4 \text{ m}^2$  thuộc thửa 24 và 424 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc theo ranh bản đồ địa chính (a, b, 19, 20, 24, 10, 11, 12, a).

Ông Hoàng Đình Đ phải thanh toán lại cho ông Hoàng Đình C phần giá trị chênh lệch là 3.663.812.000đ (Ba tỷ sáu trăm sáu mươi ba triệu tám trăm mười hai nghìn đồng)

Đối với phần diện tích đất  $36 \text{ m}^2$  ( $26 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$ ) được giới hạn bởi các mốc (13, 27, 3', 3, 4, 14, 13) và phần diện tích  $79,8 \text{ m}^2$  ( $9,8 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 + 34 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2$ ) được giới hạn bởi các mốc (9, 24, 20, 19, 18, 17, 17', 5, 5', 6, 7, 8, 9) và Phần đường bê tông được giới hạn bởi các mốc (a, 13, c, b, a) thuộc một phần thửa 24, 424, 572, tờ bản đồ 07 theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng số 2391/2025 ngày 12/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B2 các bên thống nhất sử dụng làm con đường đi chung.

Các đương sự liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đo vẽ, tách thửa, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục hành chính khác có liên quan đến phần diện tích đất được công nhận nói trên theo quy định pháp luật khi có đủ điều kiện.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Đình C phải thanh toán lại cho ông Hoàng Đình Đ số tiền chi phí tố tụng là 60.849.000đồng (Sáu mươi triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

3. Về án phí:

Ông Hoàng Đình Đ và ông Hoàng Đình C trên 60 tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Hoàn trả cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0007585 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Hoàn trả cho ông C số tiền 300.000đ tạm ứng án phí (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0000729 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP.Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa
- Đương sự;

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

- Lưu.

**Bùi Lan Hương**