

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 195/2023/DS-PT
Ngày: 19/9/2023
Tranh chấp về yêu cầu phân chia
tài sản chung của hộ gia đình và
tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Bà Trần Thị Chơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Mai Thùy D** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 4 và 19 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 230/2022/TLPT-DS, ngày 08 tháng 12 năm 2022 về: “*Tranh chấp về yêu cầu phân chia tài sản chung của hộ gia đình và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DS-ST, ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 236/2022/QĐPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Phan Thu H**, sinh năm 1960 (Vắng mặt – BL 193).

1.2. Chị **Nguyễn Thị Minh C**, sinh năm 1979 (Vắng mặt – BL 191).

1.3. Chị **Nguyễn Thị Kim C1**, sinh năm 1982 (Vắng mặt – BL 192).

Cùng địa chỉ: **Tổ D, Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.**

- Người đại diện theo ủy quyền của bà **H, chị **Minh C2**, chị **Kim C3** là:**
Ông **Trần Ngọc M**, sinh năm 1963. (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/3/2018 và ngày 19/3/2018 (BL 222-227, 240, 241).

Địa chỉ: Số 48B9, khu phố B, thị trấn Tân Hiệp, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1960 (Có mặt).

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

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

3.2. Ông Lâm Thanh H2 (là chồng bà H1), sinh năm 1957 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Số A, Võ Văn T, khu Đô Thị P, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị H1 là: Ông Lâm Thanh H2. Địa chỉ: như trên (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2021 – BL 519, 520). (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị H1 là: Luật sư Lại Hùng A – Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (Có mặt).

Địa chỉ: C, Lô C P, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải

- Người đại diện theo pháp luật là: Ông Nguyễn Trung T1; Chức vụ: Chi cục trưởng. BL 474

- Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Chí N; Chức vụ: Phó Chi cục trưởng (văn bản ủy quyền ngày 12/01/2023). Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở, cơ quan: Ấp I, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

4. Ngân hàng P3. (được viết tắt là Ngân hàng V).

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Quang T2; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ trụ sở, cơ quan: Số B, phố C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Đức T3; Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng P3. (Văn bản ủy quyền số 413/GUQ.NHPT-PC, ngày 07/3/2018 – BL 296).

- Người được ủy quyền lại là: Ông Âu Văn Đ, sinh năm 1966; Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng V - Chi nhánh khu vực Cần Thơ (Có mặt). (Văn bản ủy quyền số 10/GUQ.NHPT-PC, ngày 08/3/2018 – BL 297).

Địa chỉ trụ sở, cơ quan: Số A, H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng P3 là: Luật sư ông Lê Công H3 (có mặt) và Luật sư Lê Hoàng N1 (Có văn bản vắng mặt) - Công ty L2.

5. Người kháng cáo:

5.1. Bà Phan Thu H, chị Nguyễn Thị Minh C và chị Nguyễn Thị Kim C1 - là nguyên đơn

5.2. Ngân hàng P3 (V) - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn bà Phan Thu H, chị Nguyễn Thị Minh C, chị Nguyễn Thị Kim C1 và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2005, gia đình ông Nguyễn Văn P (gồm: ông P, bà H, chị Minh C2, chị Kim C3) có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị L phần đất diện tích 6.329,4m². Đất tọa lạc ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang, với giá 45.000.000 đồng, được Ủy ban nhân dân huyện K (Ủy ban nhân dân, sau đây được viết tắt là UBND) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 557006, ngày 07/01/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn P. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất); Nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Ú (Út năm) phần đất diện tích 3.025m², sau khi nhà nước làm đường diện tích đất còn lại 2.243m², tại thửa số 69 và 70, tờ bản đồ 02. Đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang với giá 205.000.000 đồng (Hai trăm lẻ năm triệu đồng), được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số BA 174202 ngày 22/12/2010 đứng tên ông Nguyễn Văn P; Năm 2006, gia đình ông P nhận chuyển nhượng của ông Trần Quốc K phần đất diện tích là 13.383,29m² với giá 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số AI 557003 ngày 22/ 01/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn P. Các thửa đất tọa lạc ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Cả 03 phần đất này được mua bằng tiền chung của hộ gia đình ông P. Do bà H, chị Minh C2, chị Kim C3 có thu nhập từ thiết kế xây dựng, buôn bán và cơ sở kinh doanh cửa sắt. Ông P có thu nhập từ doanh nghiệp X. Tuy nhiên, thời điểm này do các đương sự ít hiểu biết pháp luật nên đã để ông Nguyễn Văn P đứng tên đăng ký đất vì ông P là chủ hộ. Đến ngày 04/06/2015 ông P, bà H đã chuyển nhượng phần đất diện tích 13.383,29m² cho bà Đỗ Thị H1 với giá 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Phía bà H1 đã thanh toán cho ông P số tiền ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là Hợp đồng CNQSD đất) là 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) và ông P đã giao giấy CNQSD đất số AI 557003 ngày 22/01/2009 cho bà H1. Bà H1 chưa đăng ký sang tên, điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận và ông P cũng chưa giao đất cho bà H1. Nay Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải đã kê biên số tài sản là 03 phần đất trên là tài sản chung của hộ gia đình để thi hành nghĩa vụ của cá nhân ông Nguyễn Văn P là xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của các đồng sở hữu nên nguyên đơn không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2017 (BL 67) nguyên đơn yêu cầu: Công nhận 03 mảnh đất (nêu trên) là tài sản thuộc sở hữu chung của “Hộ” gồm bà H, ông P, chị Kim C3 và chị Minh C2; Buộc Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải thu hồi, hủy bỏ các quyết định cưỡng chế kê biên đối với 03 mảnh đất

này. Theo đơn khởi kiện bổ sung, ngày 10/7/2019 (BL 197, 198): Yêu cầu phân chia khối tài sản chung thành 04 phần bằng nhau, yêu cầu chia giá trị (có nộp tạm ứng án phí – BL 201). Đơn yêu cầu phản tố ngày 09/7/2019 ông P, bà H yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất, giao trả lại cho bà H1 số tiền đã nhận là 650.000.000đ (BL 247, 248).

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà H, chị Kim C3, chị Minh C2 có thay đổi và xác định lại yêu cầu khởi kiện là: Hủy hợp đồng CNQSD đất giữa bà H, ông P với bà H1; Yêu cầu xác định là tài sản chung và chia khối tài sản trên thành 4 phần bằng nhau. Chia 03 thửa đất nêu trên bằng hiện vật, tỷ lệ của mỗi thành viên trong hộ được chia bằng nhau là $\frac{1}{4}$ trên tổng diện tích 21.955,69m². Cụ thể mỗi cá nhân được quyền sử dụng 5.488,92m², vị trí mỗi cá nhân được chia như sau: Ông Nguyễn Văn P được nhận toàn bộ diện tích 6.329,4m² theo giấy CNQSD đất số AI 557006, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà H phần giá trị đất chênh lệch được hưởng là 840,48m² theo giá chứng thư thẩm định giá; Bà Phan Thu H được nhận toàn bộ diện tích 2.243m² theo giấy CNQSD đất số BA 174202. Bà H được nhận thêm giá trị 840,48m² do ông P trả; nhận thêm giá trị 2.405,45m² do Nguyễn Thị Kim C1 trả; Chị Nguyễn Thị Minh C được nhận 5.488,92m² thuộc trong phần đất có diện tích 13.383,29m², theo giấy CNQSD đất số AI 557003; Chị Nguyễn Thị Kim C1 được nhận 7.894,37m² trong phần đất có diện tích 13.383,29m², theo giấy CNQSD đất số AI 557003, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất chênh lệch cho bà H; Riêng bà H yêu cầu hủy hợp đồng với bà H1 và ông P, thì sẽ trả lại cho bà H1 số tiền là 650.000.000 đồng và yêu cầu bà H1 phải trả lại cho bà H, chị Kim C3, chị Minh C2 bản gốc giấy CNQSD đất số AI 557003.

Không đồng ý tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Theo lời khai của bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày: Thống nhất như lời khai của nguyên đơn về việc gia đình ông P có mua 03 phần đất như nêu trên, các thành viên trong gia đình đều có nguồn thu nhập như nguyên đơn nêu là đúng. Tuy nhiên, thời điểm này do gia đình ông P ít hiểu biết pháp luật nên đã để ông P đứng tên đăng ký đất vì ông là chủ hộ. Đến ngày 04/06/2015, do ông khó khăn nên ông và vợ là bà Phan Thu H đã chuyển nhượng phần đất diện tích 13.383,29m² cho bà Đỗ Thị H1 với giá 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng), bà H1 đã thanh toán cho ông số tiền là 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng), đồng thời vợ chồng ông đã giao giấy CNQSD đất số AI 557003 cho bà H1 và đưa cho bà H1 số tiền 39.000.000 đồng để bà H1 làm thủ tục sang tên. Đến nay bà H1 chưa đăng ký sang tên, điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận và ông cũng chưa giao đất cho phía bà H1. Do cá nhân ông phải thi hành nghĩa vụ trả nợ của nhiều bản án. Vì vậy Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải đã kê biên số tài sản là 03 phần đất trên là tài sản chung của hộ gia đình để thi hành nghĩa vụ của cá nhân ông là xâm phạm đến quyền lợi ích chính đáng của vợ, con nên ông không đồng ý. Ông P khẳng định 03 phần đất trên là tài sản chung của hộ gia đình do ông Nguyễn Văn P đứng tên chủ hộ.

Nay ông P thống nhất với yêu cầu của các nguyên đơn về việc chia khối tài sản trên làm 4 phần bằng nhau để thi hành nghĩa vụ của ông đối với phần tài sản được phân chia. Ông P cũng đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông P, bà H với bà Đỗ Thị H1 và ông P sẽ là người đứng ra trả lại cho bà H1 số tiền ông đã nhận là 650.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị H1 (là người khởi kiện, nhưng khi nhập vụ án thì tư cách tham gia tố tụng là người liên quan có yêu cầu độc lập) và ông Lâm Thanh H2 trình bày:* Về việc thỏa thuận ký kết hợp đồng CNQSD đất như phía ông P trình bày là đúng, bà H1 đã thanh toán cho vợ chồng ông P, bà H được 650.000.000 đồng, theo thỏa thuận khi nào ông P, bà H làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho bà H1 xong, thì sẽ trả đủ số tiền còn lại là 650.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng CNQSD đất ngày 04/6/2015 có công chứng. Sau khi ký hợp đồng thì ông bà có nộp hồ sơ để đánh biến động sang tên quyền sử dụng đất (tại UBND huyện K: Bộ phận một cửa). Trong thời gian đang làm thủ tục sang tên thì phần đất này bị Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (quận T) kê biên nên bà H1 vẫn chưa sang tên được.

Nay ông H2, bà H1 không đồng ý về việc gia đình ông P tranh chấp xác định là tài sản chung và yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất. Đồng thời, ông H2 và bà H1 yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSD đất lập ngày 04/6/2015 giữa bà Đỗ Thị H1 với ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H, diện tích đất theo đo đạc thực tế là 12.450,5m² và bà H1 với ông H2 sẽ trả lại 50% giá trị đất theo như chứng thư định giá cho bên ông P, bà H.

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

1. *Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Trung T1 trình bày:* Ông Nguyễn Văn P là người phải thi hành 05 bản án đang có hiệu lực pháp luật, trong đó có Ngân hàng V. Ông Nguyễn Văn P có tổng cộng 03 thửa đất tọa lạc tại xã L huyện K, tỉnh Kiên Giang. Giấy CNQSD đất chỉ một mình ông Nguyễn Văn P đứng tên. Qua thu thập xác minh được biết khi thành lập Doanh nghiệp tư nhân X chỉ có ông P đứng tên đăng ký kinh doanh không có vợ ông là bà Phan Thu H. Ông P, bà H sống chung từ năm 1978, đến năm 2001 mới làm giấy đăng ký kết hôn, các tài sản tại xã L, huyện K là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Việc xác định tài sản chung hay riêng của ông P, bà H là thuộc thẩm quyền của Tòa án và Cơ quan có thẩm quyền. Chi cục Thi hành án đã ra 02 thông báo cho các bên đương sự và những người có liên quan được biết về việc xác định tài sản tại Tòa án nhưng các bên không thực hiện. Chi Cục Thi Hành án dân sự ban hành 02 quyết định kê biên tài sản (số 01/QĐCC-THA, ngày 17/7/2017 và số 02/QĐCC-THA, ngày 11/10/2017 – BL 430, 431) là đúng với quy định của pháp luật về thi hành án. Không gây thiệt hại gì đến quyền và lợi ích chính đáng của các thành viên thuộc hộ gia đình của ông P. Khi nào bản án có hiệu lực xác định tài sản nào của ông P thì Chi cục Thi hành án sẽ thi hành theo Luật thi hành án.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng P3 (Ngân hàng V), đại diện theo ủy quyền ông Âu Văn Đ trình bày: Ngân hàng V thực hiện theo Bản án số 19/2016/DSPT, ngày 27/12/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ đã tuyên buộc ông Nguyễn Văn P chủ Doanh nghiệp tư nhân X thanh toán cho ngân hàng V tổng số tiền là 33.286.136.878 đồng (Ba mươi ba tỷ, hai trăm tám mươi sáu triệu, một trăm ba mươi sáu ngàn, tám trăm bảy mươi tám đồng) và khi bản án có hiệu lực pháp luật Ngân hàng V đã làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án đã ra quyết định thi hành, trong thời gian đang thi hành thì xảy ra tranh chấp giữa hộ gia đình của ông P và hợp đồng CNQSD đất với bà H1.

Nay đề nghị tiếp tục thi hành bản án có hiệu lực nêu trên đối với 03 thửa đất ông Nguyễn Văn P đứng tên để thu hồi nợ cho Ngân hàng V.

*** Theo Công văn số 78/UBND-KTHT-TN&MT, ngày 08/7/2019 của UBND huyện K khẳng định:** 03 giấy CNQSD đất của 03 thửa đất (như nêu trên) đều đứng tên cá nhân ông Nguyễn Văn P (BL 461 – Kèm bản sao 03 hồ sơ cấp giấy).

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Tờ trích đo số TĐ 78 – 2022 (101-4), ngày 08/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K (BL 593) và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án lập ngày 02/3/2022 (BL 587-591). Thống nhất số liệu biến động về diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế chênh lệch so với giấy CNQSD đất; Thống nhất với kết quả định giá theo chứng thư định giá số 67/CT-KGGL ngày 27/6/2022 của Công ty TNHH - Bất động sản Đất vàng Kiên Giang.

Theo chứng thư kết quả định giá các tài sản như sau: Diện tích đất 12.450,5m² theo giấy CNQSD đất số AI 557003 do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2009, có giá trị là 13.073.025.000 đồng (Mười ba tỷ không trăm bảy mươi ba triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng); Diện tích 2.243m² theo giấy CNQSD đất số BA 174202 do UBND huyện K cấp ngày 22/12/2010, có giá trị là 2.467.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm sáu mươi bảy triệu đồng); Diện tích đất 6.329,4m² theo giấy CNQSD đất số AI 557006 do UBND huyện K cấp ngày 07/01/2009, có giá trị là 6.012.930.000 đồng (Sáu tỷ không trăm mười hai triệu chín trăm ba chục nghìn đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST, ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thu H, chị Nguyễn Thị Minh C, chị Nguyễn Thị Kim C1 về việc yêu cầu công nhận 03 phần đất (như nêu trên) là tài sản chung của hộ gia đình ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H, chị Nguyễn Thị Minh C, chị Nguyễn Thị Kim C1 và bác yêu cầu của chị Nguyễn Thị Minh C, chị Nguyễn Thị Kim C1 yêu cầu phân chia 03 thửa đất này thành 04 phần bằng nhau, mà công nhận các thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thu H yêu cầu phân chia tài sản chung của 03 thửa đất nêu trên, cụ thể:

+ Giao ông P được quyền sử dụng diện tích đất 6.329,4m² (Giá trị đất 6.012.930.000 đồng) theo giấy CNQSD đất số AI 557006 do UBND huyện K cấp ngày 07/01/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn P.

+ Giao bà H được quyền sử dụng diện tích đất 2.243m² (có giá trị đất 2.467.300 đồng) theo giấy CNQSD đất số BA 174202 do UBND huyện K cấp ngày 22/12/2010 đứng tên ông Nguyễn Văn P. Ông P phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên từ ông P cho bà H đứng tên quyền sử dụng đất, khi bà H có yêu cầu.

- Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho bà Phan Thu H số tiền 1.772.815.000 đồng (Một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu tám trăm mười lăm nghìn đồng) là tiền chênh lệch giá đất được phân chia.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị H1 về việc công nhận Hợp đồng CNQSD đất ngày 04/6/2015 của Văn phòng C4 tỉnh Kiên Giang giữa bà Đỗ Thị H1 với ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 12.450,5m², theo giấy CNQSD đất số AI 557003 do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2019. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H phải giao toàn bộ diện tích đất 12.450,5m² cho bà Đỗ Thị H1 (có nêu vị trí, chi tiết các cạnh theo tờ trích đo địa chính).

Bà Đỗ Thị H1 có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo như Hợp đồng CNQSD đất ngày 04/6/2015 của Văn phòng C4 tỉnh Kiên Giang từ ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị H1 với diện tích đất đo đạc thực tế nêu trên.

- Buộc bà Đỗ Thị H1, ông Lâm Thanh H2 phải liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H số tiền 6.536.512.500 đồng (Sáu tỷ năm trăm ba mươi sáu triệu năm trăm mười hai nghìn năm trăm đồng). (Giá trị còn lại của 50% Hợp đồng CNQSD đất).

- Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H, chị Nguyễn Thị Minh C, chị Nguyễn Thị Kim C1 yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất ngày 04/6/2015 của Văn phòng C4 tỉnh Kiên Giang giữa bà Đỗ Thị H1 với ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H.

Không chấp nhận ý kiến của Ngân hàng về việc yêu cầu toàn bộ 03 thửa đất đứng tên ông Nguyễn Văn P (như nêu trên) để thi hành án cho Ngân hàng.

Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải thu hồi quyết định kê biên số 01/QĐCC-THA ngày 17/7/2017 và kiến nghị thu hồi một phần quyết định số 02/QĐCC-THA ngày 11/10/2017 về việc kê biên diện tích đất 2.243m² mà đã được phân chia phần đất này cho bà Phan Thu H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 15/9/2022 bà Phan Thu H, chị Nguyễn Thị Minh C, chị Nguyễn Thị Kim C1 có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu hủy hoặc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận 03 diện tích đất đang tranh chấp là tài sản chung của cả hộ gia đình ông P gồm: Ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H, chị Nguyễn Thị Minh C, chị Nguyễn Thị Kim C1; Chấp nhận yêu cầu chia tài sản cho từng thành viên trong hộ gia đình ông P theo biên bản thỏa thuận ngày 25/4/2022; Hủy hợp đồng CNQSD đất ngày 04/6/2015 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H với bà Đỗ Thị H1; Buộc bà Đỗ Thị H1 phải giao trả lại giấy CNQSD đất số AI 557003 do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2009; Hủy tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Ngân hàng V; Buộc bên có lỗi hoàn trả chi phí thẩm định là 30.000.000đ.

Ngày 22/9/2022 Ngân hàng V có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản chung của Hộ gia đình; Yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H với bà Đỗ Thị H1; Giao toàn bộ tài sản gồm 03 quyền sử dụng đất (theo các giấy CNQSD đất số AI 557006, BA 174202, AI 557003) đứng tên ông Nguyễn Văn P cho Cơ quan thi hành án xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng không đồng ý với kết quả đo đạc và kết quả định giá. Lý do, diện tích đất thực tế ít hơn so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận, giá trị quyền sử dụng đất được thẩm định thấp hơn so với giá thị trường, công ty thẩm định giá không thuộc danh mục các Công ty đủ điều kiện được thẩm định giá do Bộ T4 niêm yết công khai. (Ngân hàng có yêu cầu thẩm định lại giá trị các thửa đất).

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Kim C1, Nguyễn Thị Minh C xin rút toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện và xin rút kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng cho bà H1 theo giấy CNQSD đất số AI 557003 do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2009. Thống nhất tiếp tục chuyển nhượng cho bà H1 phần đất tương ứng với số tiền bà H1 đã trả là $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất, giao cho bà H1 phần đất có cạnh chiều dài giáp Lương Văn P1. Bà H1, ông H2 không phải trả lại tiền giá trị của $\frac{1}{2}$ thửa đất như bản án sơ thẩm đã tuyên, thỏa thuận giao đất lại cho H vì bà H1 đã trả tiền cho ông P, phần tiền còn lại bà H1 cũng thừa nhận sẽ trả cho bà H, nên phần đất còn lại phải giao cho bà H sử dụng. Bà H yêu cầu ông P phải trả giá trị đất chênh lệch theo giá trị thẩm định lại. Yêu cầu xem xét lại phần án phí sơ thẩm của chị Kim C3 và Minh C2 vì theo quy định thì chị Kim C3, chị Minh C2 chỉ chịu án phí không có giá ngạch, nên bản án sơ thẩm buộc chị Kim C3, chị Minh C2 phải nộp là không đúng pháp luật. Ngân hàng không chứng minh được có liên quan gì đến đất của ông P. Ông P vay ngân hàng với tư cách là doanh nghiệp và có thể chấp 2 chiếc Xà lan chứ không có

thể chấp quyền sử dụng đất và cũng đã xử lý xong tài sản thế chấp nên không được xử lý tài sản khác của ông P. Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của bà H, ông P và bà H1 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, không yêu cầu giải quyết vấn đề nào khác. Hiện nay, bà H đang giữ bản gốc 02 giấy CNQSD đất của thửa 6.329,4m² và thửa 2.243m².

- *Bị đơn:* Ông P thống nhất với sự thỏa thuận giữa bà H với phía bà H1, đồng ý với việc rút đơn khởi kiện và rút kháng cáo. Trước đây khi bà H1 mua đất thì bà H1 trả tiền là trả cho ông nhận, do phần tiền còn lại bà H1 cũng thừa nhận sẽ giao trả cho vợ ông là bà H, nên phần đất còn lại đồng ý giao lại cho bà H được quyền sử dụng. Yêu cầu ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà H, ông P, bà H1 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, ông H2 có ý kiến và yêu cầu:* Đồng ý thỏa thuận với bà H, ông P về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD đất, đồng ý nhận 1/2 thửa đất tương ứng với số tiền đã thanh toán. Đồng ý nhận 1/2 thửa đất phía giáp với ông Lương Văn P1, phần đất còn lại sẽ giao cho bà H được quyền tiếp tục sử dụng và bà H1, ông H2 không phải trả giá trị cho bà H. Lúc trả tiền thì giao tiền cho ông P, bà H1 cũng có thỏa thuận số tiền còn lại sẽ giao trả cho bà H. Không đồng ý với ý kiến của ngân hàng.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1: Yêu cầu công nhận sự thỏa thuận giữa bà H, ông P với bà H1, về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Không thống nhất với ý kiến của Ngân hàng về việc yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất giữa vợ chồng ông P, bà H với bà H1. Bởi vì, hợp đồng được các bên giao dịch là đủ điều kiện, đất không bị kê biên, tranh chấp..., hợp đồng thực hiện đúng hình thức có công chứng theo quy định, bà H1 đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền, theo phiếu nhận hồ sơ thì bà H1 đã nộp hồ sơ xin đăng ký sang tên ngày 11/6/2015 và có phiếu hẹn trả kết quả ngày 01/7/2015, do cơ quan cấp giấy chứng nhận không trả kết quả đúng như giấy hẹn nên việc cấp giấy chứng nhận kéo dài. Cho đến tháng 8/2015 thì Tòa án cấp sơ thẩm là quận T mới ra quyết định ngăn chặn nhưng sau đó cấp phúc thẩm đã tuyên quyết định ngăn chặn hết hiệu lực. Vì vậy việc bà H1 chưa được sang tên trên giấy chứng nhận là lỗi của cơ quan cấp giấy chứ không phải lỗi của bà H1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng VDB và luật sư bảo vệ quyền lợi cho ngân hàng có ý kiến:* Không đồng ý với việc rút đơn kháng cáo và rút đơn khởi kiện của chị Kim C3 và Minh C2. Yêu cầu không chấp nhận về việc chia tài sản chung giữa ông P với bà H, yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông P, bà H với phía bà H1, vì trong quá trình Ngân hàng khởi kiện ông P và được Tòa án giải quyết thì ông P bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 là không đúng. Tài sản là tài sản riêng của ông P, yêu cầu cấp phúc thẩm căn cứ theo bản án số 19 của Tòa án thành phố Cần Thơ có hiệu lực để xác định nghĩa vụ của ông P và quyền lợi của ngân hàng liên quan đến vụ án này. Việc thỏa thuận giữa các bên là ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng nên ngân hàng không đồng ý với sự thỏa thuận, tài sản là của cá

nhân ông P chứ không phải tài sản chung, do hợp đồng chuyển nhượng chưa được đăng ký vào hồ sơ địa chính nên chưa có hiệu lực. Tại cấp sơ thẩm ngân hàng không có yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Việc xác định tài sản của ông P và bà H là tài sản chung và chia làm hai phần là đúng quy định. Ông P phải trả lại giá trị chênh lệch theo kết quả thẩm định giá lại cho bà H. Tại thời điểm các bên chuyển nhượng thì thửa đất chưa bị kê biên, không tranh chấp và thửa đất cũng không có thế chấp cho ngân hàng..., nên giao dịch là hợp pháp. Đề nghị ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà H, ông P với bà H1 về việc giao cho bà H1 ½ thửa đất, bà H1 không phải trả giá trị lại cho ông P, bà H. Phần đất còn lại giao cho bà H được quyền sử dụng. Về án phí cấp sơ thẩm buộc chị Kim C3, chị Minh C2 nộp là không đúng quy định nên đề nghị xem xét lại. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 25/2022/DS-ST, ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[1.1] *Về tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng V:* Do Ngân hàng V có đơn yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P đứng tên, để thu hồi nợ cho Ngân hàng V (theo Bản án có hiệu lực pháp). Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án thì các đương sự phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất, đồng thời do Ngân hàng có yêu cầu tham gia tố tụng (BL 288). Vì vậy, cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng V vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Tuy nhiên, ngân hàng không có yêu cầu độc lập.

[1.2] *Về việc đo đạc, thẩm định tại chỗ lại:* Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/4/2023 đại diện cho bà H có yêu cầu xem xét đo đạc thửa đất theo giấy CNQSD đất số AI 557003 do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2009 cho ông Nguyễn Văn P để phân chia thửa đất thành 04 phần bằng nhau, do trước đây Tòa án huyện K có đo đạc và có phân chia thành 04 phần nhưng lại không ghi cụ thể cạnh ngang và cạnh dài là chưa đúng với yêu cầu đo đạc. Cho nên, vào ngày 19/4/2023 cấp phúc thẩm phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã tiến hành xem xét đo đạc lại và phân chia thửa đất ra thành 04 phần bằng nhau (được thể hiện chi tiết trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, được ký hiệu gồm các thửa: 1, 2, 3 và 4) và qua đối chiếu thì các cạnh chiều ngang và chiều dài giáp ranh của thửa đất không khác so với biên bản xem xét được Tòa án cấp sơ thẩm lập và Tờ trích đo địa chính số TĐ 78-2022 (101-4) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K lập ngày 07/6/2022.

Vì vậy, cấp phúc thẩm căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lại ngày 19/4/2023 và Tờ trích đo TĐ 78-2022 (101-4) để làm căn cứ giải quyết đối với thửa đất theo đo đạc thực tế có diện tích 12.450,5m².

Đối với 02 thửa đất có diện tích 6.329,4m² theo giấy CNQSD đất số AI 557006 do UBND huyện K cấp ngày 07/01/2009 và thửa đất 2.243m² theo giấy CNQSD đất số BA 174202 do UBND huyện K cấp ngày 22/12/2010 thì căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2022 do Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K lập và Tờ trích đo địa chính số TĐ 78-2022 (101-4), ngày 07/6/2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K lập, để làm căn cứ giải quyết.

[1.3] Theo kết quả chứng thư thẩm định giá ngày 29/3/2023 của Công ty TNHH T5 do ngân hàng V yêu cầu thẩm định giá lại, thể hiện: Thửa đất có diện tích 12.450,5m² có giá trị là 22.072.613.859đ; Thửa đất có diện tích 1.805,2m² và 437,8m² có giá trị là 3.658.224.727đ và Thửa đất có diện tích 6.329,4m² có giá trị là 12.622.037.012đ. Tổng giá trị là 38.352.875.598đ.

Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lại và kết quả thẩm định giá lại, không yêu cầu gì khác.

[1.4] Xét việc nguyên đơn là chị Kim C3 và Minh C2 có yêu cầu rút đơn khởi kiện tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật TTDS thì khi nguyên đơn được rút đơn khởi kiện nếu được sự đồng ý của bị đơn. Tại phiên tòa bị đơn chấp nhận yêu cầu rút đơn khởi kiện của nguyên đơn, nên việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Vì vậy, xét ý kiến của Ngân hàng không đồng ý việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật: Bà Phan Thu H, chị Nguyễn Thị Kim C1 và chị Nguyễn Thị Minh C tranh chấp và khởi kiện ông Nguyễn Văn P để yêu cầu Tòa án xác định và phân chia tài sản chung của “Hộ gia đình”, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H với bà Đỗ Thị H1. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn được quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Điều 212 và Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Bà Đỗ Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSD đất giữa bà Đỗ Thị H1 với ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H. Yêu cầu của bà H1 được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp tài sản chung (của hộ gia đình) và tranh chấp Hợp đồng CNQSD đất” là đúng pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án như sau: Vào năm 2005 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị L và của ông Huỳnh Văn U1, nên ông Nguyễn Văn P được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số AI 557006, ngày 07/01/2009 (phần đất có diện tích 6.329,4m² – BL 116) và giấy CNQSD đất số BA 174202, ngày 22/12/2010 (phần đất có diện tích 2.243m² – BL 77). Vào năm 2006 do nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Quốc K nên ông Nguyễn Văn P được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số AI 557003, ngày

22/01/2009, (phần đất có diện tích 13.383,29m² - BL 10, 11), theo đo đạc thực tế thì diện tích đất là 12.450,5m². Các phần đất đều tọa lạc tại xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Vợ chồng ông P, bà H chung sống từ năm 1978, đến năm 2001 thì đăng ký và được cấp giấy chứng nhận kết hôn (BL 209).

Đến ngày 04/6/2015 ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thu H ký hợp đồng CNQSD đất cho bà Đỗ Thị H1 phần đất có diện tích 13.383,29m² theo giấy CNQSD đất số AI 557003, ngày 22/01/2009. Hợp đồng CNQSD đất được công chứng theo quy định (BL 326-328). Tuy nhiên, nhằm giảm thuế nên giá tiền ghi trong hợp đồng là 650.000.000đ, nhưng các bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 1.300.000.000đ, bà H1 đã trả được số tiền là 650.000.000đ, phần tiền còn lại các bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên cho bà H1 xong trên giấy chứng nhận thì bà H1 sẽ trả đủ. Ông P, bà H đã giao bản gốc giấy CNQSD đất cho bà H1 giữ đồng thời giao số tiền 39.000.000đ để bà H1 làm thủ tục chuyển quyền (BL 25), hiện nay bà H1 vẫn đang giữ bản gốc giấy chứng nhận.

Ông Nguyễn Văn P là chủ Doanh nghiệp tư nhân X (BL 219), ông P có vay của Ngân hàng V số tiền gốc là 21.500.000.000đ, tài sản thế chấp là 02 chiếc xà-lan mang tên là A và An P2 3. Do ông P2 không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng VDB khởi kiện ông P2 tại Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, trong quá trình giải quyết thì Tòa án quận T ban hành “Quyết định số 66/2015/QĐ-BPBD, ngày 24/8/2015 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa các tài sản thừa đất có diện tích 13.383,29m² theo giấy CNQSD đất số AI 557003, ngày 21/01/2009 do ông Nguyễn Văn P đứng tên” (BL 28-36). Trong giai đoạn Tòa sơ thẩm (quận T) giải quyết thì bà H1 nộp hồ sơ tại Phòng Công thương - Tài nguyên và Môi trường huyện K để làm thủ tục sang tên (BL 14), nhưng bị Tòa án quận T, thành phố Cần Thơ ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên bà H1 không thực hiện được thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận theo quy định. Tuy nhiên, theo Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2016/KDTM-PT, ngày 27/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên “Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (nêu trên) hết hiệu lực khi bản án có hiệu lực pháp luật – (là vào ngày 28/12/2016)”.

Các tình tiết nêu trên được các bên đương sự thừa nhận và được thu thập hợp lệ nên được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án mà không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của bà Phan Thu H, chị Nguyễn Thị Kim CI, chị Nguyễn Thị Minh C và Ngân hàng V, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy như sau:

[4.1] Về nguồn gốc đất ông P đứng tên trên giấy CNQSD đất là do ông P nhận chuyển nhượng, căn cứ theo Công văn số 78/UBND-KTHT-TN&MT, ngày 08/7/2019 của UBND huyện K đã khẳng định: 03 giấy CNQSD đất của 03 thửa đất (như đã nêu trên) đều đứng tên cá nhân ông Nguyễn Văn P. Tại

phiên tòa phúc thẩm, chị **Kim C3** và chị **Minh C2** rút yêu cầu khởi kiện và rút đơn kháng cáo. Bà **H** cũng thống nhất với việc xác định tài sản chung và đồng ý chia thành 02 phần. Vì vậy, có cơ sở xác định ông **Nguyễn Văn P** là người sử dụng đất hợp pháp và được cấp giấy CNQSD đất theo quy định tại khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai 2003. Vợ chồng ông **P**, bà **H** được cấp giấy chứng nhận kết hôn năm 2001, do quyền sử dụng đất của ông **P** được xác lập trong thời kì hôn nhân nên cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng của 03 thửa đất (như nêu trên) là tài sản chung của bà **H**, ông **P** là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình.

[4.2] Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất giữa bà **Phan Thu H**, ông **Nguyễn Văn P** với bà **Đỗ Thị H1**, xét thấy như sau: Hợp đồng CNQSD đất được các bên lập ngày 04/6/2015 có công chứng theo quy định, việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Theo đó, bà **H1** đã trả được $\frac{1}{2}$ số tiền là 650.000.000đ, $\frac{1}{2}$ số tiền còn lại các bên thỏa thuận khi nào sang tên xong sẽ trả đủ, đồng thời ông **P**, bà **H** còn giao cho bà **H1** số tiền 39.000.000đ để làm thủ tục sang tên và giao bản gốc giấy CNQSD đất. Mặt khác, tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất có diện tích 13.383,29m² theo giấy CNQSD đất số AI 557003, ngày 22/01/2009 cấp cho ông **Nguyễn Văn P** không có tranh chấp, không thể chấp và cũng không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn nào. Do đó, hợp đồng CNQSD đất của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005. Sau đó, bà **H1** đã nộp hồ sơ tại **Phòng Công thương - Tài nguyên và Môi trường huyện K** để làm thủ tục đăng ký sang tên là thực hiện đúng theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005, bà **H1** nộp hồ sơ ngày 11/6/2015 và hẹn trả kết quả ngày 01/7/2015, nhưng cơ quan cấp giấy không trả kết quả đúng hẹn nên bà **H1** vẫn chưa được sang tên, nếu theo đúng thời gian như giấy hẹn thì bà **H1** đã hoàn tất thủ tục sang tên xong trước khi có ngăn chặn. Sau đó thì **Ngân hàng V** mới có văn bản yêu cầu gửi đến **Phòng Công thương - Tài nguyên và Môi trường huyện K** (BL 14), đến tháng 8/2015 thì Tòa án quận Thốt Nốt mới ra quyết định ngăn chặn không cho giao dịch, tuy nhiên khi xét xử phúc thẩm thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án **quận T** đã bị cấp phúc thẩm của Tòa án thành phố Cần Thơ tuyên hết hiệu lực, nên biện pháp ngăn chặn của Tòa án đối với thửa đất có diện tích 13.383,29m² không còn giá trị pháp lý.

Như vậy, việc bà **H1** chưa hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên trên giấy CNQSD đất không phải là lỗi của **H1**. Vì các lẽ trên, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng CNQSD đất giữa bà **H1** với bà **H**, ông **P** là có cơ sở và phù hợp với quy định.

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm giữa bà **H**, ông **P** với phía bà **H1** tự nguyện thỏa thuận về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, theo đó bà **H** ông **P** công nhận và giao cho phía bà **H1** được quyền sử dụng phần đất có cạnh chiều dài giáp **Lương Văn P1** và đất Nhà nước quản lý (Rộp đá) là 120m, cạnh ngang giáp đường quanh đảo là 51.27m, cạnh ngang giáp đất rừng Phòng hộ là 52.77m, chiều dài giáp phần đất còn lại (của bà **H**) là 120.14m; Ngoài ra, bà **H1**,

bà H và ông P còn thỏa thuận số tiền bà H1 đã thanh toán là thanh toán cho ông P, vì vậy các bên thống nhất thỏa thuận giao cho bà H được tiếp tục sử dụng đối với ½ phần đất còn lại có chiều ngang giáp đường quanh đảo là 51.53m, cạnh ngang giáp rừng phòng hộ là 51.73m, cạnh chiều dài giáp phần đất giao cho bà H1 là 120.14m, chiều dài giáp đất Trương Văn N2 và đất Nhà nước quản lý (Rộp đá) là 120.30m. Theo đó, bà H1, ông H2 không phải trả lại giá trị ½ thửa đất cho bà H, ông P như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Xét thấy sự tự thỏa thuận giữa bà H ông P với bà H1 là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có cơ sở công nhận sự thỏa thuận giữa bà H, ông P với phía bà H1 về hợp đồng CNQSD đất ngày 04/6/2015 diện tích đất đo đạc thực tế 12,450,5m² theo giấy CNQSD đất số AI 557003, ngày 22/01/2009 cấp cho ông Nguyễn Văn P, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Ông P, bà H có nghĩa vụ giao cho bà H1, ông H2 phần đất như nêu trên, bà H ông P có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ các thủ tục sang tên và tách giấy chứng nhận cho bà H1, ông H2 được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định, khi bà H1 và ông H2 có yêu cầu.

Đối với số tiền 39.000.000 đồng phía ông P, bà H đưa lại cho bà H1 để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Do các đương sự không có yêu cầu, nên không xem xét.

[4.4] Đối với các quyền sử dụng đất được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông P, bà H, gồm: Phần đất có diện tích đất 2.243m² theo giấy CNQSD đất số BA 174202 do UBND huyện K cấp ngày 22/12/2010 đứng tên ông Nguyễn Văn P, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang và diện tích đất 6.329,4m² theo giấy CNQSD đất số AI 557006 do UBND huyện K cấp ngày 07/01/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn P, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Tại cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của ông P, bà H về việc: Giao cho ông P được sử dụng phần đất có diện tích 6.329,4m². Đồng thời, ông P phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền giá trị chênh lệch.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm thì giá đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm đã thay đổi, vì vậy bà H yêu cầu cấp phúc thẩm tính lại giá trị chênh lệch theo kết quả thẩm định giá ngày 29/3/2023 để buộc ông P trả giá trị cho phù hợp. Theo đó, diện tích thửa đất 2.243m² có giá trị là 3.658.224.727đ và diện tích thửa đất 6.329,4m² có giá trị là 12.622.037.012đ, tổng số tiền là 16.280.261.739đ. Ông P, bà H được hưởng 50%, mỗi người được hưởng giá trị tương đương số tiền là 8.140.130.869đ. Do ông P được nhận thửa đất có diện tích 6.329,4m², bà H được nhận thửa đất có diện tích 2.243m², nên ông P phải có nghĩa vụ trả chênh lệch giá trị thửa đất cho bà H số tiền là 4.481.906.143đ (giá trị thửa đất 6.329,4m² là 12.622.037.012đ – (trừ) cho giá trị tài sản ông P được nhận là 8.140.130.869đ = (bằng) 4.481.906.143đ).

Công nhận cho bà H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.243m², bà H được quyền yêu cầu ông P làm thủ tục sang tên trên giấy CNQSD đất theo quy định.

[5] Đối với nội dung kháng cáo của **Ngân hàng V** về việc: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản chung của Hộ gia đình, tuyên hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông **P**, bà **H** với bà **H**; Giao toàn bộ tài sản gồm 03 quyền sử dụng đất (theo các giấy CNQSD đất số AI 557006, BA 174202, AI 557003) đứng tên ông **Nguyễn Văn P** cho Cơ quan thi hành án xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tại cấp phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo này là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, bà **H** có tranh chấp yêu cầu xác định và phân chia tài sản giữa bà **H** với ông **P**, nhưng do không có cơ sở xác định các quyền sử dụng đất là tài sản chung của “Hộ” nên cấp sơ thẩm xác định 03 thửa đất là tài sản chung của vợ chồng ông **P**, bà **H** do tài sản được hình thành trong thời kì hôn nhân, đồng thời phân chia thành 02 phần, mỗi người được hưởng 50% tài sản. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định tài sản chung và phân chia là có căn cứ theo quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân gia đình. Hơn nữa, việc phân chia tài sản theo yêu cầu của bà **H** là nhằm giải quyết vụ án được triệt để, đồng thời việc phân chia cũng trong phạm vi khởi kiện ban đầu, bởi vì bà **H** khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản thành 04 phần cho 04 người gồm bà **H**, ông **P**, chị **Kim C3** và chị **Minh C2** nhưng chỉ có cơ sở xác định là tài sản chung của 02 người gồm bà **H** và ông **P** nên cấp sơ thẩm phân chia thành 02 phần là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, do đó cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng về phạm vi khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với hợp đồng CNQSD đất giữa ông **P**, bà **H** với bà **H1**, như đã nhận định trên thì không có cơ sở cho rằng việc ông **P** chuyển nhượng đất cho bà **H1** là hành vi tẩu tán tài sản. Hơn nữa, khi vay ngân hàng thì ông **P** vay với tư cách là doanh nghiệp và quyền sử dụng đất không phải là tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay (tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp là 2 chiếc xà lan), vì vậy quyền sử dụng đất của ông **P** không phải là tài sản bảo đảm cho khoản nợ theo hợp đồng vay. Trong vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu độc lập nên không có cơ sở xem xét các yêu cầu của Ngân hàng, do đó không có căn cứ tuyên giao cho Thi hành án 03 thửa đất do ông **P** đứng tên để thu hồi nợ cho ngân hàng. Bởi vì, ngoài khoản nợ vay của ngân hàng VDB thì ông **P** còn nợ một số người khác theo các bản án đã có hiệu lực. Vì lẽ đó, tài sản của ông **P** sẽ được cơ quan Thi hành án thi hành theo quy định của Luật thi hành án.

[6] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm xác định và phân chia tài sản chung của ông **P**, bà **H** thành 02 phần là có căn cứ. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bà **H1** có cơ sở nên chấp nhận. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho **Ngân hàng V** là chưa phù hợp nên không có cơ sở xem xét; Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc: Chấp nhận kháng cáo của bà **H**. Không chấp nhận kháng cáo **Ngân hàng V**. Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm do chị **Kim C3**, chị **Minh C2** rút đơn khởi kiện và rút kháng cáo. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà **H**, ông **P** với phía bà **H1** về hợp đồng CNQSD đất. Bản án sơ thẩm buộc chị **Kim C3** và **Minh C2** phải nộp án phí là không đúng nên sửa lại theo quy định. Vì vậy, đề nghị sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số

25/2022/DS-ST, ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

[7] *Về chi phí tố tụng*: là 32.949.000 đồng. Cụ thể: Chi phí trích đo là 2.449.000 đồng, theo hóa đơn số 0000234, ngày 08/8/2022 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K**; và chi phí thẩm định giá với số tiền là 30.500.000 đồng, theo hóa đơn số 0000007, ngày 01/7/2022 của **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên B** vàng Kiên Giang. Ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phan Thu H**, bà **Nguyễn Thị Minh C**, bà **Nguyễn Thị Kim C1** phải nộp số tiền này và đã thực hiện xong.

- *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại*: Phía bà **H** tự nguyện nộp và đã nộp xong, không yêu cầu xem xét giải quyết.

- *Về chi phí thẩm định giá lại* là: 22.300.000đ, do **Ngân hàng V** yêu cầu thẩm định giá lại, nhưng kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng VDB phải nộp và đã thực hiện xong.

[8] *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

- Mặc dù chị **Nguyễn Thị Minh C**, chị **Nguyễn Thị Kim C1** rút yêu cầu khởi kiện, nhưng cấp sơ thẩm buộc chị **Kim C3** và **Minh C2** nộp án phí mỗi người với số tiền 113.388.000 đồng là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án. Do đó, chị **Nguyễn Thị Minh C**, chị **Nguyễn Thị Kim C1** mỗi người phải nộp án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Chị **Nguyễn Thị Minh C** và **Nguyễn Thị Kim C1** được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 900.000đ theo biên lai thu số 0000319 ngày 12/01/2018, theo đó, được nhận số tiền còn thừa là 300.000đ và nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0004582, ngày 31/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

- Ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phan Thu H** thuộc trường hợp “người cao tuổi” và có yêu cầu nên được miễn án phí. Hoàn trả lại cho ông **Nguyễn Văn P**, bà **Phan Thu H** số tiền tạm nộp án phí yêu cầu phản tố là 300.000 đồng, theo biên lai số 0004581 ngày 31/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

- Bà **Đỗ Thị H1** thuộc trường hợp “người cao tuổi” và có yêu cầu nên được miễn án phí. Hoàn trả lại cho bà **Đỗ Thị H1** số tiền 15.000.000 đồng, theo biên lai thu số 02638, ngày 03/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên buộc **Ngân hàng V** phải nộp án phí với số tiền là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ, theo biên lai thu số 0007029, ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

Do rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên: Buộc chị **Nguyễn Thị Kim C1** phải nộp án phí phúc thẩm số tiền là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ

vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ, theo biên lai thu số 0007032, ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (BL 789) và buộc chị **Nguyễn Thị Minh C** phải án phí là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ, theo biên lai thu số 0007033, ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

Bà **Phan Thu H** kháng cáo được chấp nhận và thuộc trường hợp miễn nộp án phí nên được hoàn trả lại số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0007031, ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (BL 788).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 300, Khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng: các điều 692, 697 Bộ luật dân sự 2005; Các điều 26, 33, 38 của Luật Hôn nhân và gia đình; Các điều 100, 101, 167, 168 và Điều 203 Luật Đất đai.

Nghị quyết 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà **Phan Thu H**.

Không chấp nhận kháng cáo của **Ngân hàng P3**.

Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm do chị **Nguyễn Thị Minh C**, chị **Nguyễn Thị Kim C1** có yêu cầu rút đơn khởi kiện và rút kháng cáo.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST, ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Phan Thu H** về việc xác định tài sản chung của bà **Phan Thu H** và ông **Nguyễn Văn P**. Các tài sản chung là quyền sử dụng đất, gồm:

- Phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 12.450,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 557003, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 21/01/2009 đứng tên ông **Nguyễn Văn P**. Đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

- Phần đất có diện tích 2.243m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 174202 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 22/12/2010 đứng tên ông **Nguyễn Văn P**. Đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

- Phần đất có diện tích 6.329,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 557006 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 07/01/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn P. Đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

2. Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Minh C, Nguyễn Thị Kim C1. Do có yêu cầu rút đơn khởi kiện và rút kháng cáo.

3. Công nhận các thửa đất (tại phần 1) là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H. Ghi nhận việc tự thỏa thuận phân chia tài sản chung của ông P, bà H thành 02 phần, cụ thể:

3.1. Giao ông Nguyễn Văn P được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 6.329,4m² theo giấy CNQSD đất số AI 557006 do UBND huyện K cấp ngày 07/01/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn P. Đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho bà Phan Thu H giá trị đất chênh lệch với số tiền là 4.481.906.143đ. Ông P có quyền yêu cầu bà H giao trả bản gốc giấy CNQSD đất. Trường hợp bà H không tự nguyện giao trả thì ông P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ để cấp mới lại giấy CNQSD đất theo Luật Đất đai.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3.2. Giao bà Phan Thu H được quyền sử dụng diện tích đất 2.243m² theo giấy CNQSD đất số BA 174202 do UBND huyện K cấp ngày 22/12/2010 đứng tên ông Nguyễn Văn P. Đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện K tỉnh Kiên Giang.

Khi bà H có yêu cầu, thì ông P phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà H trên giấy CNQSD đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Chi tiết 02 thửa đất nêu trên, được căn cứ theo Theo biên bản xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K phối hợp lập ngày 02/3/2022). Và Tờ trích đo địa chính số TĐ 78-2022 (101-4), ngày 07/6/2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K lập.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị H1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4591, ngày 04/6/2015 giữa bà Đỗ Thị H1 với ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H có công chứng của Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Kiên Giang. Phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 12.450,5m², theo giấy CNQSD đất số AI 557003 do UBND huyện K cấp ngày 21/01/2009. Đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện K tỉnh Kiên Giang. Chi tiết thửa đất được căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K phối hợp đo đạc ngày

19/4/2023 và Tờ trích đo số TĐ 78-2022 (101-4), ngày 07/6/2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K lập.

Công nhận sự tự thỏa thuận của bà Phan Thu H, ông Nguyễn Văn P với bà Đỗ Thị H1, ông Lâm Thanh H2 về việc: Bà H, ông P tiếp tục chuyển nhượng và giao cho bà H1 được quyền sử dụng đối với 1/2 thửa đất, cụ thể:

Bà Đỗ Thị H1 được nhận và sử dụng phần đất có cạnh chiều dài là điểm 4-3=120m (giáp Lương Văn P1 và đất Nhà nước quản lý (Rộp đá)), cạnh ngang từ điểm 3 đo sang điểm 2 là 51.27m (giáp đường quanh đảo L), cạnh chiều dài là 120.14m (giáp 1/2 của phần đất còn lại giao cho bà H sử dụng), cạnh ngang từ điểm 4 đo sang điểm 1 là 52.77m (giáp đất Rừng Phòng hộ). Chi tiết căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K phối hợp đo đạc ngày 19/4/2023 thì phần đất bà H1, ông H2 được quyền sử dụng được thể hiện là thửa số 1 và thửa số 2. Công nhận cho bà H1 được quyền sử dụng phần đất này theo quy định pháp luật.

Bà Phan Thu H được sử dụng đối với 1/2 thửa đất, cụ thể: Cạnh chiều dài điểm 1-2= 120.3m (giáp đất Trương Văn N2 và đất Nhà nước quản lý (Rộp đá)), cạnh ngang từ điểm 1 đo sang điểm 4 là 51.73m (giáp đất Rừng phòng hộ), cạnh chiều dài là 120.14m (giáp phần đất giao cho bà H1, ông H2 sử dụng), cạnh ngang từ điểm 2 đo sang điểm 3 là 51.53m (giáp đường quanh đảo L). Chi tiết căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K phối hợp đo đạc ngày 19/4/2023 thì phần đất bà H được quyền sử dụng được thể hiện là thửa số 3 và thửa số 4). Công nhận cho bà H được quyền sử dụng phần đất này theo quy định pháp luật

Bà Đỗ Thị H1 và bà Phan Thu H, ông Nguyễn Văn P có quyền yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên (tách giấy CNQSD đất)... , đối với quyền sử dụng đất được công nhận như nêu trên để được đứng tên trên giấy CNQSD đất theo quy định pháp luật. Buộc bà Đỗ Thị H1 có nghĩa vụ giao nộp bản gốc giấy CNQSD đất số AI 557003 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 21/01/2009 cho ông Nguyễn Văn P đứng tên để các bên thực hiện thủ tục sang tên theo quy định. Trường hợp bà H1, ông H2 không tự nguyện giao nộp lại giấy CNQSD đất thì bà H, ông P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ và cấp mới lại giấy CNQSD đất theo quy định.

4. Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải thu hồi quyết định kê biên số 01/QĐCC-THA ngày 17 tháng 7 năm 2017 và thu hồi một phần quyết định số 02/QĐCC-THA ngày 11 tháng 10 năm 2017 về việc kê biên diện tích đất 2.243m² do phần đất này đã được phân chia cho bà Phan Thu H.

5. Về chi phí tố tụng: là 32.949.000 đồng. Cụ thể: Chi phí trích đo là 2.449.000 đồng, theo hóa đơn số 0000234, ngày 08/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K; và chi phí thẩm định giá với số tiền là 30.500.000 đồng, theo hóa đơn số 0000007, ngày 01/7/2022 của Công ty trách

nhiệm hữu hạn một thành viên B vàng Kiên Giang. Ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H, bà Nguyễn Thị Minh C, bà Nguyễn Thị Kim C1 nộp và đã thực hiện xong.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại: Do bà Phan Thu H yêu cầu cấp phúc thẩm thực hiện thì bà H tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

- Về chi phí thẩm định giá lại: là: 22.300.000đ, buộc Ngân hàng V phải nộp và đã thực hiện xong.

6. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc chị Nguyễn Thị Minh C, chị Nguyễn Thị Kim C1 mỗi người phải nộp án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Chị Nguyễn Thị Minh C và Nguyễn Thị Kim C1 được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 900.000đ theo biên lai thu số 0000319 ngày 12/01/2018, theo đó được nhận số tiền còn thừa là 300.000đ và nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0004582, ngày 31/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thu H số tiền tạm nộp án phí yêu cầu phản tố là 300.000 đồng, theo biên lai số 0004581 ngày 31/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

- Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị H1 số tiền 15.000.000 đồng, theo biên lai thu số 02638, ngày 03/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Ngân hàng V phải nộp án phí với số tiền là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ, theo biên lai thu số 0007029, ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

Buộc chị Nguyễn Thị Kim C1 phải nộp án phí là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ, theo biên lai thu số 0007032, ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (BL 789) và buộc chị Nguyễn Thị Minh C phải nộp án phí là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ, theo biên lai thu số 0007033, ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

Bà Phan Thu H được hoàn trả lại tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0007031, ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành

án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

	HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM	
Thẩm phán	Thẩm phán	Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Chọn	Nguyễn Thị Nhiên	Đặng Thị Bích Vân
----------------------	-------------------------	--------------------------

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Kiên Hải
- THA dân sự huyện Kiên hải
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Bích Vân