TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI LAI** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 105/2023/ DS –ST
Ngày: 29 - 8 - 2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chia tài sản chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà **Huỳnh Thúy Liễu**
2. Bà **Trần Thị Minh Hiền**

- *Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên**
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà:*
Ông **Phạm Văn Tú** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2021/TLST- DS ngày 22 tháng 3 năm 2021, về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chia tài sản chung" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 405/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 20223, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lương Tứ T**, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Định P, xã Định M, huyện T, thành phố C.

Bị đơn: Bà **Ngô Thị Ngọc T**, sinh năm 1945. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Định P, xã Định M, huyện T, thành phố C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ **Ủy ban nhân dân huyện T**.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Thanh T**; Chức vụ: Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Thới Lai. (Xin xét xử vắng mặt)

Theo văn bản ủy quyền số: 1957/UQ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2023.

2/ **Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện T**.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Hữu T** (Xin xét xử vắng mặt)

Theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2023.

3/ **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T**

Địa chỉ: Khu hành chính huyện Thới Lai- ấp Thới Thuận B, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Đại diện: Ông **Huỳnh Quốc K**; Chức vụ: Phó Giám đốc. (Xin xét xử vắng mặt)

4/ Ông **Lương Bửu T**, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

5/ Ông **Lương Đắt K** (Đắc K), sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Định P, xã Định M, huyện T, thành phố C.

6/ Bà **Lương Cẩm T**, sinh năm 1983. Địa chỉ: 126 Lê Lợi, ấp Thị I, thị trấn Chợ M, huyện Chợ M, tỉnh An G. Bà **Lương Cẩm T** ủy quyền cho ông **Lương Tứ T.** Theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 4 năm 2021.

7/ **Uỷ ban nhân dân xã Định M.** (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Định M, xã Định M, huyện T, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn ông Lương Tứ T yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37, quyển số I/2006 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17 tháng 11 năm 2006 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Định M; Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00722 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (nay là Uỷ ban nhân dân huyện T) chỉnh lý cho bà Ngô Thị Ngọc T đứng tên quyền sử dụng đất ngày 29/11/2006; Chia quyền sử dụng đất tại thửa 273, 321, 326 và 575 tờ bản đồ số 02 với tổng diện tích 22.522 m^2 cho ông Lương Tứ T với tỷ lệ 1/5, ông yêu cầu được hưởng 4.500 m^2. Yêu cầu bà Ngô Thị Ngọc T chia tài sản chung gồm thửa đất 273, 321, 326, 575 diện tích 24.522 m^2, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; ông yêu cầu bà T được hưởng phần diện tích tính theo tài sản chung của vợ chồng của bà T, còn lại chia tài sản chung của hộ theo quy định. Trước đây khi ông làm đơn yêu cầu chia và được hưởng 4.500 m^2 nhưng nay chỉ yêu cầu được chia tài sản chung theo quy định của pháp luật.

Ông Lương Tứ T trình bày: Cha ông là Lương Thế B và mẹ là bà Ngô Thị Ngọc T là vợ chồng hợp pháp. Cha mẹ ông có các thửa đất là tài sản chung gồm thửa đất 273, 321, 326, 575 diện tích 24.522 m^2, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ được Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha ông là Lương Thế Bình đứng tên ngày 25/8/1991 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00722. Vào năm 2001 do nhu cầu vay vốn ngân hàng nên thành viên trong gia đình thỏa thuận cho ông (Lương Tứ T) đại diện đứng tên tại 4 thửa đất nêu trên và được Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận cho hộ Lương Tứ T đứng tên vào ngày 26/3/2001 số vào sổ 00722. Thời điểm này hộ Lương Tứ T gồm: Lương Tứ T, Lương Bửu T, Lương Đắt K, Lương Cẩm T và Ngô Thị Ngọc T. Cha ông là Lương Thế B chết ngày 20 tháng 8 năm 2000. Khi chết cha của ông không có để lại di chúc; Sau đó bà T và các

anh em của ông không có ai tranh chấp di sản thừa kế nên thỏa thuận do ông đại diện hộ đứng tên. Trước đây ông B có vay số tiền 50.000.000 đồng của Ngân hàng, sau đó ông đã trả Ngân hàng và xóa thế chấp xong; Ông là lao động chính trong gia đình, năm 2001 ông là người bỏ ra chi phí cất nhà. Đến năm 2006, ông đi làm ăn xa không có mặt ở địa phương, em trai là Lương Bửu T, Lương Đắt K và mẹ của ông là Ngô Thị Ngọc T đã tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất từ hộ Lương Tứ T sang cho bà Ngô Thị Ngọc T và được Uỷ ban nhân dân xã Định Môn chứng thực số 37, quyển số I/2006 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17 tháng 11 năm 2006 mà ông và bà Lương Cẩm T không hay biết cũng như không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Ông xác định ông và bà T không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 11 năm 2006. Đối với căn nhà bà T đang sử dụng là ông bỏ ra chi phí xây cất thì ông yêu cầu được hưởng ½ giá trị và đồng ý ổn định cho bà T sử dụng. Đối với phần tài sản chung thì ông cũng thống nhất phần bà T được hưởng ½ tài sản chung của vợ chồng, còn lại chia tài sản chung của hộ.

Ông Lương Tứ T là đại diện theo uỷ quyền của bà Lương Cẩm T (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày: Phía bà T yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37, quyển số I/2006 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17 tháng 11 năm 2006 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Định Môn; Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00722 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (nay là Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai) chỉnh lý cho bà Ngô Thị Ngọc T đứng tên quyền sử dụng đất ngày 29/11/2006; Chia quyền sử dụng đất tại thửa 273, 321, 326 và thửa 575 tờ bản đồ số 02 với tổng diện tích 22.522 m^2. Đối với phần tài sản chung thì ông và bà T cũng thống nhất phần bà T được hưởng ½ tài sản chung của vợ chồng, còn lại chia tài sản chung của hộ, bà T yêu cầu được hưởng 1/5 theo diện tích đo đạc thực tế.

Theo nội dung đơn yêu cầu độc lập của bà Lương Cẩm T trình bày như sau: Lúc sinh thời, cha bà là ông Lương Thế B tạo lập phần đất có diện tích 22.522 m^2 tại các thửa đất 273, 321, 326 và 575 thuộc tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00722 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp ngày 25/8/1991 đất toạ lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Đến ngày 20/8/2000 cha của bà chết nên gia đình gồm: Ngô Thị Ngọc T, Lương Bửu T, Lương Đắt K, Lương Cẩm T thống nhất giao lại cho anh của bà đại diện hộ đứng tên toàn bộ phần đất nêu trên và được cấp giấy chứng nhận cho hộ Lương Tứ T. Từ đó, mẹ của bà là Ngô Thị Ngọc T đã ổn định canh tác để kiếm tiền trang trải cuộc sống và trả nợ ngân hàng (phần nợ vay trước khi cha bà mất). Đến năm 2006, bà đi làm ăn xa không có mặt ở địa phương, anh trai bà là Lương Bửu T, Lương Đắt K và mẹ của bà là Ngô Thị Ngọc T đã tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất từ hộ Lương Tứ T sang cho bà Ngô Thị Ngọc T và được Uỷ ban nhân dân xã Định Môn chứng thực số 37, quyển số I/2006 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17 tháng 11 năm 2006 mà bà là Lương Cẩm T không hay biết cũng như không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Cuối năm 2010 khi phát hiện ra sự việc mẹ của bà là Ngô Thị Ngọc T đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã

nhiều lần yêu cầu mẹ và hai anh khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ban đầu hoặc chia cho bà một phần đất để bà ra riêng sinh sống (vì đây là tài sản của hộ gia đình) nhưng không đồng ý. Nhận thấy hành vi của bà T và hai anh bà đã xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp nên yêu cầu giải quyết theo yêu cầu của bà.

Tại phiên tòa: Ông T trình bày do ông là đại diện theo ủy quyền của bà T thì bà T thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông. Đối với phần nền nhà tại thửa 273 của ông và bà T theo ý kiến chỉ ranh đo đạc vào năm 2016 thì ông và bà T thống nhất nhận vị trí này, phần nền nhà của bà T được hưởng thì yêu cầu được nhập vào cho ông được hưởng (phần của ông 120,1 m^2, phần của bà T 120,2 m^2) và ông có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và nhà lại cho bà T. Đồng thời nếu được chia phần đất ruộng thì ông cũng đồng ý ông và bà T nhận tại vị trí thửa đất 326 và thửa 575, ông nhận đất thực tế và có trách nhiệm thanh toán giá trị lại cho bà T do bà T đã có chồng về sinh sống tại An Giang không tiện canh tác. Đối với các công trình vật kiến trúc trên đất do bà T đang quản lý sử dụng cũng như cây trồng trên đất thì ông và bà T xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại công văn số 1101/UBND-TNMT ngày 17/4/2023 của Uỷ ban nhân dân huyện T có ý kiến như sau:

Để biết việc chỉnh lý trang 4 cho bà Ngô Thị Ngọc T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2006 có đúng trình tự thủ tục và đối tượng sử dụng đất hay không, đề nghị Toà án nhân dân huyện Thới Lai liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai để được trả lời cụ thể.

Đối với kết luận giám định số 105/KL- KTHS-TL ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Cần Thơ, Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai không có ý kiến.

Tại công văn số 86/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 11/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai có nội dung như sau:

Nguyên hộ ông Lương Tứ T có sử dụng diện tích 22.522 m^2 gồm: Thửa đất số 273 diện tích 5.747 m^2 (LNK) + 300 m^2 (T); thửa đất số 321, diện tích 12.038 m^2 (2L); thửa đất số 326, diện tích 2.053 m^2 (2L); thửa đất số 575 diện tích 2.374 m^2 (2L), tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ. Các thửa đất trên được Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00722 ngày 26 tháng 3 năm 2001.

Ngày 17 tháng 11 năm 2006, Ủy ban nhân dân xã Định Môn chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lương Tứ T (thành viên hộ gồm: Lương Thế B, Lương Bửu T, Lương Đắc K, Lương Cẩm T) và bà Ngô Thị Ngọc T hết diện tích thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2006, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai (Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cờ Đỏ cũ) xác nhận chỉnh lý trang 4 cho bà Ngô Thị Ngọc T phần đất nêu trên.

Xét thấy, việc lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lương Tứ T và bà Ngô Thị Ngọc T được UBND xã Định Môn chứng thực và được các bên giao kết hợp đồng ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của người thực hiện chứng thực. Vì vậy, khi người dân thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển quyền để thực hiện thủ tục hành chính theo quy định.

Tại công văn số 474/UBND ngày 10/8/2023 của Uỷ ban nhân dân xã Định Môn có nội dung như sau:

Về phần hợp đồng chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37, ngày 17/11/2006 là đúng qui định pháp luật.

Trong nội dung hợp đồng có ghi đầy đủ thành phần, các thông tin về thửa đất được các bên tự thỏa thuận, thống nhất trong việc chuyển nhượng; Các bên tham gia đã ký vào hợp đồng và chịu trách nhiệm về hành vi của mình trước pháp luật.

Cơ quan có thẩm quyền đã chứng thực là UBND xã Định Môn do ông Lê Văn T lúc đó là Phó Chủ tịch UBND xã Định M đã ký và chịu trách nhiệm về chứng thực.

Uỷ ban nhân dân xã Định Môn bảo lưu về nguồn gốc của 02 phòng học cũ tại 01 phần thửa 273 là đất do Nhà nước quản lý, không phải đất của bà Ngô Thị Ngọc T.

Bãi bỏ quan điểm cấp lại cho gia đình bà Ngô Thị Ngọc T theo nội dung Báo cáo 221/BC-UBND ngày 03/3/2017 của Uỷ ban nhân dân xã Định M do ông Nguyễn Văn T – Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Định Môn đã ký.

Đề nghị cơ quan thẩm quyền cấp trên bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất tại 01 phần thửa 273 là đất do Nhà nước quản lý theo đúng quy định của pháp luật.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn là bà Ngô Thị Ngọc T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lương Bửu T và ông Lương Đắt K, Uỷ ban nhân dân xã Định M vắng mặt tại phiên toà sơ thẩm đến lần thứ hai mặc dù đã được thông báo, T tập xét xử hợp lệ.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Tứ T là có cơ sở để chấp nhận, yêu cầu độc lập của là Lương Cẩm T là có cơ sở để chấp nhận (kèm theo bài phát biểu).

+ Kiến nghị: Khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai, đại diện theo ủy quyền của Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện T có yêu cầu xét xử vắng mặt; Bà Ngô Thị Ngọc T, ông Lương Bửu T, ông Lương

Đắt K (Lương Đắc K), Uỷ ban nhân dân xã Định M vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án thông báo triệu tập xét xử hợp lệ. Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chia tài sản chung".

[3] Qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử thấy rằng: Phía ông Lương Tứ T vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, bà Lương Cẩm T giữ yêu cầu độc lập nhưng có thay đổi về từ ngữ và yêu cầu chia theo diện tích đo đạc thực tế là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37, quyển số I/2006 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17 tháng 11 năm 2006 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Định M, yêu cầu kiến nghị thu hồi việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh trang 4 cho bà Ngô Thị Ngọc T đứng tên ngày 29/11/2006, chia tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa 273, 321, 326 và thửa 575 theo quy định của pháp luật. Xét: Nguồn gốc các thửa đất 273, 321, 326 và 575, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Ô Môn cũ (nay là huyện T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00722 do Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp cho ông Lương Thế Bình đứng tên ngày 25/8/1991 là tài sản chung vợ chồng của ông Lương Thế Bình và bà Ngô Thị Ngọc T. Đến ngày 20/8/2000 ông Bình chết nhưng không có để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Bình gồm: Bà Ngô Thị Ngọc T, ông Lương Tứ T, Lương Cẩm T, Lương Bửu T và Lương Đắt K, không có tranh chấp di sản thừa kế do ông Bình để lại, cũng không tự phân chia di sản mà thống nhất cho ông Lương Tứ T đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất và được Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận cho ông Lương Tứ T đại diện hộ đứng tên ngày 26/3/2001 đối với toàn bộ các thửa đất nêu trên. Việc hàng thừa kế thứ nhất của ông B không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét để chia thừa kế khối di sản của ông Lương Thế B chết để lại.

[3.1] Ngày 29/11/2006 Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cờ Đỏ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T) điều chỉnh trang 4 cho bà Ngô Thị Ngọc T đứng tên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2006. Đối với ông T và bà T thì cho rằng không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2006 cho bà Ngô Thị Ngọc T đứng tên các thửa đất do ông T đại diện hộ đứng tên trước đó. Tại kết luận giám định số 105/KL-KTHS-TL ngày 25/10/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Cần Thơ kết luận như sau: "1- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Lương Cẩm T trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Lương Cẩm T trên tài liệu mẫu ký hiệu M1 có phải do cùng một người ký ra hay không; 2- Chữ ký mang tên Lương Tứ T trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Lương Tứ T trên tài liệu mẫu ký hiệu M2, M3, M4, M5 không phải do cùng một người ký ra; 3- Chữ viết họ tên Lương Tứ T trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của Lương Tứ T trên tài liệu mẫu

ký hiệu M2, M3, M4, M5 không phải do cùng một người viết ra". Căn cứ vào kết quả giám định, chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải của ông Lương Tứ T ký và viết ra cho thấy lời trình bày của ông T về việc không biết việc chuyển nhượng cho bà T và không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2006 tại Uỷ ban nhân dân xã Định M là có cơ sở để xem xét. Việc không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Lương Cẩm T trên tài liệu cần giám định là do đối với bà T chỉ có 01 mẫu so sánh mà chưa cung cấp các mẫu chữ ký tại thời điểm gần trước và sau chữ ký trong tài liệu cần giám định. Tuy nhiên, theo kết quả giám định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2006 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Định Môn cũng đủ căn cứ để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được thực hiện không phù hợp với ý chí và nguyện vọng của ông Lương Tứ T, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Do đó, cần tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37, quyển số I/2006 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17 tháng 11 năm 2006 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Định Môn để chia tài sản chung của hộ Lương Tứ T là đúng thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 273 là 4. 339,3 m^2 (Trong đó có 183,4 m^2 ONT, 4.155,9 m^2 CLN); Thửa 321 là 12.048 m^2 (LUC); thửa 326 là 1.276,3 m^2 (LUC); thửa 575 là 2.450,3 m^2 (LUC). Tổng diện tích là 20.113,9 m^2 (Trong đó có 183,4 m^2 ONT, 4.155,9 m^2 CLN và 15.774,6 m^2 đất LUC). Như vậy: Phần tài sản chung vợ chồng của bà T được hưởng ½ và phía ông T, bà T cũng thống nhất là 10.056,95 m^2. Phần tài sản chung còn lại cần chia là 10.056,95 m^2 (Trong đó có 91,7 m^2 ONT, 2.077,95 m^2 CLN và 7.887,3 m^2 (LUC). Lấy 91,7 m^2 (đất ở nông thôn) chia 5 phần (tương ứng với 5 thành viên của hộ)= 18,34 m^2 (ONT) trên 01 phần; Lấy 2.077,95 m^2 chia 5 phần = 415,59 m^2 trên 01 phần; Lấy 7.887,3 m^2 (đất trồng lúa) chia 5 phần = 1.577,46 m^2 trên 01 phần.

[3.3] Đối với ông Lương Đắt K và ông Lương Bửu T cũng có quyền lợi được hưởng trong khối tài sản chung tại các thửa đất 273, 321, 326 và thửa 575 này. Tuy nhiên, ông K và ông T không thể hiện quan điểm, ý kiến cũng như có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu chia và hưởng phần tài sản này. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lương Đắt K và ông Lương Bửu T thì cần giao phần tài sản này cho bà Ngô Thị Ngọc T đứng tên và quản lý, dành cho ông Lương Đắt K và ông Lương Bửu T một vụ kiện dân sự khác để yêu cầu chia tài sản chung mà bà T đứng tên và quản lý sử dụng.

[3.4] Tại phiên tòa ông T yêu cầu được chia tài sản chung theo quy định của pháp luật. Trong đó, ông yêu cầu được 01 nền nhà tại thửa 273 và bà T cũng yêu cầu có 01 nền nhà tại thửa 273, còn lại thì xem xét chia theo quy định. Đối với phần đất ngoài thửa 273 thì ông cũng đồng ý là người được chia đất thực tế tại thửa 326, thửa 575 và ông có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lại cho bà Lương Cẩm T. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Trước đây, khi đo đạc thực tế thì bà Ngô Thị Ngọc T cùng chỉ phần vị trí và diện tích bà muốn tách cho Lương Tứ T là 120,1 m^2 , vị trí và diện tích tách

thửa cho bà Lương Cẩm T là 120,2 m^2 thuộc một phần thửa 273, ông T thì muốn yêu cầu chia theo mảnh trích đo địa chính số 401^2 với diện tích 1.206,9 m^2, bà T thì muốn chia phần diện tích 930,3 m^2. Do trước đây ông T rút đơn khởi kiện, sau đó khởi kiện lại. Qúa trình Tòa án tiến hành đo đạc lại hiện trạng thực tế của tài sản tranh chấp thì bà T không hợp tác, hiện trạng trong phần yêu cầu của ông T và bà T trước đây hiện nay phía trước giáp lộ Định Môn – Trường Thành thì ông T và ông K có sử dụng và cũng không hợp tác trong việc đo đạc, thẩm định nên không đo đạc hiện trạng để chia được mà sử dụng mảnh trích đo địa chính trước đây. Nay tại phiên tòa sơ thẩm ông T cũng đồng ý nhận và sử dụng diện tích đất 120,1 m^2 CLN, bà Lương Cẩm T được hưởng và sử dụng diện tích 120,2 m^2 CLN, thuộc một phần thửa 273, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo mảnh trích đo địa chính số 401^1 ngày 26/02/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, ông T yêu cầu được chia và hưởng luôn phần diện tích 120,2 m^2 CLN thuộc thửa 273, đồng thời ông sẽ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lại cho bà T. Đối với căn nhà của bà Lương Cẩm T thì ông T cũng yêu cầu được sử dụng căn nhà có diện tích 35,7 m^2 (trong diện tích đất 120,2 m^2) kết cấu: Nền lán xi măng, vách tol, mái lợp tol, cột, kèo, đòn tay gỗ tạp và ông đồng ý có trách nhiệm thanh toán giá trị lại cho bà T.

[3.5] Đối với phần công trình là trường học diện tích: 57,68 m^2 kết cấu nền gạch tàu, vách xây tường, mái lợp tol, kèo đòn tay gỗ tạp do phía Trường Tiểu học Định Môn 1 có ý kiến trả lại diện tích đất theo đơn yêu cầu của ông Lương Tứ T. Cần dành cho Trường Tiểu học Định Môn 1 bằng vụ kiện dân sự khác (nếu có).

[3.6] Đối với diện tích đất khoảng 84 m^2 mà Trường Tiểu học Định Môn 1 tồn tại trên đất, nay trường không còn hoạt động, hiệu trưởng trường cũng có ý kiến xác nhận trả lại diện tích theo đơn yêu cầu của ông Lương Tứ T. Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cũng như Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai qua các lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện và không cung cấp cho Tòa án biết có quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích làm trường học này. Đến khi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh trang 4 cho bà Ngô Thị Ngọc T đứng tên phần đất tại thửa 273 cũng không đề cập đến phần đất trước đây làm trường học. Do đó, phần đất này được xem là đất thuộc thửa 273 của hộ Lương Tứ T và giải quyết theo quy định. Dành cho cơ quan có thẩm quyền quản lý đất công một vụ kiện dân sự khác (nếu có).

[3.7] Chia theo số lượng thành viên hộ thì mỗi thành viên được hưởng 2.011,39 m^2. Tuy nhiên, bà Ngô Thị Ngọc T là người được nhận, sử dụng phần lớn diện tích trong các thửa đất này và sau này còn phải chia cho ông Lương Bửu T và ông Lương Đắt K (nếu có yêu cầu) nên cần chia cho bà T được hưởng phần diện tích còn lại của thửa 273 và toàn bộ diện tích thửa 321; Chia cho ông T được hưởng toàn bộ thửa đất số 326 và thửa 575 trên cơ sở tính chênh lệch giữa giá trị diện tích đất, mục đích sử dụng đất được chia. Cần buộc ông Lương Tứ T có trách nhiệm thanh toán cho bà Lương Cẩm T giá trị chênh lệch phần diện tích đất được chia và giá trị công trình kiến trúc trên đất, buộc bà Ngô Thị

Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho ông Lương Tứ T và bà Lương Cẩm T phần chênh lệch diện tích đất và giá trị của mục đích sử dụng đất là đúng thực tế.

[3.8] Do tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2006 nên cần kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai điều trang 4 phục hồi lại giấy chứng nhận quyền sử đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00722 do Uỷ ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Lương Tứ T đứng tên quyền sử dụng đất ngày 26/3/2001. Đồng thời kiến nghị Uỷ ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00722 do Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp cho hộ ông Lương Tứ T đứng tên quyền sử dụng đất ngày 26/3/2001 để cấp lại trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Tứ T, chấp yêu cầu độc lập của bà Lương Cẩm T. Cần buộc bà Ngô Thị Ngọc T có trách nhiệm tách thửa sang tên cho ông Lương Tứ T diện tích 240,3 m^2 CLN, thuộc một phần thửa 273, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, buộc bà Ngô Thị Ngọc T có trách nhiệm giao trả cho ông Lương Tứ T diện tích 1.276,3 m^2 thuộc thửa 326, đất trồng lúa và diện tích 2.450,3 m^2 đất trồng lúa, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Cần buộc ông Lương Tứ T có trách nhiệm thanh toán cho bà Lương Cẩm T 177.513.620 đồng, buộc bà Ngô Thị Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho ông Lương Tứ T tiền chênh lệch diện tích và mục đích sử dụng đất là 35.257.100 đồng, có trách nhiệm thanh toán cho bà Lương Cẩm T là 35.247.700 đồng.

[5] Đối với căn nhà trên đất thuộc thửa 273 gồm: Nhà chính tổng diện tích 129,8 m^2, kết cấu nền lót gạch men, vách xây tường, mái lợp tol, kèo, đòn tay gỗ tạp; Nhà sau: diện tích 9,72 m^2, kết cấu nền lót gạch tàu, vách tol, mái lợp tol, cột, kèo, đòn tay gỗ tạp; Nhà vệ sinh: Diện tích 4,8 m^2, kết cấu nền lót gạch men, vách xây tường, mái lợp tol, đòn tay gỗ tạp. Ông Lương Tứ T cho rằng ông là người bỏ chi phí ra xây cất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong đơn khởi kiện ban đầu ông không có yêu cầu, không có đơn khởi kiện bổ sung về yêu cầu này và tại phiên tòa sơ thẩm ông T xác định ông và bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Cần giao cho bà T được tiếp tục sử dụng công trình vật kiến trúc này.

[6] Về cây trồng trên đất ông Lương Tứ T, bà Lương Cẩm T không yêu cầu Toà án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về chi phí được hỗ trợ, bồi thường khi mở rộng tuyến lộ Định Môn – Trường Thành ông T, bà T không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Do kết quả giám định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2006 không phải là chữ ký của ông Lương Tứ T ký ra và viết ra nên cần buộc bà Ngô Thị Ngọc T

chịu theo quy định. Đối với yêu cầu giám định chữ ký của bà T không đủ yếu tố để giám định nên bà T phải chịu một phần chi phí giám định.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Ngô Thị Ngọc T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[11] Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Ông Lương Tứ T tự nguyện chịu nộp số tiền 2.908.800 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 122, 128,108, 223 và Điều 224 của Bộ luật dân sự 2005;

Điều 164, 166 và Điều 169 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 5, 26, 91, 92, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Tứ T.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lương Cẩm T.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37, quyển số I/2006 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 17 tháng 11 năm 2006 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Định Môn.

Buộc bà Ngô Thị Ngọc T có trách nhiệm tách thửa sang tên cho ông Lương Tứ T diện tích 240,3 m^2 đất CLN (phần đất 120,2 m^2 và 120,1 m^2 của ông T và bà T gộp lại), thuộc một phần thửa 273, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Ông Lương Tứ T được sử dụng căn nhà có diện tích 35,7 m^2 (trong diện tích đất 120,2 m^2) kết cấu: Nền lán xi măng, vách tol, mái lợp tol, cột, kèo, đòn tay gỗ tạp.

Buộc bà Ngô Thị Ngọc T có trách nhiệm giao trả cho ông Lương Tứ T diện tích 1.276,3 m^2 thuộc thửa 326, đất trồng lúa và diện tích 2.450,3 m^2 đất trồng lúa, cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Bà Ngô Thị Ngọc T được quyền sử dụng 4.099 m^2 thuộc một phần thửa 273 (Trong đó có 183,4 m^2 ONT, 3.695,5 m^2 CLN + 220,1 m^2 CLN thuộc lộ giới) và diện tích 12.048 m^2 thuộc thửa 321 (đất trồng lúa) cùng tờ bản đồ số 02, đất toạ lạc tại ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Bà Ngô Thị Ngọc T được sử dụng các công trình vật kiến trúc toạ lạc trên đất.

Buộc ông Lương Tứ T có trách nhiệm thanh toán cho bà Lương Cẩm T giá trị quyền sử dụng đất và giá trị căn nhà là 177.513.620 đồng. Buộc bà Ngô Thị Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho ông Lương Tứ T tiền chênh lệch diện tích được chia và mục đích sử dụng đất là 35.257.100 đồng, buộc bà Ngô Thị Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho bà Lương Cẩm T tiền chênh lệch diện tích được chia và mục đích sử dụng đất là 35.247.700 đồng.

Vị trí thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính số: 401/2016 và 401[1]/2016 và 401[3]/2016 ngày 26 tháng 02 năm 2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai. (Đính kèm bản án).

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai điều chỉnh trang 4 phục hồi lại giấy chứng nhận quyền sử đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00722 do Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai cấp cho hộ ông Lương Tứ T đứng tên quyền sử dụng đất ngày 26/3/2001.

Kiến nghị Uỷ ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00722 do Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp cho hộ ông Lương Tứ T ngày 26/3/2001.

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương Tứ T và bà Ngô Thị Ngọc T trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về cây trồng trên đất: Ông Lương Tứ T, bà Lương Cẩm T không yêu cầu Toà án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Dành cho ông Lương Bửu T và ông Lương Đắt K một vụ kiện dân sự khác đối với bà Ngô Thị Ngọc T (nếu có).

Dành cho cơ quan có thẩm quyền quản lý đất công một vụ kiện dân sự khác (nếu có).

Dành cho Trường Tiểu học Định Môn 1 một vụ kiện dân sự khác (nếu có).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Ngô Thị Ngọc T.

Ông Lương Tứ T và bà Lương Cẩm T không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho ông Lương Tứ T số tiền tạm ứng án phí 7.875.000 đồng theo biên lai thu tiền số 016242 ngày 19 tháng 3 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Hoàn trả cho bà Lương Cẩm T số tiền tạm ứng án phí 7.875.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005243 ngày 30 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Ông Lương Tứ T tự nguyện chịu nộp số tiền 2.908.800 đồng và đã chi thực tế xong.

Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Buộc bà Ngô Thị Ngọc T chịu nộp 4.000.000 đồng, buộc bà Lương Cẩm T chịu nộp 4.791.200 đồng. Ông Lương Tứ T đã nộp tạm ứng trước và đã chi thực tế 8.791.200 đồng. Buộc bà Ngô Thị Ngọc T có trách nhiệm nộp lại 4.000.000 đồng và buộc bà Lương Cẩm T có trách nhiệm nộp lại 4.791.200 đồng để trả cho ông Lương Tứ T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại

ủy ban nhân dân địa phương đối với đương sự vắng mặt để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:
-TAND thành phố Cần Thơ;
-VKSND huyện Thới Lai;
-Chi Cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
-Đương sự;
-Lưu hs, vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tuyên