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

Bản án số: 12/2026/HNGĐ-PT
Ngày 28 - 01 - 2026
"Về việc tranh chấp chia tài sản chung khi ly hôn và tranh chấp tuyên bố hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phượng

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Bà Tôn Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Diền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Hôn nhân và gia đình thụ lý số 45/2025/TLPT-HNGĐ ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc "*Tranh chấp chia tài sản khi ly hôn và tranh chấp tuyên bố hợp đồng vô hiệu*".

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 46/2025/HNGĐ - ST, ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 987/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1984. (Có mặt)

Số căn cước công dân: 094184004952, cấp ngày 26/9/2022.

Nơi thường trú: số L, đường C, khu dân cư M, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nay là số LK04-27, đường C, khu dân cư M, khu vực A, phường S, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1978. (Có mặt)

Địa chỉ: Số F, đường L, khóm E, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nay là số F, đường L, khu V, phường S, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phước D, sinh năm: 1972. (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Số căn cước công dân: 094072020858, cấp ngày 14/3/2022.

Địa chỉ: số D, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nay là số D, đường C, khu V, phường S, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1975 (Có mặt)

Số căn cước công dân: 094175009283, cấp ngày 26/8/2021.

- Ông Võ Trung T2, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Số căn cước công dân: 093072008312, cấp ngày 13/8/2021.

Cùng địa chỉ: số B, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nay là số B, đường C, khu V, phường S, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của ông Võ Trung T2 là bà Nguyễn Thị Tuyết H.

- Ngân hàng N.

Trụ sở chính: Số B L, phường G, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Cao Hoàng T3 – Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh B1. (Có đơn xin vắng mặt)

- Văn phòng C1; Địa chỉ: Số A, đường V, Khóm A, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Đã chấm dứt hoạt động).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ông Trần Thanh D1 là thành viên hợp danh; Địa chỉ: số C đường L, Khóm B, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nay là khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu T1 trình bày:

Trước đây bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Phước D là vợ chồng, kết hôn vào ngày 16/10/2019. Đến ngày 14/11/2023, bà T và ông D được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng ra Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 91/2023/QĐST-HNGĐ ngày 14/11/2023, nội dung quyết định có ghi tài sản chung do ông D và bà T tự thỏa thuận, không

yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên sau khi có quyết định, ông D và bà T không thỏa thuận được về tài sản.

Các tài sản được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân gồm:

- 01 xe ô tô nhãn hiệu HUYNDAI ELANTRA, biển kiểm soát 83A-106.25 mua năm 2020, do ông Nguyễn Phước D đứng tên giấy chứng nhận đăng ký xe và hiện nay xe do ông D quản lý, sử dụng.

- 01 xe mô tô hiệu Waze Thái 125i, biển kiểm soát 83P4-336.11, do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận đăng ký xe và hiện nay xe do bà T quản lý, sử dụng.

- Thửa đất số 133, tờ bản đồ 46, diện tích 954,4m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích 1.271,5m^2) và căn nhà trên đất, địa chỉ: Số D, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Võ Thị C, bà Nguyễn Thị Bạch T4, ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Tuyết H đứng tên được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 27/11/2007, sau đó các đồng thừa kế tặng cho bà Nguyễn Thị Tuyết H ngày 03/9/2020, bà H chuyển nhượng lại ông Nguyễn Phước D ngày 28/01/2022 với giá là 200.000.000 đồng, bà T trực tiếp giao tiền cho ông D để ông D giao tiền cho bà H. Việc ông D giao tiền cho bà H có lập giấy tờ hay không thì bà T không biết.

Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Giao cho ông D nhận hiện vật là 01 xe ô tô nhãn hiệu HUYNDAI ELANTRA, biển kiểm soát 83A-106.25, ông D trả cho bà T số tiền 210.000.000 đồng.

- Giao cho bà T được nhận 01 xe mô tô hiệu Waze Thái 125i, biển kiểm soát 83P4-336.11, bà T trả lại ông D số tiền 25.487.000 đồng.

- Đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ 46, diện tích theo đo đạc thực tế 1.271,5m^2 và căn nhà trên đất, địa chỉ: Số D, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; bà T yêu cầu được nhận diện tích đất trống 516m^2 (đất ở đô thị 50m^2, đất cây lâu năm 466m^2). Giao cho ông D được nhận diện tích đất 755,5m^2 cùng với tài sản gắn liền trên diện tích đất này.

- Yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận về việc cho mượn quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H với ông Võ Trung T2 và ông Nguyễn Phước D lập ngày 05/01/2022 vô hiệu.

- Về nợ chung: Bà T và ông D có vay của Ngân hàng N - Chi nhánh B1 số tiền 600.000.000 đồng, mục đích vay mua sắm đồ dùng sinh hoạt gia đình, thời

hạn vay 36 tháng. Đối với số tiền này trong quá trình giải quyết vụ án ông D đã thanh toán xong cho Ngân hàng nên bà T không có ý kiến hay yêu cầu gì. Sau này nếu ông D có tranh chấp về số tiền nợ này thì bà T sẽ có ý kiến sau.

Bị đơn ông Nguyễn Phước D trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị T về thời điểm chấm dứt quan hệ hôn nhân giữa ông D với bà T và đồng ý xác định các tài sản chung gồm: 01 xe ô tô nhãn hiệu HUYNDAI ELANTRA, do ông Nguyễn Phước D đứng tên giấy chứng nhận đăng ký xe và hiện nay do ông D quản lý, sử dụng; 01 xe mô tô hiệu Waze Thái 125i, biển kiểm soát 83P4-336.11, do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận đăng ký xe và hiện nay do bà T quản lý, sử dụng.

Đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ 46, diện tích 954,4m^2 và căn nhà trên đất, địa chỉ: Số D, đường C, khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của bà nội của ông D là bà Võ Thị C (chết năm 2022), vào năm 2020 các đồng thừa kế tặng cho bà Nguyễn Thị Tuyết H. Còn căn nhà trên đất là do ông Nguyễn Phước D xây dựng vào năm 2010, nguồn tiền xây dựng nhà là của bà nội ông D cho. Sau khi xây dựng nhà thì ông D cùng vợ trước và các con sinh sống đến năm 2021. Bà T về sinh sống cùng với ông D từ ngày 17/02/2021 (âm lịch).

Sau đó do ông D và bà T mua xe ô tô trả góp nhưng do dịch Covid xe không hoạt động được và không có tiền trả góp cho ngân hàng, nên ông D xin bà C mượn giấy chứng nhận QSD đất để thế chấp vay tiền ngân hàng. Sau đó, bà H đứng ra làm thủ tục để sang tên cho ông D để ông D thế chấp vay tiền trả nợ tiền mua xe, thực tế không có việc chuyển nhượng và ông D, bà T không giao tiền cho bà H.

Sau khi ông D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào ngày 15/6/2022 ông D thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng N Chi nhánh B1 để ông và bà T vay số tiền 300.000.000 đồng. Mục đích vay tiền để trả nợ cho khoản vay mua xe năm 2021. Đến năm 2023, ông D và bà T vay Ngân hàng N Chi nhánh B1 số tiền 600.000.000 đồng, số tiền này ông D trả nợ gốc vay cũ 300.000.000 đồng trước đó và trả lãi 170.000.000 đồng. Phần tiền còn lại ông D để dành đóng tiền lãi cho Ngân hàng đến nay.

Bị đơn ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có ý kiến như sau: Ông Nguyễn Phước D đồng ý nhận hiện vật là 01 xe ô tô nhãn hiệu HUYNDAI ELANTRA, biển kiểm soát 83A-106.25, đồng ý trả cho bà T ½ giá trị chiếc xe theo giá của Công ty thẩm định giá. Giao cho bà T 01 xe mô tô hiệu Waze Thái 125i, biển kiểm soát 83P4-336.11, bà T có trách nhiệm trả cho ông D

½ giá trị chiếc xe theo giá của Công ty thẩm định giá. Thửa đất số 133, tờ bản đồ 46, diện tích 954,4m^2 và căn nhà trên đất, địa chỉ: Số D, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, ông D cho rằng đất này là của bà nội ông D cho bà H, nên ông D không đồng ý chia.

Về nợ chung: Ông D và bà T mỗi người sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng ½ số nợ trên.

Ông D đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H. Khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng thì ông D không có nói cho Ngân hàng biết tài sản thế chấp ông D mượn của bà H. Khi mượn đất của bà H thì ông D có nói cho bà T biết.

Phía bà T thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S và kết quả của Chứng thư thẩm định giá số 215/2024/128 ngày 12/12/2024 của Công ty TNHH T7.

Theo đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Trung T2 trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 954,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.271,5m^2), tọa lạc tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46, địa chỉ khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, có nguồn gốc của bà nội bà H là bà Võ Thị C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 212799 do UBND thành phố S cấp ngày 27/11/2007 cho bà C, bà Nguyễn Thị Bạch T4, ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Tuyết H cùng đứng tên. Năm 2020, bà C và anh chị em bà H đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất nêu trên cho bà H và bà H đã được đăng ký biến động vào ngày 03/9/2020. Tài sản trên đất là căn nhà gắn liền với thửa đất số 133 là tài sản do bà Võ Thị C bỏ tiền xây dựng, sau đó cho anh trai bà H là ông Nguyễn Phước D và vợ trước là bà Ông Thị Bích H1 cùng các con của ông D ở. Thời điểm đó, bà C thấy ông D không còn chỗ ở nào khác, nên các anh, chị, em trong gia đình có thỏa thuận mặc dù tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 133 cho bà H, nhưng vẫn tạm thời để ông D sinh sống cho đến khi nào bà H có nhu cầu sử dụng thì ông D phải trả lại đất cho bà H. Năm 2022, ông Nguyễn Phước D có qua nhà bà H hỏi mượn giấy tờ đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46 để thế chấp Ngân hàng vay tiền trả nợ tiền mua xe ô tô trả góp. Vì là anh em trong nhà nên bà H đã đồng ý cho ông D mượn. Đến ngày 05/01/2022, bà H cùng chồng là ông Võ Trung T2 và ông Nguyễn Phước D có lập văn bản thỏa thuận về việc cho mượn quyền sử dụng đất nêu trên và được chứng thực tại

U, thành phố S, tại thời điểm bà H ký văn bản thỏa thuận về việc cho mượn đất ngày 05/01/2022 thì chỉ có mặt bà H, chồng bà H là ông Võ Trung T2 và ông D, không có mặt bà T. Văn bản thỏa thuận cho mượn đất do bà H giữ. Đến ngày 10/01/2022, bà H, ông T2 và ông D đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Sau đó ông Nguyễn Phước D đã được cập nhật biến động vào ngày 28/01/2022. Do việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nhằm mục đích để thuận lợi cho ông D làm thủ tục sang tên và thế chấp tài sản vay vốn tại Ngân hàng, nhưng theo quy định bắt buộc phải ghi số tiền để đảm bảo đầy đủ nội dung của hợp đồng theo quy định, chứ thực tế không có việc ông D trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng. Vì vậy, quyền sử dụng đất trên không phải là tài sản chung của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Phước D như lời trình bày của bà T, mà là tài sản của bà H. Việc bà T yêu cầu được nhận diện tích đất trống 516m^2 (đất ở đô thị 50m^2, đất cây lâu năm 466m^2). Giao cho ông D được nhận diện tích đất 755,5m^2 cùng với tài sản gắn liền trên thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46 thì bà H không đồng ý.

Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 10/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Võ Trung T2 với ông Nguyễn Phước D đối với quyền sử dụng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46, diện tích 954,4m² địa chỉ Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cụ thể là ông Nguyễn Phước D có trách nhiệm giao trả lại cho bà H quyền sử dụng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46, diện tích 954,4m² (diện tích theo đo đạc thực tế 1.271,5m^2) địa chỉ Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Ngày 05/6/2025, bà H đã cho ông D vay số tiền 500.000.000 đồng để ông D trả nợ cho Ngân hàng và đã được Ngân hàng giải chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46. Sau khi giải chấp, ông D đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 212799 cho bà H giữ. Đối với số tiền bà H cho ông D mượn, bà H chưa yêu cầu Toà án giải quyết trong cùng vụ án này.

Ngoài ra bà H còn trình bày do sau khi bà T nộp đơn khởi kiện thì bà T có trực tiếp đến nhà bà H thương lượng, lúc đó bà H và bà T thống nhất thoả thuận giao toàn bộ thửa đất nói trên và chiếc xe ô tô cho ông D để ông D trả đất lại cho bà H. Bà H sẽ đưa cho ông D số tiền 620.000.000 đồng, để ông D đưa cho bà T

và ông D sẽ chịu trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Do bà H với ông D và bà T đã thống nhất thoả thuận và cũng không muốn mọi việc phức tạp nên tại buổi hoà giải tại Toà án vào ngày 23/02/2024, bà H trình bày quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của ông D và bà T. Tuy nhiên do sau buổi hoà giải bà T thay đổi thoả thuận nên bà H phải trình bày đúng sự thật.

Bà H thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S và kết quả của Chứng thư thẩm định giá số 215/2024/128 ngày 12/12/2024 của Công ty TNHH T7.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện Ngân hàng N là bà Cao Hoàng Tiến trình B:

Vào ngày 22/8/2023, Ngân hàng N với ông Nguyễn Phước D (được sự uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T) có ký hợp đồng tín dụng số 7611LAV202300400. Theo hợp đồng Ngân hàng cho ông D và bà T vay số tiền 600.000.000 đồng. Mục đích vay để mua sắm đồ dùng sinh hoạt gia đình. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày 22/8/2023. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích: 954,4m², Thửa đất số 133, Tờ bản đồ số 46 và căn nhà trên đất. Địa chỉ: số D T, đường C, khóm E, phường H, thành phố S. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 212799 do UBND thành phố S cấp ngày 27/11/2007 cho bà C, bà Nguyễn Thị Bạch T4, ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Tuyết H cùng đứng tên. Sau đó các đồng sử dụng tặng cho bà Nguyễn Thị Tuyết H ngày 03/09/2020. Bà H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Phước D ngày 28/01/2022, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Phước D lập ngày 15/6/2022.

Khi cho vay phía Ngân hàng có đi Thẩm định tài sản thế chấp thấy bà T và ông D đang sinh sống trên tài sản thế chấp. Phía ông D và bà T không nói cho Ngân hàng biết việc bà H cho ông D mượn tài sản trên.

Ngày 05/6/2025, ông D đã tất toán nợ cho ngân hàng và ngân hàng đã giải chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46 và đã trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Do ông D đã tất toán nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng không còn lên quan đến việc giải quyết vụ án trên nữa. Nay phía Ngân hàng đề nghị Toà án không đưa Ngân hàng tiếp tục tham gia tố tụng trong vụ án trên.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, sau khi thụ lý vụ án tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cho Trần Thanh

D1 biết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Các giấy triệu tập nhưng ông Trần Thanh D1 không tham gia phiên họp, không có ý kiến bằng văn bản, không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, chỉ làm đơn xin vắng mặt.

Tại Bản án số 46/2025/HNGĐ-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu chia tài sản chung của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Phước D:

Giao cho ông Nguyễn Phước D được nhận 01 xe ôtô nhãn hiệu HUYNDAI ELANTRA, biển kiểm soát 83A-106.25 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ôtô số 018710 do Công an tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Phước D vào ngày 23/10/2020 (có giá 420.985.000 đồng), xe hiện do ông D đang quản lý.

Ông Nguyễn Phước D có trách nhiệm thối trả cho bà T số tiền chênh lệch chia tài sản là 185.005.500 đồng.

Giao cho bà T được nhận 01 xe mô tô hiệu Waze Thái 125i, biển kiểm soát 83P4-336.11, theo giấy chứng nhận đăng ký xe mô tô, xe máy số 296563 do Công an tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị T vào ngày 18/01/2020 (có giá trị 50.974.000 đồng), xe hiện do bà T đang quản lý và số tiền 185.005.500đồng do ông Nguyễn Phước D thối trả.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với các yêu cầu sau:

Yêu cầu được chia diện tích đất trống 516m^2 (đất ở đô thị 50m^2, đất cây lâu năm 466m^2). Giao cho ông D được nhận diện tích đất 755,5m^2 cùng với tài sản gắn liền trên diện tích đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ 46, toạ lạc tại Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 212799 do UBND thành phố S cấp vào ngày 27/11/2007 cho bà Võ Thị C, bà Nguyễn Thị Bạch T4, ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Tuyết H cùng đứng tên, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước D vào ngày 28/01/2022.

Yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc cho mượn quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H với ông Nguyễn Trung T5 và ông Nguyễn Phước D lập ngày 05/01/2022, vô hiệu.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết H.

3.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Võ Trung T2 với ông Nguyễn Phước D đối với quyền sử dụng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46, diện tích 954,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.074,6m²) địa chỉ Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

3.2 Buộc ông Nguyễn Phước D có trách nhiệm giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết H quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.074,6m², tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46, địa chỉ Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 212799 do UBND thành phố S cấp vào ngày 27/11/2007 cho bà Võ Thị C, bà Nguyễn Thị Bạch T4, ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Tuyết H cùng đứng tên, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước D vào ngày 28/01/2022, có số đo tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn A có số đo 20,43m.
- Hướng Tây giáp đất giáp đất ông Trần Văn A có số đo 20,45m.
- Hướng Nam giáp đường C có số đo 51,73m.
- Hướng Bắc giáp đất giáp đất ông Trần Văn A có số đo 54m.

Và tài sản gắn liền trên đất gồm:

- Nhà chính: Căn nhà trệt diện tích 113,7m^2. Kết cấu: Vách tường gạch, khung cột Bê tông cốt thép, trần la phông Prima (phòng khách trần thạch cao), nền lót gạch men, mái lợp tôn.

- Nhà nuôi gà: Diện tích 35,5m^2, Kết cấu khung cột Bê tông cốt thép, nền bê tông xi măng, vách tường gạch chưa tô, đỡ mái sắt, mái lợp tôn.

- Mái che trước: Diện tích 22,7m^2, Kết cấu nền bê tông xi măng, khung cột sắt hộp, mái lợp tôn.

- Mái che bên hông: Diện tích 14m^2, Kết cấu nền bê tông xi măng, khung cột sắt hộp, mái lợp tôn.

- Hàng rào xung quanh thửa đất: Cao 2,1m, kết cấu: Tường gạch cao 0,9m + khung sắt + lưới B40, cột bê tông cốt thép.

- Cây trồng trên đất:

+ 04 cây chà là loại B.

+ 06 cây Cau Kiểng loại A.

+ 06 cây mít (loại A: 02 cây, loại B: 04 cây).

+ 01 cây mận loại B.

+ 02 cây chùm ruột (loại A: 01 cây, loại B: 01 cây).

+ 03 cây xoài (loại A: 01 cây, loại B: 01 cây, loại C: 01).

+ 14 cây dừa (loại A: 09 cây, loại B: 05 cây).

+ 01 cây vú sữa loại A.

+ 03 cây ổi loại B.

+ 92 cây mai (55 cây đường kính 5-10 cm, 37 cây đường kính 1-2 cm).

Đối với phần giá trị cây trồng trên đất do ông D không yêu cầu bà H thối trả giá trị nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Về nợ chung: Đối với khoản nợ vay của Ngân hàng N, hiện nay ông D đã thanh toán xong cho Ngân hàng. Trường hợp sau này nếu các bên có tranh chấp về số tiền này thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử ngày 03 tháng 7 năm 2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo Bản án số 46/2025/HNGĐ-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cần Thơ, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc chia cho bà 516m^2 (đất ở đô thị 50m^2, đất cây lâu năm 466m^2). Giao cho ông D được nhận diện tích đất 755,5m^2 cùng với tài sản gắn liền trên diện tích đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ 46, toạ lạc tại khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ mới.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của nguyên đơn nhận định "Văn bản thỏa thuận về việc cho mượn quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng bà H, ông T2 với ông D là văn bản khống, không được lưu tại Ủy ban nhân dân phường U, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, Văn bản thỏa thuận nêu trên không có hiệu lực pháp luật. Đại diện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T cho giám định độ tuổi mực in tại Văn bản thỏa thuận, đồng thời chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T đối với việc yêu cầu chia thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa nhận định từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung, Kiểm sát viên nhận định: nguyên đơn yêu cầu giám định độ tuổi mực in của Văn bản thỏa thuận giữa vợ chồng bà H, ông T2 với ông D là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Việc nguyên đơn khai đã đưa cho ông D số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tuyết H, nhưng bà H không thừa nhận có nhận số tiền 200.000.000 đồng từ ông Nguyễn Phước D.

Đối với phần tuyên án của bản án sơ thẩm về trách nhiệm của bị đơn ông Nguyễn Phước D hoàn giá trị tài sản chung cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với số tiền 185.005.500 đồng (một trăm tám mươi lăm triệu, không trăm linh năm nghìn, năm trăm đồng), nhưng không tuyên nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ của bị đơn. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh phần tuyên này để đảm bảo quyền lợi của đương sự khi thi hành án.

Từ những nhận định trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền: Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn và tranh chấp tuyên bố hợp đồng vô hiệu" theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu giám định độ tuổi mực in trong "Văn bản thỏa thuận về việc cho mượn quyền sử dụng đất" giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H với ông Nguyễn Trung T5 và ông Nguyễn Phước D

lập ngày 05/01/2022. Xét thấy, Văn bản thoả thuận trên đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường U, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (cũ) ký xác nhận chữ ký của ông Nguyễn Trường T6 (người chứng kiến các đương sự tham gia thoả thuận). Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tiến hành giám định độ tuổi mực in tại Văn bản thỏa thuận nêu trên là không cần thiết, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Về thời hạn kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 133, tờ bản đồ số 46, diện tích 954,5m^2 là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, chia cho bà 516m^2 (trong đó có 50m^2 đất ONT và 466m^2 đất CLN).

Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có tổng diện tích 1.271,5m^2. Tuy nhiên, theo sơ đồ hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thì trong đó phần đất nằm trong thửa 133 chỉ có diện tích 1.074,6m², phần diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 46,4m^2 và phần diện tích thuộc đường H là 150,5m^2.

Xét thấy, các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất trên là của bà Võ Thị C (bà nội của ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Tuyết H), đến ngày 03/9/2020 các đồng sử dụng đất tặng cho bà Nguyễn Thị Tuyết H toàn bộ thửa đất trên. Vào ngày 10/01/2022, bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Nguyễn Trung T5 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước D với giá 200.000.000 đồng, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng chỉnh lý sang tên cho ông D. Ông Nguyễn Phước D và bà Nguyễn Thị Tuyết H cho rằng do ông D có nhu cầu vay vốn để trả nợ tiền mua xe ô tô nên ông D có hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H để thế chấp vay tiền ngân hàng. Vào ngày 05/01/2022, bà H cùng chồng là ông Võ Trung T2 và ông D làm "Văn bản thoả thuận về việc cho mượn quyền sử dụng đất" với nội dung bà H cho ông D mượn quyền sử dụng đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46 dưới dạng làm Hợp đồng chuyển nhượng và chỉnh lý sang tên cho ông D, nhằm mục đích để ông D thuận tiện trong việc thực hiện các thủ tục vay vốn tại Ngân hàng. Giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng được các bên thống nhất là 200.000.000 đồng là để đảm bảo đầy đủ nội dung Hợp đồng chuyển

nhượng theo quy định chứ thực tế giữa bà H, ông T2 với ông D không phát sinh việc giao nhận tiền.

Nguyên đơn cho rằng thửa đất số 133 là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân, nhưng bà không có tài liệu chứng cứ để chứng minh nguồn tiền để ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tiền chung của bà và ông D. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Nguyễn Trung T5 với ông Nguyễn Phước D có nội dung: Tại Điều 2 của hợp đồng các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà và ông D đã giao cho bà H, ông T5 số tiền 200.000.000 đồng. Mặt khác, tại Mục 2 của Văn bản thỏa thuận (về việc cho mượn quyền sử dụng đất) lập ngày 05/01/2022 giữa bà H, ông T5 và ông D các bên có thỏa thuận như sau: *"Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên thống nhất là 200.000.000 đồng, là để đảm bảo đầy đủ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng thực tế giữa Bên A (bà H, ông T5) và Bên B (ông D) không phát sinh việc giao và nhận tiền".*

Tại Biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Trường T6 lập ngày 16/5/2025, ông T6 thừa nhận ông có trực tiếp ký xác nhận vào Văn bản thỏa thuận (về việc cho mượn quyền sử dụng đất) lập ngày 05/01/2022 giữa bà H, ông T5 và ông D. Ông T6 có trực tiếp đọc lại văn bản thỏa thuận trước khi ký và nhớ nội dung các bên thỏa thuận là bà H, ông T5 cho ông D mượn quyền sử dụng đất do bà H đứng tên dưới hình thức xác lập hợp đồng chuyển nhượng, ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên không có giao nhận tiền, mục đích để ông D vay tiền ngân hàng.

Xét thấy, sau khi bà H, ông T5 lập Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông D thì vào ngày 17/6/2022, ông D với Ngân hàng N – Chi nhánh B1 ký Hợp đồng tín dụng số 7611LAV202200265, để vay số tiền 300.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên. Xét nội dung tờ thoả thuận và lời trình bày của ông D, bà H phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó có đủ căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 giữa bà H, ông T5 với ông D là hợp đồng giả tạo nhằm để che giấu cho Văn bản thỏa thuận (về việc cho mượn quyền sử dụng đất) lập ngày 05/01/2022 giữa bà H với ông T5 và ông D để ông D thuận tiện trong việc vay tiền Ngân hàng. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

10/01/2022 giữa bà H, ông T5 với ông D vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan".*

Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật hiện hành, việc cho mượn quyền sử dụng đất không được liệt kê trong các quy định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, việc cho mượn quyền sử dụng đất vẫn có thể được thực hiện thông qua hợp đồng mượn tài sản, theo quy định tại Điều 494 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng này có thể được thực hiện giữa các bên, trong đó bên cho mượn giao tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời hạn mà không phải trả tiền, bên mượn phải trả lại tài sản khi hết thời hạn mượn hoặc mục đích mượn đã đạt được. Như vậy, thỏa thuận cho mượn quyền sử dụng đất giữa các đương sự được xác lập, có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương, nên có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ, chứng minh thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46 là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Bà T cho rằng bà có đưa cho ông Nguyễn Phước D số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tuyết H. Bà H thừa nhận chỉ cho ông Nguyễn Phước D mượn quyền sử dụng đất, không có nhận số tiền 200.000.000đồng. Do đó, không có cơ sở xác định việc ông Nguyễn Phước D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời kỳ hôn nhân.

Việc bà Nguyễn Thị T khai bà có đầu tư sửa chửa la phông của căn nhà và đầu tư trồng cây, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà không có chứng cứ chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tách ra, giành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị T về số tiền 200.000.000 đồng và chi phí đầu tư sửa chửa nhà, chi phí đầu tư vào trồng cây.

Bà Nguyễn Thị Tuyết H tự nguyện cho cho ông Nguyễn Phước D được tiếp tục ở trên nhà và đất tại thửa số 133 tờ bản đồ số 46. Sự tự nguyện của bà H không trái với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị Viện kiểm sát kháng nghị, không bị đương sự kháng cáo, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Buộc nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã được sửa đổi bổ sung năm 2025;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu chia tài sản chung của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Phước D:

Giao cho ông Nguyễn Phước D được nhận 01 xe ôtô nhãn hiệu HUYNDAI ELANTRA, biển kiểm soát 83A-106.25 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ôtô số 018710 do Công an tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Phước D vào ngày 23/10/2020 (có giá 420.985.000 đồng), xe hiện do ông D đang quản lý.

Ông Nguyễn Phước D có trách nhiệm hoàn trả cho bà T số tiền chênh lệch chia tài sản là 185.005.500 đồng (một trăm tám mươi lăm triệu không trăm linh năm nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Giao cho bà T được nhận 01 xe mô tô hiệu Waze Thái 125i, biển kiểm soát 83P4-336.11, theo giấy chứng nhận đăng ký xe mô tô, xe máy số 296563 do Công an tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị T vào ngày 18/01/2020 (có giá trị 50.974.000 đồng), xe hiện do bà T đang quản lý và số tiền 185.005.500 đồng (một trăm tám mươi lăm triệu không trăm linh năm nghìn năm trăm đồng) do ông Nguyễn Phước D hoàn trả.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với các yêu cầu sau:

Yêu cầu được chia diện tích đất trống 516m^2 (đất ở đô thị 50m^2, đất cây lâu năm 466m^2). Giao cho ông D được nhận diện tích đất 755,5m^2 cùng với tài sản gắn liền trên diện tích đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ 46, toạ lạc tại Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 212799 do UBND thành phố S cấp vào ngày 27/11/2007 cho bà Võ Thị C, bà Nguyễn Thị Bạch T4, ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Tuyết H cùng đứng tên, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước D vào ngày 28/01/2022.

Yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc cho mượn quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H với ông Nguyễn Trung T5 và ông Nguyễn Phước D lập ngày 05/01/2022, vô hiệu.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết H.

3.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Võ Trung T2 với ông Nguyễn Phước D đối với quyền sử dụng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46, diện tích 954,4m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.074,6m²) địa chỉ khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

3.2 Buộc ông Nguyễn Phước D có trách nhiệm giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết H quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.074,6m², tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 46, địa chỉ Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 212799 do UBND thành phố S cấp vào ngày 27/11/2007 cho bà Võ Thị C, bà Nguyễn Thị Bạch T4, ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Tuyết H cùng đứng tên, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước D vào ngày 28/01/2022, có số đo tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn A có số đo 20,43m.
- Hướng Tây giáp đất giáp đất ông Trần Văn A có số đo 20,45m.
- Hướng Nam giáp đường C có số đo 51,73m.
- Hướng Bắc giáp đất giáp đất ông Trần Văn A có số đo 54m.

Và tài sản gắn liền trên đất gồm:

- Nhà chính: Căn nhà trệt diện tích 113,7m^2. Kết cấu: Vách tường gạch, khung cột Bê tông cốt thép, trần la phông Prima (phòng khách trần thạch cao), nền lót gạch men, mái lợp tôn.

- Nhà nuôi gà: Diện tích 35,5m^2, Kết cấu khung cột Bê tông cốt thép, nền

bê tông xi măng, vách tường gạch chưa tô, đỡ mái sắt, mái lợp tôn.

- Mái che trước: Diện tích 22,7m^2, Kết cấu nền bê tông xi măng, khung cột sắt hộp, mái lợp tôn.

- Mái che bên hông: Diện tích 14m^2, Kết cấu nền bê tông xi măng, khung cột sắt hộp, mái lợp tôn.

- Hàng rào xung quanh thửa đất: Cao 2,1m, kết cấu: Tường gạch cao 0,9m + khung sắt + lưới B40, cột bê tông cốt thép.

- Cây trồng trên đất:

+ 04 cây chà là loại B.

+ 06 cây Cau Kiểng loại A.

+ 06 cây mít (loại A: 02 cây, loại B: 04 cây).

+ 01 cây mận loại B.

+ 02 cây chùm ruột (loại A: 01 cây, loại B: 01 cây).

+ 03 cây xoài (loại A: 01 cây, loại B: 01 cây, loại C: 01).

+ 14 cây dừa (loại A: 09 cây, loại B: 05 cây).

+ 01 cây vú sữa loại A.

+ 03 cây ổi loại B.

+ 92 cây mai (55 cây đường kính 5-10 cm, 37 cây đường kính 1-2 cm).

Đối với phần giá trị cây trồng trên đất do ông D không yêu cầu bà H hoàn trả giá trị nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Về nợ chung: Đối với khoản nợ vay của Ngân hàng N, hiện nay ông D đã thanh toán xong cho Ngân hàng. Trường hợp sau này nếu các bên có tranh chấp về số tiền này thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 12.248.975 đồng (mười hai triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng). Được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 14.600.000 đồng (mười bốn triệu sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001388 ngày 29/12/2023 và số tiền 56.958.743đồng (năm mươi sáu triệu chín trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi ba đồng) theo Biên lai thu số 0000173 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, nay là Phòng Thi hành án Khu vực 5 – Cần Thơ. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí còn thừa 59.309.768 đồng (năm mươi chín triệu ba trăm linh chín nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng).

Buộc ông Nguyễn Phước D phải chịu án phí số tiền 11.948.975 đồng (mười một triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi lâm đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết H số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001650 ngày 10/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, nay là Phòng Thi hành án Khu vực 5 – Cần Thơ.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và thẩm định giá số tiền 43.729.816đồng (bốn mươi ba triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn tám trăm mười sáu đồng), bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Phước D mỗi người phải chịu số tiền 21.864.908đồng (hai mươi mốt triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm linh tám đồng). Sau khi ông D nộp thì giao trả lại cho bà T vì bà T đã nộp tạm ứng xong.

6. Về án phí phúc thẩm: Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0000071 ngày 09 tháng 7 năm 2025 tại Thi hành án thành phố Cần Thơ thành án phí phải chịu.

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 các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND Khu vực 5 – Cần Thơ;
- THADS Khu vực 5 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Phượng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Thị Bích Hạnh **Tôn Thị Thanh Thúy** **Võ Thị Phượng**