

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 349/2024/DS-PT

Ngày 26 - 6 - 2024

V/v tranh chấp “Chia tài sản chung là
quyền sử dụng đất của hộ gia đình”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Ông Võ Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2024/TLPT-DS ngày 31/5/2024 về việc tranh chấp “Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện GCD, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 279/2024/QĐ-PT ngày 06/6/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trương Thị Ngọc T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Trương Thị M, sinh năm 1964 (theo Giấy ủy quyền ngày 18/5/2022 - có mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Trương Văn D, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Anh Lê Trường X, sinh năm 1991 (theo Giấy ủy quyền ngày 06/7/2022 - có mặt)

HKTT: số 147/11/6 T, phường F, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Khu phố H, thị trấn T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Trương Thị Ngọc B, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: 532/ATH, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Trương Thị Ngọc C, sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

Địa chỉ (HKTT): 532/ATH, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Tạm trú: Ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Dương Thị Kim H, sinh năm 1974.

3.4. Trương Thanh P, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện hợp pháp của bà H và anh P: Lê Trường X, sinh năm 1991 (theo Giấy ủy quyền ngày 16/7/2022, ngày 11/11/2022 - có mặt).

HKTT: số 147/11/6 T, phường F, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Khu phố H, thị trấn T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn Trương Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc T và đại diện ủy quyền của nguyên đơn là bà Trương Thị M trình bày:

Gia đình bà T có 3 anh em, gồm: ông D, bà T và bà B, được ông bà nội nuôi từ nhỏ sau khi ba mẹ bà ly hôn. Sau khi ông bà nội của bà chết có để lại cho 03 anh em bà sử dụng 03 thửa đất, hiện do ông D đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện GCD gồm 02 thửa đất lúa và 01 thửa đất thổ màu nông thôn. Nguồn gốc các thửa đất nêu trên là đất gốc của gia đình, do ông bà nội của bà sử dụng từ trước năm 1975. Bà T sống chung nhà với ông D từ nhỏ; đến năm 2018, ông D mời các cô trong gia đình về và thông báo không đồng ý cho bà T sống chung nhà với vợ chồng ông D nữa. Ông D sẽ tách chia cho bà T 01 công đất lúa (tương đương 1.000m²) và 500m² đất thổ cư để bà T cất nhà ở riêng. Sau đó, bà T được các cô hùn tiền cất cho 01 ngôi nhà tạm trên phần đất thổ cư sinh sống cho đến nay và bà T cho ông D thuê lại 01 công đất lúa với giá 1.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, thời gian sau này do ông D không cho bà T sử dụng chung điện, nước và do bà không có hộ khẩu riêng nên không thể vô điện, nước để sử dụng được nên bà T khởi kiện.

Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2022, bà T yêu cầu ông D tách chuyển quyền 1.000m² đất lúa thuộc thửa số 2543 và 500m² thuộc thửa số 120 nêu trên. Đến ngày 27/02/2023, bà T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu ông D tách chia cho bà được quyền sử dụng 1.000m² đất lúa thuộc thửa số 2544, do

bà nhằm với số thửa 2543. Tại phiên tòa, do hiện số thửa 2544 đã được cấp đổi thành thửa số 251 và một phần thửa số 252 nên bà **T** thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông **D** tách chia cho bà được quyền sử dụng 1.000m² đất thuộc thửa số 251 và 391m² thuộc thửa số 120 nêu trên. Bà **T** đồng ý hoàn lại chi phí san lấp đất cho vợ chồng ông **D** đối với phần đất thuộc thửa số 251 nhưng không đồng ý hoàn lại chi phí san lấp đối với phần đất 391m² thuộc thửa số 120; do trước đây, ông **D** chỉ đổ đất san lấp ao ở vị trí sau nhà ông **D**, đối với phần đất chia cho bà **T** thì khi ông nội bà **T** còn sống đã san lấp chứ không phải ông **D**, nên nhà của bà **T** do các cô của bà **T** hùn tiền san lấp cát để cất nhà cho bà **T** ở.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà **T** còn xác định khi ông **D** và bà **B** thỏa thuận khấu trừ phần quyền sử dụng đất của bà **B** đối với 03 thửa đất nêu trên vào số tiền nợ mà ông **D** vay dùm bà **B** thì bà **T** không biết. Bà **T** yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Trương Văn D và đại diện ủy quyền của ông D là anh Lê Trường X trình bày:

Ông là anh của bà **T** và bà **B**. Sau khi ba mẹ ông ly hôn, 03 anh em ông sống cùng ông bà nội như bà **T** trình bày. Sau khi ông bà nội ông chết có để lại cho ông canh tác 03 thửa đất gồm: thửa số 2262 diện tích 1.302m²; thửa số 2543 diện tích 3.050m² và thửa số 2544 diện tích 2.144m² cùng tọa lạc ấp E, xã T, huyện GCD. Năm 2003, ông đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên theo giấy chứng nhận số 4090 do Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện GCD cấp ngày 25/12/2003. Đến năm 2005, ông tách diện tích 1.037m² thuộc thửa số 2543 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Hạt. Đến năm 2014, thửa số 2262 được cấp đổi theo dự án Vlap thành thửa số 120 diện tích 1.399,7m² theo giấy chứng nhận số CH02398 do Ủy ban nhân dân huyện GCD cấp ngày 26/6/2014. Đến năm 2015, 02 thửa số 2543 và số 2544 được cấp đổi thành 02 thửa số 251 diện tích 1.634,5m² và thửa số 252 diện tích 2.338,6m², cùng tờ bản đồ số 17 theo 02 giấy chứng nhận số CH04077 và CH05784 do UBND huyện GCD cấp cùng ngày 02/02/2015.

Khi ba ông còn sống có kêu ông chia cho bà **T** 01 công đất ruộng (1.000m²) thuộc thửa số 2544 nhưng không tách sổ mà vẫn để ông đứng tên. Do bà **T** không biết làm ruộng nên cho ông thuê lại với giá 1.000.000đồng/năm. Quá trình sử dụng 02 thửa đất số 251 và số 252 do hiện trạng đất ruộng trũng thấp nên ông thuê kobe đào ao và đổ đất thêm để san lấp thành đất gò trồng hoa màu như hiện trạng hiện nay, bao gồm cả phần đất mà bà **T** cho ông thuê; khi đó, bà **T** biết sự việc nhưng không có ý kiến gì.

Ngoài ra, năm 2018, bà **T** không đồng ý sống chung nhà với vợ chồng ông nữa nên ông có cho bà **T** phần đất cất nhà ra riêng trên thửa số 120 (cạnh nhà ông). Nay ông đồng ý tách chuyển quyền cho bà **T** phần đất có diện tích 391m² thuộc thửa số 120 và 1.000m² thuộc thửa số 251 với vị trí mà bà **T** yêu cầu. Đồng thời, yêu cầu bà **T** hoàn trả lại chi phí san lấp trên 02 phần đất này, cụ thể:

chi phí san lấp đất đối với 1.000m² thuộc thửa số 251 là 13.953.000 đồng và chi phí san lấp đất đối với 391m² thuộc thửa số 120 là 391m² x 1,5m = 87.975.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà **B** thì ông không đồng ý vì vào khoảng năm 2005, ông có vay ngân hàng dùng bà **B** số tiền 8.000.000 đồng để bà **B** trị bệnh cho con và sau đó bà **B** yêu cầu ông trả dùng khoản tiền này, bà **B** sẽ không nhận phần tài sản trong 03 thửa đất nêu trên; ông đã đồng ý và trả thay bà **B** số nợ này.

Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Trương Thị Ngọc B** trình bày:*

Bà là em gái của ông **D** và bà **T**, 3 anh em của bà được ông bà nội nuôi dạy từ nhỏ đến trưởng thành. Sau khi ông bà nội chết có để lại cho 3 anh em bà đất ruộng lúa và nhà ở tọa lạc **ấp E, xã T, huyện G**CD như ông **D** và bà **T** trình bày. Bà cũng sống chung nhà và chung hộ khẩu với ông **D** đến năm 1992 mới lập gia đình. Đến năm 1999, bà theo chồng về Bến Tre sinh sống nhưng đến năm 2017, bà mới tách chuyển khẩu về Bến Tre cùng với chị **C** (con gái bà **T**) cho đến nay. Do bà cũng là thành viên trong hộ nên bà yêu cầu ông **D** tách chia cho bà phần đất có diện tích 300m² thuộc thửa số 120 và 1.000m² thuộc thửa số 2544 (hiện thuộc một phần diện tích thửa 251 và một phần diện tích thửa 252) ở vị trí tiếp giáp phần đất của bà **T**.

Bà thừa nhận năm 2006, bà có nhờ ông **D** vay dùng số tiền 8.000.000 đồng để bà trị bệnh cho con và bà có nói nếu ông **D** trả dùng bà số nợ này thì bà không nhận phần tài sản của bà trong 03 thửa đất nêu trên mà để lại cho vợ chồng ông **D** canh tác lo cho bà **T**. Nay do vợ chồng ông **D** không lo, không chăm sóc bà **T** nên bà không đồng ý với thỏa thuận trước đây và yêu cầu được nhận phần quyền sử dụng đất của bà như nêu trên, bà sẽ hoàn trả lại ông **D** số tiền nợ vốn là 8.000.000 đồng cùng tiền lãi theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Dương Thị Kim H** và đại diện ủy quyền của bà **H** là anh **Lê Trường X** trình bày:*

Bà **H** là vợ ông **D**, hiện bà cùng ông **D** sinh sống trên thửa đất số 120 và đang canh tác 02 thửa đất số 251 và số 252. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông **D**. Bà xác định khi ông bà nội của ông **D** còn sống thì có cầm cố các thửa đất này cho người khác và vợ chồng bà đã chuộc lại. Đồng thời, trước khi bà **T** cất nhà trên thửa số 120 vào năm 2018 thì vợ chồng bà có bỏ tiền san lấp ao ở vị trí bà **T** đã cất nhà nên yêu cầu bà **T** hoàn lại chi phí san lấp như ông **D** trình bày.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Trương Thị Ngọc C** trình bày:*

Chị là con gái của bà **T**, ông **D** là cậu ruột của chị. Từ nhỏ chị sống cùng mẹ và cậu tại **ấp E, xã T**, đến khoảng 8 - 9 tuổi thì theo dì là bà **B** về Bến Tre sinh sống nhưng vẫn chung hộ khẩu với ông **D**. Đến năm 2017, chị đã chuyển

hộ khẩu về Bến Tre chung hộ với bà B. Sau đó, chị lấy chồng và về Hậu Giang sinh sống cho đến nay. Nay chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của mẹ chị và yêu cầu độc lập của bà B. Chị không yêu cầu phân chia cho chị đối với quyền sử dụng các thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Thanh P và đại diện ủy quyền của anh P là anh Lê Trường X trình bày:

Anh P là con trai của ông D và bà H, anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ba mẹ anh và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện GCD, tỉnh Tiền Giang, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc T. Chia cho bà T được quyền sử dụng:

1.1. Phần đất có diện tích 391 m² (gồm 100m² loại đất ở nông thôn và 291m² loại đất bằng trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp E, xã T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02398 do UBND huyện GCD cấp ngày 26/6/2014 cho hộ Trương Văn D. Phần đất có vị trí:

Đông giáp đất chia cho Trương Thị Ngọc B;

Tây giáp đất Nguyễn Văn Kiệt;

Nam giáp đường công cộng;

Bắc giáp đất Nguyễn Văn Liêm và Nguyễn Thị Thơm.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Bà T được quyền sở hữu 06 bụi chuối trên 391m² thuộc thửa số 120 và có nghĩa vụ hoàn lại ông Trương Văn D và bà Dương Thị Kim H số tiền là 1.542.000 đồng (Một triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Phần đất có diện tích 1.000m² thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 17, đất lúa, tọa lạc ấp E, xã T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04077 do UBND huyện GCD cấp ngày 02/02/2015 cho hộ Trương Văn D. Phần đất có vị trí:

Đông giáp đất chia cho Trương Thị Ngọc B;

Tây giáp đường công cộng;

Nam giáp đường công cộng;

Bắc giáp đất Nguyễn Kim Sơn.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Buộc bà T có nghĩa vụ hoàn lại ông Trương Văn D và bà Dương Thị Kim H chi phí san lấp 1.000m² thuộc thửa đất số 251 là 13.953.000 đồng (Mười ba triệu chín trăm năm mươi ba nghìn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Buộc ông D và bà H có nghĩa vụ tự di dời đường ống nhựa dẫn nước gồm: 126m loại ống phi 21, 236m loại ống phi 27 và 66m loại ống phi 34 để giao đất cho bà T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Trương Thị Ngọc B**. Chia cho bà **B** được quyền sử dụng:

2.1. Phần đất có diện tích 300 m² (gồm 100m² loại đất ở nông thôn và 200m² loại đất bằng trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 17, tọa lạc **ấp E, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02398 do **UBND huyện G** cấp ngày 26/6/2014 cho hộ **Trương Văn D**. Phần đất có vị trí:

Đông giáp đất chia cho anh **Trương Văn D**;

Tây giáp đất chia cho **Trương Thị Ngọc T**;

Nam giáp đường công cộng;

Bắc giáp đất **Nguyễn Thị Thơm**.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Bà **B** được quyền sở hữu tài sản trên 300m² thuộc thửa đất số 120 gồm: 01 chuồng dê (kết cấu: cột bê tông đúc sẵn, mái tole, nền đất, vách gỗ tạp) diện tích 35m², 01 chuồng gà (kết cấu: trụ bê tông đúc sẵn, vách lưới B40, nền xi măng) diện tích 65m² cùng 12 bụi chuối và có nghĩa vụ hoàn lại ông **Trương Văn D** và bà **Dương Thị Kim H** tổng giá trị tài sản trên đất là 12.970.500 đồng (Mười hai triệu chín trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Phần đất có diện tích 1.000 m² gồm: 634,5m² thuộc thửa số 251 và 365,5m² thuộc thửa số 252, cùng tờ bản đồ số 17, đất lúa, tọa lạc **ấp E, xã T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang** theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04077 và CH05784 do **UBND huyện GCD** cấp cùng ngày 02/02/2015 cho hộ **Trương Văn D**. Phần đất có vị trí:

Đông giáp đất còn lại của thửa 252;

Tây giáp đất chia cho **Trương Thị Ngọc T**;

Nam giáp đường công cộng;

Bắc giáp đất **Nguyễn Kim Sơn**.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Buộc ông **D** và bà **H** có nghĩa vụ di dời đường ống nhựa dẫn nước gồm: 330m loại ống phi 21 và 66m loại ống phi 34 để giao đất cho bà **B**; buộc bà **B** có nghĩa vụ giao cho ông **D** và bà **H** chi phí di dời đường ống nhựa dẫn nước này với tổng số tiền là 3.234.000 đồng (Ba triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn đồng). Đồng thời, bà **B** có nghĩa vụ hoàn lại ông **D** và bà **H** chi phí san lấp 1.000m² đất thuộc 02 thửa số 251 và 252 là 15.001.200 đồng (Mười lăm triệu không trăm linh một nghìn hai trăm đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Giao cho ông **Trương Văn D** được quyền sử dụng:

Phần đất có diện tích 708,7m² (gồm 100m² loại đất ở nông thôn và 608,7m² loại đất bằng trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17, tọa lạc **ấp E, xã T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CH02398 do UBND huyện G cấp ngày 26/6/2014 cho hộ Trương Văn D. Phần đất có vị trí:

Đông giáp đất Nguyễn Văn Liêm;
Tây giáp đất chia cho Trương Thị Ngọc B;
Nam giáp đường công cộng;
Bắc giáp đất Nguyễn Thị Thom.
(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 15/02/2024, bị đơn ông Trương Văn D có đơn kháng cáo yêu cầu: sửa một phần bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện độc lập của Trương Thị Ngọc B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Lê Trường X – đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà Trương Thị M – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ngọc B giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn: Các đương sự thừa nhận các thửa đất 120, 251, 252 là tài sản chung của hộ do ông D đại diện hộ đứng tên. Quá trình giải quyết vụ án, bà B thừa nhận, bà nhờ ông D vay Ngân hàng 8.000.000 đồng nên không nhận phần đất của bà được chia trong khối tài sản chung của hộ với điều kiện ông D trả toàn bộ số nợ trên cho bà. Bà T biết thỏa thuận nêu trên nhưng hoàn toàn không tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, ông D đã tách chuyển quyền sử dụng đất cho ông H1 và cấp đổi quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên vào năm 2014, 2014 nhưng bà B không có ý kiến. Căn cứ khoản 1 Điều 179 Luật đất đai, bà B không còn tài sản chung của hộ. Mặc dù thỏa thuận giữa ông D và bà B không được công chứng nhưng ông D đã thực hiện xong nghĩa vụ, trực tiếp sử dụng đất đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chia đất cho bà B là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2

Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn D, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

[1] Về tố tụng:

Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp “Chia tài sản chung” là chính xác theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của anh Trương Văn D.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cùng thống nhất: 03 thửa đất gồm, thửa số 2262 diện tích 1.302m²; thửa số 2543 diện tích 3.050m² và thửa số 2544 diện tích 2.144m² cùng tọa lạc ấp E, xã T, huyện GCD, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4090 ngày 25/12/2003 cho ông Trương Văn D, là tài sản chung của ông Trương Văn D, bà Trương Thị Ngọc T và Trương Thị Ngọc B. Vào năm 2005, bà B thỏa thuận với ông D, giao cho ông D phần tài sản của bà được chia trong khối tài sản chung của hộ với điều kiện ông D trả cho bà khoản nợ 8.000.000 đồng.

Như vậy, thỏa thuận nêu trên giữa ông D và bà B được xác định là giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện. Quá trình thực hiện, bà B thừa nhận ông D đã trả xong khoản nợ Ngân hàng 8.000.000 đồng cho bà và canh tác toàn bộ các thửa đất nêu trên đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, dù năm 2005-2006, bà và ông D có thỏa thuận ông D trả nợ thay bà số tiền 8.000.000 đồng thì bà không nhận phần tài sản là quyền sử dụng đất của bà trong 03 thửa đất nêu trên nhưng thỏa thuận này không được lập thành văn bản và không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời, không có ý kiến đồng ý của bà T cũng là thành viên có chung quyền sử dụng các thửa đất nêu trên với ông D và bà B nên không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nội dung thỏa thuận giữa hai bên không nêu rõ về diện tích và vị trí phần quyền sử dụng đất mà bà B từ chối nhận để giao lại cho ông D nên vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 124 và 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà B và ông D tuy không tuân thủ quy định của pháp luật về

mặt hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình trên thực tế. Ngày 29/3/2013, ông **D** đi đăng ký biến động thửa đất số 2544 thành thửa đất số 251 diện tích 1.634,5m²; thửa đất số 2543 và một phần thửa đất số 2544 được cấp đổi thành thửa số 252 diện tích 2.338,6m², cùng tờ bản đồ số 17 theo 02 Giấy chứng nhận số CH 04077 và CH 05784 cùng ngày 02/02/2015 (Bút lục 205-210); thửa đất số 2262 được cấp đổi thành thửa số 120 diện tích 1.399,7m², theo Giấy chứng nhận số CH 02398 ngày 26/6/2014 (bút lục 36-40). Ông **D** cũng đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất trong khối tài sản nêu trên cho người khác nhưng bà **T**, bà **B** hoàn toàn không có ý kiến (chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn Hật** 1.037m² thuộc thửa 2543 vào năm 2005).

Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (đang có hiệu lực vào thời điểm bà **B** và ông **D** thỏa thuận giao dịch), thì giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **D** và bà **B** đối với phần quyền sử dụng đất của bà **B** trong khối tài sản chung của hộ đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Mặc dù giao dịch này có vi phạm về hình thức (được hướng dẫn tại điểm a.6) nhưng ông **D** đã đầu tư trên đất (lên nền, trồng cây, lắp đặt đường ống nhựa dẫn nước phục vụ tưới tiêu gồm: 330m loại ống phi 21 và 66m loại ống phi 34, xây cát chuồng trại) và đi đăng ký cấp đổi quyền sử dụng đất (Bút lục 91-82, 167-168); Quá trình sử dụng đất liên tục, ổn định, và không có tranh chấp nên không coi là vi phạm tại điểm này. Ngoài ra, thỏa thuận trên giữa bà **B** và ông **D** hoàn toàn không cần có ý kiến của bà **T** vì hai bên chỉ thỏa thuận phân quyền sử dụng đất của bà **B** trong khối tài sản chung của hộ, không định đoạt toàn bộ khối tài sản chung của hộ. Việc hai bên thỏa thuận không nêu rõ về diện tích và vị trí phần quyền sử dụng đất mà bà **B** từ chối nhận để giao lại cho ông **D** hoàn toàn không ảnh hưởng đến nội dung của giao dịch vì các bên có thể xác định phần quyền sử dụng đất bằng giá trị.

Do bà **B** đã chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông **D** vào năm 2005 nên bà khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung của hộ là không có căn cứ.

Ông **D** được quyền đăng ký biến động đối với phần đất còn lại sau khi chia cho bà **Trương Thị Ngọc T** tại thửa 120 và 251 theo quy định, cụ thể như sau:

Thửa 120, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.008,7m², loại đất ONT (200m²) và BNK (808,7m²), vị trí số 2 và 3 trên sơ đồ ngày 30/3/2023:

Đông giáp **Nguyễn Văn Liêm**;

Tây giáp đất chia cho **Trương Thị Ngọc T**;

Nam giáp đường tổ 4 bê tông;

Bắc giáp **Nguyễn Thị Thơm**.

(Có sơ đồ kèm theo).

Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 17, diện tích 634,5m², loại đất lúa, vị trí số 1 trên sơ đồ ngày 31/01/2024:

Đông giáp thửa 252 (**Trương Văn D**);

Tây giáp đất chia cho **Trương Thị Ngọc T**;

Nam giáp đường bê tông;
Bắc giáp thửa 226 (Nguyễn Kim Sơn).
(Có sơ đồ kèm theo).

Đối với thửa đất số 252, cần giữ nguyên quyền sử dụng đất cho ông D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH 05784 do Ủy ban nhân dân huyện GCD cấp ngày 02/02/2015, cấp cho ông D.

Từ phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của ông D là có căn cứ nên được chấp nhận, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện GCD, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về chi phí tố tụng: Các đương sự không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn D được chấp nhận, nên ông không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Mặc dù không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của bà B và xác định phần quyền sử dụng đất của bà B đã được chuyển quyền hợp pháp cho ông D nhưng ông không phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần tài sản này vì đây không phải là phần tài sản chia cho ông trong khối tài sản chung của hộ. Do đó, ông D chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần tài sản của ông được chia như quyết định của bản án sơ thẩm.

Bà Trương Thị Ngọc T có đơn xin miễn án phí do thuộc hộ nghèo (Bút lục 18), kèm theo chứng cứ là Giấy chứng nhận hộ nghèo, cận nghèo (Bút lục 21), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm b khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên của vụ án.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 164 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 207, Điều 208, Điều 209, Điều 212 và Điều 219 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 95, Điều 166 Luật đất đai;

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

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Trương Văn D.**

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện GCD, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trương Thị Ngọc T.** Chia cho bà **T** được quyền sử dụng:

1.1. Phần đất có diện tích 391m² (gồm 100m² loại đất ở nông thôn và 291m² loại đất bằng trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 17, tọa lạc **ấp E, xã T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02398 do **UBND huyện GCD** cấp ngày 26/6/2014 cho hộ **Trương Văn D.** Phần đất có vị trí:

Đông giáp đất chia cho **Trương Thị Ngọc B;**

Tây giáp đất **Nguyễn Văn Kiệu;**

Nam giáp đường công cộng;

Bắc giáp đất **Nguyễn Văn Liêm** và **Nguyễn Thị Thơm.**

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Bà **T** được quyền sở hữu 06 bụi chuối trên 391m², thuộc thửa số 120 và có nghĩa vụ hoàn lại ông **Trương Văn D** và bà **Dương Thị Kim H** số tiền là 1.542.000 đồng (Một triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

1.2. Phần đất có diện tích 1.000m², thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 17, đất lúa, tọa lạc **ấp E, xã T, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04077 do **Ủy ban nhân dân huyện GCD** cấp ngày 02/02/2015 cho hộ **Trương Văn D.** Phần đất có vị trí:

Đông giáp đất chia cho **Trương Văn D;**

Tây giáp đường công cộng;

Nam giáp đường công cộng;

Bắc giáp đất **Nguyễn Kim Sơn.**

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Buộc bà **T** có nghĩa vụ hoàn lại ông **Trương Văn D** và bà **Dương Thị Kim H** chi phí san lấp 1.000 m² thửa đất số 251 là 13.953.000 đồng (Mười ba triệu chín trăm năm mươi ba nghìn đồng).

Buộc ông **D** và bà **H** có nghĩa vụ tự di dời đường ống nhựa dẫn nước gồm: 126m loại ống phi 21, 236m loại ống phi 27 và 66m loại ống phi 34 để giao đất cho bà **T**.

Bà **T** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký đất đai theo quy định pháp luật.

Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Trương Thị Ngọc B** về việc chia tài sản chung của hộ.

3. Ông **D** được quyền đăng ký biến động đối với phần đất còn lại sau khi chia cho bà **Trương Thị Ngọc T** tại thửa 120 và 251 theo quy định, cụ thể như sau:

3.1. Thửa 120, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.008,7m², loại đất ONT (200m²) và BNK (808,7m²), vị trí số 2 và 3 trên sơ đồ ngày 30/3/2023:

Đông giáp **Nguyễn Văn Liêm**;

Tây giáp đất chia cho **Trương Thị Ngọc T**;

Nam giáp đường tổ 4 bê tông;

Bắc giáp **Nguyễn Thị Thơm**.

(Có sơ đồ kèm theo).

3.2. Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 17, diện tích 634,5m², loại đất lúa, vị trí số 1 trên sơ đồ ngày 31/01/2024:

Đông giáp thửa 252 (**Trương Văn D**);

Tây giáp đất chia cho **Trương Thị Ngọc T**;

Nam giáp đường bê tông;

Bắc giáp **Nguyễn Kim Sơn**.

(Có sơ đồ kèm theo).

3.3. Giao cho ông **D** tiếp tục được quyền sử dụng đất thửa số 252, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.338,6m², loại đất trồng cây hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH 05784 do Ủy ban nhân dân huyện **G** cấp ngày 02/02/2015, cấp cho ông **D**.

4. Về chi phí tố tụng: Ông **D** có nghĩa vụ hoàn lại bà **T** số tiền 3.713.202 đồng (Ba triệu bảy trăm mười ba nghìn hai trăm lẻ hai đồng) và hoàn lại bà **B** số tiền 3.008.194 đồng (Ba triệu không trăm linh tám nghìn một trăm chín mươi bốn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông **Trương Văn D** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013215 ngày 16/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GCD.

5.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

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

Ông **Trương Văn D** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.174.000 đồng (Mười tám triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Bà **Trương Thị Ngọc B** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 3.350.000 đồng theo biên lai thu số 0028544 ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GCD nên bà được hoàn lại số tiền chênh lệch là 3.050.000 đồng (ba triệu không năm mươi nghìn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện GCD;
 - CCTHADS huyện GCD;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2024-H

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

Nguyễn Thị Ánh Phương