

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH PHƯỚC
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 38/2024/DS-ST
Ngày: 28-8-2024

V/v: “Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình, chia di sản thừa kế theo pháp luật”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH PHƯỚC, TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: bà Lê Thị Hương và ông Phạm Ngọc Minh

- Thư ký phiên tòa: bà Vũ Trần Bảo Trân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Phước tham gia phiên tòa: bà Lưu Thị Kim Thuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2023/TLST-DS, ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc “Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình, chia di sản thừa kế theo pháp luật”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2024/QĐXX-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Phạm Ổ** – Sinh năm: 1963 – Có mặt.

Địa chỉ: **Khu phố A, thị trấn P, N, Ninh Thuận**

- Bị đơn: bà **Phạm Thị D** – Sinh năm: 1971 – Có mặt.

Địa chỉ: **Từ T, xã P, N, Ninh Thuận**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Phạm Thị Thúy P** – Sinh năm 1979 – Có đơn đề nghị vắng mặt.

Địa chỉ: **Từ T, P, N, Ninh Thuận**

- Bà **Phan Thị Mỹ C** – Sinh năm: 1981 – Có mặt;

Địa chỉ: **Từ T, P, N, Ninh Thuận**

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Phạm Ổ** trình bày: Ông **Phạm Ổ** chung sống với ông **N**, bà **S** từ khi mới sinh ra (năm 1963), khi biết nhận thức, ông gọi ông **N** là cha, gọi bà **S** là mẹ và ngược lại ông **N**, bà **S** gọi ông là con. Ông chung sống cùng với ông **N**, bà **S** được ông **N**, bà **S** hết lòng chăm

sóc, nuôi dưỡng và giáo dục. Khi trưởng thành, ông N, bà S có nói cho ông biết là ông không phải là con ruột của ông N, bà S mà là con ruột của ông Phạm Văn L, bà Phạm Thị M là em ruột ông Phạm Như. Lý do nhận ông Ó về nuôi do cha ông Óm chết trong chiến tranh, mẹ ông Ó vừa sinh ông ra đã qua đời. Từ khi biết mình không phải là con ruột của ông N, bà S ông Ó vẫn xem ông N, bà S là cha mẹ mình, cùng chung sống hòa thuận, cùng lao động sản xuất chăm sóc cha mẹ và các em Phạm Thị D, Phạm Thị Thúy P (con ruột ông N, bà S). Năm 2004 ông Phạm N1 chết, Năm 2014 bà Nguyễn Thị S1 chết, cả hai không ai để lại di chúc.

Trước đó, vào năm 1986 hộ gia đình ông Phạm N1 được nhà nước giao khoán thửa đất số 489, 489a tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính xã P. Thời điểm giao khoán hộ ông Phạm N1 có 05 người gồm: ông Phạm N1, bà Nguyễn Thị S1, ông Phạm Ó, bà Phạm Thị D và bà Phạm Thị Thúy P. Từ khi được giao khoán đất đến nay, hộ gia đình ông Phạm N1 chưa làm thủ tục phân chia và chuyển quyền sử dụng đất này cho ai. Sau khi cha mẹ đều mất, ông Ó có yêu cầu bà D và bà P phân chia đất của hộ gia đình được nhà nước giao khoán cho ông Ó để ông canh tác, sử dụng. Tuy nhiên, bà D và bà P không đồng ý phân chia mà giữ đất sử dụng cho đến nay.

Do đó, ông Ó khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Yêu cầu phân chia tài sản chung của hộ gia đình là quyền sử dụng đất thửa đất số 489, 489a tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính xã P cho các thành viên hộ gia đình sử dụng;

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Phạm N1 và bà Nguyễn Thị S1 là quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung của hộ gia đình nêu trên cho các đồng thừa kế theo pháp luật.

Quá trình đo đạc thực tế thửa đất 489 có diện tích đo đạc thực tế là 2032,2m²; thửa đất số 489a có diện tích đo đạc thực tế là 822,3m² nhưng thực tế sử dụng là 619,1m², phần diện tích 203,2m² hiện nay bà Phan Thị Mỹ C đang sử dụng. Ông Phạm Óm xác đ ông không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất có diện tích 203,2m² hiện nay bà Phan Thị Mỹ C sử dụng, trường hợp có tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác, ông Ó không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

2. Ý kiến trình bày của bị đơn bà Phạm Thị D:

Năm nào thì bà D không nhớ rõ, hộ gia đình ông Phạm N1 được nhà nước giao khoán thửa đất số 489, 489a tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính xã P. Thời điểm giao khoán hộ ông Phạm N1 có 05 người gồm: ông Phạm N1, bà Nguyễn Thị S1, ông Phạm Ó, bà Phạm Thị D và bà Phạm Thị Thúy P, sau khi cha mẹ qua đời, bà D đang quản lý, sử dụng toàn bộ hai thửa đất này. Nay ông Phạm Ó yêu cầu Tòa án nhân huyện N giải quyết yêu cầu chia tài sản chung, chia di sản thừa kế đối với hai thửa đất trên thì bà D có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình: bà D đồng ý chia làm 05 phần cho 05 thành viên của hộ. Phần của ông Phạm Ó được bao nhiêu thì bà đồng ý giao lại cho ông Phạm Ó theo phương thức bốc thăm ai trúng phần nào thì nhận phần đó.

Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của ông N1, bà S1 trong khối tài sản

chung được phân chia ở trên thì bà **D** không đồng ý chia thừa kế cho ông **Ó** vì ông **Ó** được cha mẹ đem về nuôi từ nhỏ, không phải con đẻ của ông **N1** và bà **S1**.

Đối với phần diện tích đất phân chia, đề nghị căn cứ diện tích đất thực tế theo trích lục đo đạc của **Văn phòng Đ2 – Chi nhánh N7** để giải quyết. Riêng phần đất 203,2m² thuộc thửa đất số 489a hiện nay bà **Phan Thị Mỹ C** đang sử dụng thì bà **D** không có tranh chấp với bà **C** và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này.

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

3.1. Bà **Phạm Thị Thúy P** có đơn xin xét xử vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án, bà **P** có ý kiến về việc khởi kiện của ông **Phạm Ó** như sau:

- Đối với yêu cầu chia tài sản chung: đề nghị Tòa án chia theo pháp luật;
- Đối với yêu cầu chia thừa kế: không đồng ý vì ông **Ó** không phải con đẻ của ông **Phạm N1** và bà **Nguyễn Thị S1**.

Toàn bộ phần đất bà **P** được nhận từ việc chia tài sản chung, chia di sản thừa kế bà **P** tặng cho lại bà **D**.

3.2. Bà **Phạm Thị Mỹ C1** trình bày: Theo kết quả đo đạc của **Văn phòng Đ2 – Chi nhánh huyện N7** thì bà **C1** có sử dụng 203,2m² thuộc thửa đất số 489a của hộ gia đình ông **Phạm Như**. Tuy nhiên, phần đất này do bà **D** cho bà **C1** sử dụng (việc cho chỉ nói miệng, không lập thành văn bản), bà **C1** sử dụng công khai từ trước tới nay, không có tranh chấp với ai. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông **Ó**, bà **D** không có tranh chấp với bà **C1** về phần đất này và đồng ý để bà **C1** tiếp tục sử dụng thì bà **C1** đồng ý tiếp tục sử dụng. Trường hợp sau này có tranh chấp sẽ thương lượng giải quyết bằng vụ kiện khác.

4. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa được tóm tắt như sau:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tiến hành đúng các thủ tục tố tụng, đảm bảo đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị áp dụng:

- Điều 5, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 209, 212, 219; 649; 650; 651; 653 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Ó** về việc “Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình, chia di sản thừa kế theo pháp luật”.

Chia cho ông **Phạm Ó** được quyền sử dụng thửa đất số 498a tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính xã **P** có diện tích là 619,1m² được giới hạn bởi các điểm: 6-7-8-9-10-11 tại trích lục số 441 ngày 22/4/2024 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ2** do bà **Nguyễn Thị D1** đang sử dụng có nghĩa vụ giao lại cho ông **Phạm Óm .1**

Chia cho bà **Phạm Thị D** được quyền sử dụng thửa đất số 498 tờ bản đồ số 8 **xã P** có diện tích là 2032,2m² được giới hạn bởi các điểm: 1-2-3-4-5-6-11-12-13-14-1511 tại trích lục số 441 ngày 22/4/2024 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ2**.

Buộc ông **Phạm Ó** và bà **Phạm Thị D** phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “*Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình, chia di sản thừa kế theo pháp luật*” quy định tại khoản 2,5 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về phạm vi khởi kiện: Các đương sự trong vụ án yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản thuộc sở hữu chung của hộ gia đình, chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 489 và 489a tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính **xã P** theo diện tích sử dụng thực tế được **Văn phòng Đ2 – Chi nhánh huyện N7** đo theo trích lục số 441. Cụ thể như sau: Thửa đất số 489 có diện tích sử dụng thực tế là 2032,2m²; Thửa đất số 489a diện tích sử dụng thực tế là 619,1m². Đối với phần đất thuộc thửa số 489a có diện tích 203,2m² do bà **Phạm Thị Mỹ C1** đang quản lý sử dụng, các đương sự không có tranh chấp, đồng ý để cho bà **C1** tiếp tục sử dụng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án chỉ xem xét yêu cầu của đương sự theo diện tích thực tế đo đạc tại trích lục số 441 của **Văn phòng Đ2 – Chi nhánh huyện N7**. Cụ thể thửa đất số 489 diện tích sử dụng thực tế 2032,2m²; Thửa đất số 489a diện tích sử dụng thực tế 619,1m². Đối với phần đất thuộc thửa số 489a có diện tích 203,2m² do bà **Phạm Thị Mỹ C1** đang quản lý sử dụng các đương sự không có tranh chấp và không có yêu cầu nên không xem xét. Trường hợp sau này có tranh chấp thì được giải quyết bằng vụ kiện khác.

[2]. Xét yêu cầu chia tài sản thuộc sở hữu chung đối với thửa đất số 489 diện tích 2032,2m² và thửa đất 489a diện tích 619,1m² thấy:

Các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 489 diện tích đo đạc thực tế là 2032,2m²; thửa 489a diện tích thực tế đang sử dụng là 619,1m² có nguồn gốc do hợp tác xã giao khoán cho hộ gia đình ông **Phạm N1** năm 1986. Thời điểm giao khoán hộ có 05 người gồm: ông **Phạm N1**, bà **Nguyễn Thị S1**, ông **Phạm Ó**, bà **Phạm Thị D** và bà **Phạm Thị Thúy P**. Xét sự thừa nhận của các đương sự, phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án về nguồn gốc đất nên đây là tài liệu, chứng cứ không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật Dân sự. Như vậy, đây là tài sản thuộc sở hữu chung của ông **Phạm N1**, bà **Nguyễn Thị S1**, ông **Phạm Ó**, bà **Phạm Thị D**, bà **Phạm Thị Thúy P**.

Các đương sự khai không xác định được đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa và cũng không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tòa án. Tại công văn số 1248 của **Văn phòng Đ2 – Chi nhánh huyện N** cho biết thửa đất số 489 và 489a tờ bản đồ số 8 **xã P** đã được **Ủy ban nhân dân**

huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01167 theo quyết định số 270/QĐ/H/2001 cho ông Phạm N1 ở thôn T, xã P.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Ô và bà D thống nhất phân chia làm 05 phần. Xét việc thỏa thuận phân chia phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Cách chia: $2032.2m^2 + 619.1m^2 = 2.651,3 : 5$ nhân khẩu = $530,26m^2$ /nhân khẩu.

Xét bà Phạm Thị Thúy P có ý kiến cho bà D phần tài sản thuộc sở hữu chung khi phân chia, đây là sự tự nguyện của bà P nên chấp nhận. Như vậy sau khi chia tài sản chung: ông Phạm Ô được chia $530,26m^2$; bà D được chia $530,26m^2 \times 2 = 1.060,52m^2$ (gồm một phần được bà P cho). Phần diện tích còn lại là $2.651,3m^2 - 1.060,52m^2 - 530,26m^2 = 1060,52m^2$ là phần tài sản của của ông N1 và bà S1 trong khối tài sản chung.

[3]. Xét yêu cầu chia tài sản thừa kế là phần đất $1.060,52m^2$ của ông Phạm N1, bà Nguyễn Thị S1 trong khối tài sản chung thấy:

Ông Phạm N1 chết năm 2004, bà Nguyễn Thị S1 chết năm 2014, cả hai không để lại di chúc. Nên di sản của ông N1 và bà S1 được chia theo pháp luật cho các đồng thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự 2015.

Bà Phạm Thị D và bà Phạm Thị Thúy P không đồng ý với yêu cầu phân chia di sản của ông N1, bà S1 trong khối tài sản chung cho ông Phạm Ô vì ông Phạm Ô không phải là con đẻ của ông Phạm N1, bà Nguyễn Thị S1. Về nội dung này, Hội đồng xử nhận định như sau:

Ông Phạm Ô thừa nhận ông không phải con đẻ của ông Phạm N1 và bà Nguyễn Thị S1 mà được ông Phạm N1 và bà Nguyễn Thị S1 đem về nuôi từ khi mới đẻ do cha ông Ôm chết trong chiến tranh, mẹ ông chết sau khi sinh ông ra. Sự thừa nhận của ông Ô phù hợp với lời khai của bà D và bà P. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét ông Phạm Ô được ông Phạm N1 và bà Nguyễn Thị S1 nhận nuôi từ lúc lọt lòng cho đến khi ông N1 và bà S1 chết cũng không có di chúc hoặc văn bản nào của ông N1, bà S1 truất bỏ quyền thừa kế của ông Ô. Mặt khác, qua kiểm tra hồ sơ hộ khẩu ông Phạm N1 tại Tàng thư Công an huyện N xác định: Năm 1977 ông N1, bà S1 đi đăng ký làm hộ khẩu, tại tờ khai nhân khẩu và các tài liệu khác ông Phạm N1 và bà Nguyễn Thị S1 đều khai ông Phạm Ô là con đẻ, được cơ quan có thẩm quyền đồng ý xác nhận.

Thực tế từ khi biết nói và nhận thức được, ông Phạm Ô gọi ông N1 và S1 là cha, mẹ và ông N1, bà S1 gọi ông Phạm Ô là con (điều này được chính bà D và bà P thừa nhận). Như vậy, khi nhận ông Ô về nuôi, ông N1 và bà S1 đã thừa nhận ông Ô là con đẻ của mình, chăm sóc, nuôi dưỡng, giáo dục ông Ô cho đến khi trưởng thành. Trong quá trình chung sống với ông N1, bà S1 ông Ô thực hiện nghĩa vụ của người con trong gia đình cho đến khi ông N1, bà S1 qua đời. Năm 1977 ông N1 và bà S1 đã đăng ký trong hộ tịch đăng ký ông Phạm Ô là con đẻ (BL số 56,57, 58 và 59), được cơ quan có thẩm quyền đồng ý chấp thuận. Điều này phù hợp với quy định tại Điều 24 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959.

Xét việc ông N1, bà S1 nhận nuôi ông Ô từ khi sinh ra (năm 1963), việc nhận nuôi nhằm mục đích nhân đạo, không nhằm mục đích để bóc lột sức lao

động hoặc để dùng vào những hoạt động xấu xa, phạm pháp và được chính ông N1, bà S1 thừa nhận xem như con đẻ hết lòng chăm sóc, giáo dục.

Tại mục 6 Nghị quyết số 01/1988/NQ-HĐTP ngày 20/01/1988 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có quy định: “*Những điều kiện về nuôi con nuôi đã được quy định trong các Điều 34, 35, 36 và 37 nhưng trước khi Luật này được ban hành thì những điều kiện đó chưa được quy định đầy đủ. Vì vậy, những việc nuôi con nuôi trước khi ban hành Luật mới vẫn có giá trị pháp lý, trừ những trường hợp nuôi con nuôi trái với mục đích xã hội của việc nuôi con nuôi (như: nuôi con nuôi để bóc lột sức lao động hoặc để dùng con nuôi vào những hoạt động xấu xa, phạm pháp). Nếu việc nuôi con nuôi trước đây chưa được ghi vào sổ hộ tịch nhưng việc nuôi con nuôi đã được mọi người công nhận và cha mẹ nuôi đã thực hiện nghĩa vụ với con nuôi thì việc nuôi con nuôi vẫn có những hậu quả pháp lý do luật định*”.

Từ những sự phân tích trên có đủ căn cứ xác định ông Phạm Ó là con nuôi của ông N1 và S1, việc nhận nuôi diễn ra công khai vào năm 1963 (khi ông Ó mới sinh ra), được ông N1, bà S1 xem như chính con đẻ và đăng ký vào sổ hộ tịch là con đẻ của ông N1, bà S1, được cơ quan có thẩm quyền đồng ý và xác nhận.

Điều 651 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định hàng thừa kế theo pháp luật như sau:

“1. Những người thừa kế theo pháp luật được quy định theo thứ tự sau đây:

a. Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết.

...

2. Những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau”

Căn cứ quy định trên thì ông Phạm Ó, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị Thúy P là những đồng thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất và được nhận phần di sản bằng nhau. Cách chia: $1060,52m^2 : 3 = 353,5m^2 /$ kỳ phần thừa kế.

Xét kỳ phần thừa kế của bà P đồng ý tặng cho bà D, đây là sự tự nguyện của bà P nên chấp nhận. Bà D được nhận $353,5m^2 /$ kỳ phần thừa kế $\times 2 = 707m^2$.

[4]. Như vậy, sau khi chia tài sản chung, chia di sản thừa kế phần của từng người được nhận như sau;

Ông Phạm Ó được nhận: $530,26m^2 + 353,5m^2 = 883,76m^2 \times$ đơn giá 57.750 đồng/ $m^2 = 51.037.000$ đồng (đã làm tròn số).

Bà D được nhận: $1.060,52m^2 + 707m^2 = 1.767,52m^2 \times$ đơn giá 57.750 đồng/ $m^2 = 102.074.300$ đồng (đã làm tròn số).

[5]. Tại phiên tòa, ông Phạm Ó đồng ý nhận thừa đất 489a có diện tích đo đạc thực tế là $619,1m^2$, chênh lệch so với phần được nhận là $264,16m^2$ trị giá là $246,16 \times 57.750đ/m^2 = 15.255.240$ đồng và đồng ý giao cho bà D thừa đất số 489 có diện tích đo đạc thực tế là: $2032,2m^2$, không yêu cầu bà D phải hoàn trả phần chênh lệch. Xét đây là sự tự nguyện của ông Phạm Ó, đồng thời phần chênh lệch này xem như là công sức của bà D trong việc quản lý di sản của ông N1, bà S1 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về chi phí tố tụng: ông **Phạm Ổ** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và không yêu cầu xem xét nên không xem xét.

[7]. Về án phí: các đương sự phải chịu án phí tương ứng với phần tài sản được phân chia cụ thể:

Ông **Phạm Ổ** nhận tài sản trị giá là: $619,1\text{m}^2 \times 57.750 \text{ đồng/m}^2 \times 5\% = 1.788.000$ đồng (đã làm tròn số).

Bà **Phạm Thị D** phải chịu $2032,2\text{m}^2 \times 57.750 \text{ đồng/m}^2 \times 5\% = 5.868.000$ đồng (đã làm tròn số).

[8]. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa về giải quyết nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 5, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 209, 212, 219; 649; 650; 651; 653 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Ổ** về việc “Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình; chia di sản thừa kế theo pháp luật”.

Chia cho ông **Phạm Ổ** được quyền sử dụng thửa đất số 498a tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính **xã P** có diện tích là $619,1\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm: 6-7-8-9-10-11 tại trích lục số 441 ngày 22/4/2024 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ2** do bà **Nguyễn Thị D1** đang sử dụng có nghĩa vụ giao lại cho ông **Phạm Ổm .1**

Chia cho bà **Phạm Thị D** được quyền sử dụng thửa đất số 498 tờ bản đồ số 8 **xã P** có diện tích là $2032,2\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm: 1-2-3-4-5-6-11-12-13-14-1511 tại trích lục số 441 ngày 22/4/2024 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ2**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

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.

** Về án phí sơ thẩm:*

Buộc ông **Phạm Ổ** phải chịu 1.788.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông **Phạm Ổ** đã nộp tại Chi cục Thi hành án

dân sự theo biên lai thu số 0000874 ngày 08/5/2023. Ông **Phạm Ó** còn phải nộp số tiền án phí là: 1.788.000 đồng – 300.000 đồng = 1.488.000 đồng.

Bà **Phạm Thị D** phải chịu 5.868.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

* *Về quyền kháng cáo*: các đương sự có mặt tại phiên tòa, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (28/8/2024). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Ngọc Minh Lê Thị Hương

Trần Văn Tùng

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lộ Xuân Trinh Cương Lê Thị Hương

Trần Văn Tùng

[2.4]. Từ những tài liệu, chứng cứ phân tích trên, có đủ căn cứ xác định: bà T hiện tại đang canh tác, sử dụng thửa đất số 81 tờ bản đồ số 3 bản đồ 299 nay là thửa số 329a tờ bản đồ số 4 bản đồ địa chính thị trấn P đã được Ủy ban nhân dân huyện N công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn M1 vào năm 1993.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Văn Tùng

Phạm Ngọc Minh Lê Thị Hương

Trần Văn Tùng

Về chứng cứ do Tòa án thu thập theo yêu cầu của nguyên đơn:

Xác minh tại Ủy ban nhân dân xã P (BL số 50) theo công văn số 158/TA-VP ngày 18/8/2022 của Tòa án, Ủy ban nhân dân xã P cung cấp như sau: phần đất tranh chấp giữa ông Vạn Sĩ N2 và ông Tạ R thuộc một phần thửa đất đo bao, thửa số 169 tờ bản đồ số 5d xã P Đất hiện nay chưa có bản đồ giải thửa, sổ mục kê không quy chủ cho ai (đất hoang). Hiện trạng vợ chồng ông Tạ R đang sử dụng, có nhà ở và tường rào bao quanh, vợ chồng ông Vạn sĩ N2 không có thời gian nào sử dụng phần đất này. Hợp tác xã H1 có cấp đất cho ông Vạn Sĩ N2 không thì chính quyền địa phương không xác định được vì không có hồ sơ cấp đất lưu trữ tại xã.

Xác minh ông Hán N3 (BL số 54) nguyên là chủ nhiệm Hợp tác xã Hữu Đức, ông N3 cung cấp thông tin như sau: Việc cấp đất có lập hội đồng và danh sách các hộ dân được cấp đất nhưng hiện nay đã thất lạc;

Xác minh ông Báo Văn N4 (BL số 53) nguyên là trưởng thôn Hữu Đ được biết năm 2008 có tiếp nhận đơn tranh chấp giữa ông Vạn Sĩ N2 và ông Tạ R về phần đất được Hợp tác xã H1. Thôn có tiến hành thu tập hồ sơ cấp đất nhưng không thu thập được do hồ sơ thất lạc. Xác minh hiện trạng sử dụng đất ông Tạ R đã xây dựng tường rào bao quanh và không thừa nhận đất tranh chấp của ông Vạn Sĩ N2 nên không hòa giải được;

Xác minh ông Quảng Đại N5 (N) tại (BL số 51) được biết: ông Quảng Đại N5 có tham gia kéo dây phân lô cấp đất cho người dân, vợ chồng ông Vạn Sĩ N2 được phân một lô đất bên cạnh nhà ông Tạ R, ngang 16m, dài 22m.

Xác minh ông **Nại Thành H** (BL số 55) nguyên là cán bộ địa chính thôn được biết: việc cấp đất diễn ra trước đó ông **H** không biết, trong thời gian làm địa chính thôn có nhận được đơn tranh chấp của ông **Vạn Sĩ N2**, tại nhà ông **Tạ R** hai bên tự thương lượng với nhau và không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nên địa phương không lập biên bản.

Xác minh ông **Hán Văn C2** (BL số 57): ông **C2** cho biết, ông **N2**, bà **Đ1** có được cấp đất gần đất hay không thì ông **C2** không biết.

Xác minh ông **Đàng Năng S2** (BL số 56): ông **Đàng Năng S2** không biết gì và không đồng ý làm việc với Tòa án.

Như vậy, qua các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập theo yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử đánh giá chứng cứ như sau: ông **Vạn Sĩ N2** và bà **Trượng Thị Đường k** cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất, không có thời gian sử dụng đất, không có tên trong sổ mục kê, bản đồ địa chính. Diện tích đất tranh chấp, ông **Tạ R** đang trực tiếp sử dụng có nhà ở và xây dựng tường rào bao quanh, khi xây dựng tường rào không có ai tranh chấp, khiếu nại. Lời khai nhân chứng do ông **Vạn Sĩ N2** cung cấp không có cơ sở xác định ông **Vạn Sĩ N2** được cấp đất, chỉ có duy nhất lời khai của ông **Quảng Đại N5** (Nhậm) xác định ông **Vạn Sĩ N2** được cấp lô đất dài 22, ngang 16 bên cạnh đất ông **Tạ R**, tuy nhiên lời khai của ông **N6** chỉ là lời trình bày một phía, không có tài liệu, chứng cứ nên không đủ căn cứ xem xét.

Mặt khác: tại khoản 1 Điều 182 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Chiếm hữu liên tục là việc chiếm hữu được thực hiện trong khoảng thời gian mà không có tranh chấp về quyền đối với tài sản đó hoặc có tranh chấp nhưng chưa được giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, kể cả tài sản được giao cho người khác chiếm hữu. Người chiếm hữu liên tục được suy đoán về tình trạng và quyền của người chiếm hữu theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Dân sự.

Tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Dân sự quy định: Trường hợp có tranh chấp về quyền đối với tài sản thì người chiếm hữu được suy đoán là người có quyền đó. Người có tranh chấp với người chiếm hữu phải chứng minh về việc người chiếm hữu không có quyền.

Thực tế vợ chồng ông **Tạ R** sử dụng đất từ năm 1989 cho đến nay, đã xây dựng tường rào bao quanh khu đất. Vợ chồng ông **Vạn Sĩ N2** không chứng minh được mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp với ông **Tạ R** nên ông **Tạ R** được suy đoán là người có quyền đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

Buộc bà **Tô Thị Kim T1**, **Tô Thị V** có nghĩa vụ giao diện tích 108m² trong đó có diện tích đất thổ cư là 64m²; đất HNK là 44m² được xác định theo các điểm 1-2-3-4-5 tại trích lục số 1549 ngày 03/8/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ2**, trong đó: 1-2 là 08m; 2-3 là 7.9m; 3-4 là 5,4m và 4-5 là 8,41m cho vợ chồng ông **Phạm Ngọc T2**.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Ngọc Minh Lê Thị Hường

Trần Văn Tùng

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng các bên thực hiện không đúng quy định về hình thức theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng;

Về nội dung hợp đồng: hợp đồng không xác định rõ bán thửa đất nào, diện tích bao nhiêu. Theo đơn khởi kiện ông **T2** xác định là thửa đất 665 tờ bản đồ số 12 **xã P**. Đo đạc thực tế theo hiện trạng tranh chấp phần đất phần đất tranh chấp là 100,9m² thuộc hai thửa đất là thửa số 665 diện tích 37m² và thửa số 26 diện tích là 63,9m². Như vậy, về mặt nội dung hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được do thực tế phần đất tranh chấp có hai thửa, không phải một thửa như nội dung thỏa thuận trong hợp đồng.

Mặt khác, diện tích đất các bên chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng là đất là 100,9m² không đủ điều kiện tách thửa theo quyết định số...ngày...của **Ủy ban nhân dân tỉnh N**. Hiện trạng thực tế phần đất nhận chuyển nhượng bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi cũng không đủ điều kiện tách thửa.

Từ sự phân tích trên, Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

Về số tiền chuyển nhượng: 80.000.000 đồng buộc bà **Tô Thị Kim T1**, **Tô Thị V** là người nhận tiền có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông **Lê Ngọc T3**. Vợ chồng ông **Lê Ngọc T3** có nghĩa vụ giao đất cho bà **T1**.

Xác định thiệt hại: Tại biên bản định giá tài sản xác định tài sản giá trị đất là....., ông T3 cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là...nhưng không chứng minh được cũng không yêu cầu tổ chức thẩm định giá độc lập nên không có căn cứ xem xét. Như vậy, giá trị thực tế tại thời điểm xét xử thấp hơn giá trị chuyển nhượng, nên thiệt hại được tính theo lãi suất quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể mức lãi suất là 20%/năm.

Thời điểm nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng là ngày 18/11/2017, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 18/5/2023) là 05 năm 07 tháng.

Cách tính: 80.000.000 đồng x 20%/năm x 05 năm 07 tháng = 89.333.000 đồng (đã làm tròn số).

Về lỗi làm làm hợp đồng vô hiệu: Cả hai bên đều có lỗi nên phải thiệt hại được chia đôi: 89.333.000 đồng : 02 = 44.667.000 đồng, bà T1, bà V có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông T3.

2.2. Năm 2021, ông T3 có tiền hành cho xe đồ đất lên phần đất đã nhận chuyển nhượng, đang đồ đất thì phát sinh tranh chấp. Ông thành có cung cấp hóa đơn đồ đất là 20.000.000 đồng. Lỗi này thuộc về gia đình bà T4 và bà V nên bà T1 và bà V phải hoàn lại cho ông T3 số tiền là 20.000.000 đồng.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện Ninh Phước;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

