

Bản án số: 503/2024/DS-PT  
Ngày 16 - 9 - 2024  
V/v tranh chấp tài sản chung

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 346/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 348/2024/QĐ-PT ngày 05/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 431/2024/QĐ-PT ngày 26/8/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1966; địa chỉ: số A, đường B, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số I, đường H, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:**

1. Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số A, đường L, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2022), vắng mặt.

2. Ông Lê Đức A, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ C, khu phố E, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số A, đường L, Khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/04/2024), có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1963; địa chỉ: số C, đường số D, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:**

1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023), có mặt;

2. Ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Bùi Tấn Đ1, là Luật sư Văn phòng Luật sư Thái Thanh H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1953; địa chỉ: đường P, Khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn D1 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2023), có yêu cầu vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng Thành Phố M; địa chỉ: Lô G, ô B - B, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

*- Người làm chứng:*

1. Ông Đào Chí T, sinh năm 1979; địa chỉ: số D, đường số D, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1944; địa chỉ: tổ B, khu phố D, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

*- Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Quyền sử dụng đất diện tích 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00662 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/9/2006. Trên đất có căn nhà cấp 04. Cụ T1 chết năm 2015. Cụ T1 có 02 người chồng, người chồng đầu tên B1 (không rõ họ tên, đã chết) và người chồng thứ hai tên Trần Văn N1 (đã chết năm 1968, không đăng ký kết hôn). Cụ T1 có 03 người con gồm: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1953, ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1966. Ông V và ông N là con của cụ T1 với cụ B1; bà C là con của cụ T1 với cụ N1. Ngoài những người con trên, cụ T1 không còn người con nào khác. Cha cụ T1 tên Nguyễn Văn M (đã chết năm 1979) và mẹ là cụ Lê Thị S (chết năm 2002).

Cụ T1 chết không để lại di chúc. Ngày 10/01/2019, người thừa kế hàng thứ nhất của cụ T1 gồm ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị C đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản do cụ T1 để lại. Nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản là ông Nguyễn Thanh V đồng ý tặng cho phần di sản mà ông V được hưởng

cho ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị C. Ông N và bà C đồng ý nhận phần di sản ông V tặng cho và nhập phần di sản của mình được hưởng thành một khối thống nhất để đăng ký quyền sử dụng đất. Ông N và bà C đồng thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Ngày 01/4/2019, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hoàng N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 926955, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06841.

Mặc dù theo như văn bản thỏa thuận phân chia di sản thì ông Nguyễn Thanh V tặng cho ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị C nhưng thực tế ông N và bà C đã đưa cho ông V một số tiền tương đương với phần ông V được hưởng, cụ thể ông N giao 300.000.000 đồng và bà C giao 300.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị C yêu cầu chia tài sản chung của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hoàng N là quyền sử dụng đất diện tích 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại khu dân cư P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO926955, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06841 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2019 mang tên bà Nguyễn Thị C, đồng sở hữu là ông Nguyễn Hoàng N và căn nhà gắn liền với đất diện tích 85m<sup>2</sup> cùng các tài sản khác gắn liền với đất.

*Bị đơn và người đại diện hợp pháp cho bị đơn trình bày:* Thống nhất với trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống của cụ Nguyễn Thị T1, về tài sản do cụ T1 chết để lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00662 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/9/2006, về thỏa thuận phân chia di sản của ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị C đối với tài sản do cụ T1 để lại. Quyền sử dụng đất chung của bà C, ông N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO926955, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06841 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2019 mang tên bà Nguyễn Thị C, đồng sở hữu là ông Nguyễn Hoàng N.

Đối với các tài sản trên đất gồm căn nhà cấp 04, nhà tạm, chuồng gà, mái che, hàng rào và 01 cây măng cầu là thì không phải là tài sản chung mà do ông N tạo lập. Ông N trực tiếp sống cùng cụ T1, nuôi dưỡng, chăm sóc cụ T1. Khi cụ T1 chết ông N lo mai táng với tổng chi phí khoảng 815.400.000 đồng.

Ông Nguyễn Hoàng N đồng ý chia tài sản chung giữa bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hoàng N nhưng yêu cầu Tòa án trích phần công sức tôn tạo, giữ gìn tài sản và công chăm sóc, nuôi dưỡng, chi phí mai táng cụ T1 số tiền 815.400.000 đồng tương đương với 30% giá trị đất mà cụ T1 để lại. Yêu cầu Tòa án công nhận các tài sản trên đất gồm: căn nhà cấp 04, nhà tạm, chuồng gà, mái che, hàng rào và 01 cây măng cầu là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông N.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V trình bày:*

Mẹ ông Nguyễn Thanh V là cụ Nguyễn Thị T1, sinh năm 1933, chết ngày 22/04/2015, không để lại di chúc. Khi chết, mẹ ông V có để lại quyền sử dụng đất diện tích 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ 56 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 10/01/2019, ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Hoàng N lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với quyền sử dụng đất có diện tích 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ 56 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nội dung ông V tặng cho quyền thừa kế của ông V cho ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn

Thị C. Thực tế ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị C đã thanh toán cho ông V mỗi người 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng là giá trị phần thừa kế mà ông V được hưởng trong phần đất nêu trên. Ông V không còn quyền lợi gì liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ 56 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đối với các tài sản gắn liền với đất gồm nhà, công trình phụ, cây lâu năm trên thửa đất là tài sản do ông Nguyễn Hoàng N tạo lập để ở, chăm sóc, phụng dưỡng mẹ già và hiện nay làm nơi thờ cúng cha mẹ, ông bà tổ tiên, không phải là di sản do cụ Nguyễn Thị T1 để lại, không phải là tài sản chung của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hoàng N. Ông V không có yêu cầu độc lập gì liên quan đến đất cũng như tài sản gắn liền với đất.

Ông V yêu cầu Tòa án giải quyết giao đất, nhà và các tài sản khác gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Hoàng N để ông N có nơi sinh sống, thờ cúng cha mẹ, ông bà tổ tiên vì hiện nay ông N không có nơi ở khác ngoài căn nhà trên thửa đất này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C Mới:* Tòa án đã triệu tập họp lệ tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến và không có yêu cầu gì đối với vụ án.

*Ủy ban nhân dân thành phố T:* Đã được tổng đạt họp lệ thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt và không trình bày ý kiến.

*Người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Ông Nguyễn Văn B là cậu ruột của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hoàng N. Năm 2007 sau khi Nhà nước thu hồi nhà cũ của bà T1 thì ông N là người bỏ tiền ra trực tiếp thuê người xây căn nhà cấp 4 (kết cấu vách tường, mái tôn, nền gạch men), mái che (bằng tôn, trụ xi măng, nền xi măng), chuồng gà, nhà tạm, hàng rào (trụ bê tông, lưới B40), trồng 01 cây măng cầu ta trên thửa đất số 151, tờ bản đồ 56 tại phường H, thành phố T và đưa mẹ của ông N là cụ T1 về sinh sống và phụng dưỡng trong căn nhà này, lúc đó bà T1 đã già, mất sức lao động. Khi cụ T1 bệnh già, ốm đau thì ông N là người trực tiếp chăm sóc, chi phí điều trị cho mẹ, khi cụ T1 chết thì ông N là người lo ma chay, chôn cất. Hàng năm ông N là người trực tiếp lo cúng giỗ cha, mẹ và ông bà tổ tiên trong căn nhà này.

Nay ông B được biết bà C em ông N tranh chấp về tài sản chung, đòi bán đất và căn nhà cấp 4, cùng tài sản gắn liền trên đất nêu trên để chia tiền nên ông B làm văn bản này để xác nhận sự thật vụ việc, nhằm làm căn cứ cho Tòa án xem xét, giải quyết vụ án được khách quan, công bằng, đúng sự thật.

*Người làm chứng ông Đào Chí T trình bày:*

Ông Đào Chí T sinh sống gần nhà ông Nguyễn Hoàng N, đồng thời là người trực tiếp xây nhà cấp 4 và các công trình phụ cho ông N. Năm 2007, ông Nguyễn Hoàng N là người bỏ tiền ra trực tiếp thuê ông T xây dựng căn nhà cấp 4 (kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch men), mái che (bằng tôn, trụ xi măng, nền xi măng), chuồng gà, nhà tạm, hàng rào (trụ bê tông, lưới B40), trồng 01 cây măng cầu ta trên thửa đất số 151, tờ bản đồ 56 tại phường H, thành phố T và đưa mẹ của ông N là cụ T1 về sinh sống và phụng dưỡng trong căn nhà này, lúc đó cụ T1 đã già, mất sức lao động. Khi cụ T1 bệnh già, ốm đau thì ông N là người trực tiếp chăm sóc, chi phí điều trị cho mẹ, khi cụ T1 chết thì

ông N là người lo ma chay, chôn cất. Hàng năm ông N là người trực tiếp cúng giỗ cha, mẹ và ông bà tổ tiên trong căn nhà này.

Nay ông T được biết bà C em ông N tranh chấp về tài sản chung, đòi bán đất và căn nhà cấp 4, cùng tài sản gắn liền trên đất nêu trên để chia tiền nên ông T làm văn bản này để xác nhận sự thật vụ việc, nhằm làm căn cứ cho Tòa án xem xét, giải quyết vụ án được khách quan, công bằng, đúng sự thật.

*Tại phiên tòa sơ thẩm;*

*- Đại diện hợp pháp cho nguyên đơn là ông Lê Đức A trình bày:*

Quyền sử dụng đất diện tích 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00662 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 12/9/2006. Trên đất có căn nhà cấp 04 và một số tài sản khác gắn liền với đất. Cụ T1 chết không để lại di chúc định đoạt đối với nhà đất nêu trên. Ngày 10/01/2019, người thừa kế hàng thứ nhất của cụ T1 gồm ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị C lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản do cụ T1 để lại. Nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản là ông Nguyễn Thanh V đồng ý tặng cho phần di sản mà ông V được hưởng cho ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị C. Ông N và bà C đồng ý nhận phần di sản ông V tặng cho và nhập phần di sản của mình được hưởng thành một khối thống nhất để đăng ký quyền sử dụng đất. Ông N và bà C đồng thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất. Ngày 01/4/2019, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hoàng N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là CO926955, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06841. Do đó, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hoàng N là đồng sở hữu đối với diện tích đất 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng các tài sản gắn liền với đất. Hiện nay bà C đã già, sức khỏe không còn để lao động, bà C đề nghị bán tài sản chung nhưng ông N không đồng ý còn có lời lẽ xúc phạm bà C. Nay bà C yêu cầu Tòa án giải quyết chia đôi diện tích đất 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng các tài sản gắn liền với đất. Bà C đồng ý giao toàn bộ nhà đất cho ông N và yêu cầu được nhận giá trị bằng tiền tương đương với ½ khối tài sản.

*- Người đại diện hợp pháp cho bị đơn là ông Thái Thanh H trình bày:* Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

Phần đất diện tích 181,2m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng chung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và bị đơn ông Nguyễn Hoàng N. Nguồn gốc tài sản là nhận thừa kế của mẹ ruột ông N và bà C là cụ Nguyễn Thị T1. Ngày 10/01/2019, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị C thống nhất thỏa thuận phân chia di sản do cụ T1 để lại là diện tích đất 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Văn phòng Công chứng chưa xem xét đến chi phí điều trị bệnh, mai táng cụ T1, từ khi cụ T1 chết cho đến nay di sản do ông N trực tiếp quản lý, gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị sử dụng đất và đóng thuế. Do đó, nguyên đơn yêu cầu chia đôi diện tích đất 181.2m<sup>2</sup> bằng giá trị nhưng chưa xem xét đến các chi phí này cho ông N là chưa đầy đủ, chưa đúng quy định của pháp luật. Ông N yêu cầu trích chi phí nuôi dưỡng, chăm sóc điều trị bệnh, mai táng cụ T1 và tính công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất từ sau khi cụ T1 chết cho đến nay là 30% giá trị đất tương đương với số tiền 815.400.000 đồng, giá trị đất còn lại chia đôi cho ông N và bà C.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc chia căn nhà cấp 4 diện tích đo đạc thực tế 85m<sup>2</sup> thì bị đơn không đồng ý. Ông N yêu cầu Tòa án xác định ông Nguyễn Hoàng N là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà có diện tích 85m<sup>2</sup> và các tài sản gắn liền trên đất gồm 01 nhà tạm diện tích 16.5m<sup>2</sup>, 01 mái che diện tích đo đạc 22m<sup>2</sup>; 01 hàng rào lưới B4, trụ bê tông; 01 cây măng cầu. Tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của ông N là lời khai của ông Nguyễn Thanh V tại bút lục số 39; lời khai của người làm chứng ông Đào Chí T tại bút lục số 49; lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn B tại bút lục số 47. Từ khi cụ T1 chết đến nay ông N là người chiếm hữu các tài sản gắn liền với đất công khai và liên tục nên căn cứ quy định tại các điều 182, 183, 184, 185 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về chiếm hữu công khai và mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý thì yêu cầu phản tố của ông N là có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc “Tranh chấp tài sản chung” đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng N.

1.1. Ông Nguyễn Hoàng N được quyền sử dụng diện tích đất 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích 85m<sup>2</sup> cùng toàn bộ các tài sản khác gắn liền với đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Hoàng N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 diện tích 85m<sup>2</sup> cùng toàn bộ các tài sản khác gắn liền với đất.

1.2. Về trách nhiệm thanh toán: Ông Nguyễn Hoàng N có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền 1.461.160.850 đồng (một tỷ bốn trăm sáu mươi một triệu một trăm sáu mươi nghìn tám trăm năm mươi đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng N.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 06/6/2024, bị đơn ông Nguyễn Hoàng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm

tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T có đơn xin vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V, Văn phòng Công chứng Thành Phố M đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Cụ Nguyễn Thị T1, sinh năm 1933, chết năm 2015. Cha cụ Nguyễn Thị T1 là cụ Nguyễn Văn M (đã chết năm 1979) và mẹ là cụ Lê Thị S (chết năm 2002). Cụ T1 có 02 người chồng, người chồng đầu tên B1 (không rõ họ tên, đã chết) và người chồng thứ hai tên Trần Văn N1 (đã chết). Cụ T1 có 03 người con gồm: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1953; ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1963; bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1966. Như vậy, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015, hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị T1 gồm ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị C.

[2.2]. Về di sản thừa kế:

Các đương sự thống nhất xác định cụ Nguyễn Thị T1 chết để lại khối di sản là quyền sử dụng đất diện tích đất 181.2 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00662 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/9/2006. Đây là tài liệu chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trên thửa đất số 151 có các tài sản sau: một căn nhà cấp 4 (kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch men) diện tích 85m<sup>2</sup>; một mái che bằng tole, trụ xi măng, nền xi măng, tường gạch xây cao khoảng 90cm; một chuồng gà được xây dựng liền kề với nhà cấp 4 (kết cấu tường xây không tô, mái tôn, nền xi măng) diện tích 16.5m<sup>2</sup>; một chuồng gà (kết cấu mái tole, vách tole, nền xi măng); hàng rào lưới B40, trụ xi măng; một cây măng cầu. Các đương sự thống nhất tài sản gắn liền trên đất được hình thành từ năm 2007. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C rằng các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Thị T1. Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N rằng tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hoàng N.

[2.3]. Xét thấy, cụ Nguyễn Thị T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006, đến năm 2007 căn nhà cấp 4 và các tài gắn liền trên đất được xây dựng. Thời điểm xây dựng các tài sản gắn liền với đất, cụ T1 sống và cụ T1 sống trên nhà đất đến khi chết (ngày 22/4/2015). Ông Nguyễn Hoàng N rằng vào thời điểm xây dựng các tài sản gắn liền với đất cụ T1 là yếu không có thu nhập, tuy nhiên qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì trước khi xây dựng nhà cụ T1 là nước thu hồi đất được bồi thường một khoản tiền và cấp nền tái định cư (chính là thửa đất 151, tờ bản đồ số 56); năm 2007 cụ T1 tục chuyển nhượng một phần thửa đất số 151 cho bà Phùng Thị Túy Péc ông N rằng cụ T1 có thu nhập là không phù hợp. Ông Nguyễn Hoàng Nng cung cấp

được tài liệu chứng cứ là giấy phép xây dựng, các hóa đơn chứng từ thanh toán khi xây dựng, giấy chứng nhận quyền sở hữu để chứng minh tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông N. Trong hồ sơ vụ án có lời khai của ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Văn Bông Đào Chí Tiễn ông N người xây dựng nhà. Tuy nhiên ngoài lời khai của những người này thì ông Nng có chứng cứ nào khác, bị đơn không thừa nhận như trình bày của người làm chứng. Mặt khác, căn nhà xây dựng trên đất cụ T1. Năm 2014, ông N về ở trên đất nhưng lại cho rằng mình tự xây dựng nhà từ năm 2007 là không phù hợp thực tế khách quan.

[2.4]. Mặt khác, sau khi cụ T1 người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T1ng Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hoàng N bà Nguyễn Thị Clập văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 10/01/2019 để thoả thuận phân chia di sản do cụ T1i. Mặc dù theo văn bản thoả thuận phân chia di sản lập ngày 10/01/2019, không thể hiện nội dung thoả thuận đối với các tài sản gắn liền với đất nhưng căn cứ vào văn bản thoả thuận ngày 10/01/2019, ông Nguyễn Hoàng N bà Nguyễn Thị C thủ tục cấp quyền sử dụng, quyền sở hữu. Ngày 01/4/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Biấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CO926955, số vào sổ cấp GCN CS06841 cho bà Nguyễn Thị Công Nguyễn Hoàng N. Từ năm 2007 đến năm 2019, không có ai tranh chấp đối với các tài sản gắn liền với đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Buyn sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hoàng N bà Nguyễn Thị Cng ông Nng có ý kiến, tranh chấp. Do đó, có căn cứ xác định căn nhà cấp 4 cùng các tài sản gắn liền với thửa đất số 151 thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Thị T1, không thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hoàng N đã được các đượng sự thoả thuận phân chia.

[2.5]. Từ những phân tích trên có căn cứ xác định di sản của cụ Nguyễn Thị T1i gồm diện tích đất 181.2 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương các tài sản gắn liền trên đất gồm: một căn nhà cấp 4 diện tích 85m<sup>2</sup> (kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch men); một mái che bằng tole, trụ xi măng, nền xi măng, tường gạch xây cao khoảng 90cm; một chuồng gà được xây dựng liền kề với nhà cấp 4 (kết cấu tường xây không tô, mái tôn, nền xi măng) diện tích 16.5m<sup>2</sup>; một chuồng gà (kết cấu mái tole, vách tole, nền xi măng); hàng rào lưới B40, trụ xi măng; một cây măng cầu.

[2.6]. Căn cứ kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp thể hiện: Diện tích đất đo đạc thực tế là 181.2m<sup>2</sup> (đất ở đô thị) tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đất có các tài sản sau: một căn nhà cấp 4 diện tích 85m<sup>2</sup> (kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch men); một mái che bằng tole, trụ xi măng, nền xi măng, tường gạch xây cao khoảng 90cm; một chuồng gà được xây dựng liền kề với nhà cấp 4 (kết cấu tường xây không tô, mái tôn, nền xi măng) diện tích 16.5m<sup>2</sup>; một chuồng gà (kết cấu mái tole, vách tole, nền xi măng); hàng rào lưới B40, trụ xi măng; một cây măng cầu.

[2.7]. Căn cứ biên bản định giá ngày 02/6/2023, tài sản tranh chấp có giá trị như sau: đất có giá 15.000.000đ/m<sup>2</sup> x 181.2m<sup>2</sup>= 2.718.000.000 đồng; nhà cấp 4 có giá 3.908.000đ x 55% x 85m<sup>2</sup>= 182.699.000 đồng; mái che có giá 1.393.000đ/m<sup>2</sup> x 55% x 22m<sup>2</sup>=16.855.300 đồng; hàng rào lưới B40, trụ xi măng có giá 238.000đ/m x 18.39m = 4.376.000 đồng; 01 cây măng cầu có giá 391.400 đồng; chuồng gà (nhà tạm) và chuồng gà (mái che tole) không còn giá trị sử dụng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 2.922.321.700 đồng.



[2.8]. Ngày 22/04/2015, cụ Nguyễn Thị T1 và không để lại di chúc định đoạt đối với thửa đất số 151 tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương toàn bộ tài sản gắn liền với đất nên căn cứ các điều 649, 650 của Bộ luật dân sự năm 2015, di sản của cụ T1i được chia theo pháp luật cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T1ng Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị C. Ngày 10/01/2019, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị C văn bản thoả thuận phân chia di sản, được Văn phòng Công chứng số 000420, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD. Văn bản thoả thuận phân chia di sản có nội dung “*Ông Nguyễn Thanh V g ý tặng cho toàn bộ phần di sản thừa kế của mình được hưởng do bà Nguyễn Thị T1 để lại cho người thừa kế cùng hàng là: ông Nguyễn Hoàng N bà Nguyễn Thị C. Ông Nguyễn Hoàng N bà Nguyễn Thị C g ý nhận phần di sản được tặng cho. Đồng thời, ông Nguyễn Hoàng N bà Nguyễn Thị C g ý nhập phần di sản mình được hưởng, phần di sản mình được tặng cho thành một khối thống nhất để đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, ông Nguyễn Hoàng N bà Nguyễn Thị C g được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên*”. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Cng nhất mặc dù văn bản thoả thuận có nội dung ông Nguyễn Thanh Vg cho toàn bộ phần di sản của ông Vc hưởng cho ông Nguyễn Hoàng N bà Nguyễn Thị Cng thực tế các bên đã tự thoả thuận phân chia di sản cụ T1i, ông N bà C người thanh toán cho ông Nguyễn Thanh V.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định những người thừa kế của cụ T1 thoả thuận phân chia di sản thừa kế do cụ T1i. Ngày 01/4/2019, bà Nguyễn Thị Công Nguyễn Hoàng Nc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO926955, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06841. Căn cứ các Điều 166, 168 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 9, 12 của Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 208, 221, 234 của Bộ luật Dân sự năm 2015, kể từ ngày 01/4/2019, diện tích đất 181.2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của ông Nguyễn Hoàng N bà Nguyễn Thị C.

[2.9]. Bà Nguyễn Thị C cầu được chia đôi khối tài sản chung. Ông Nguyễn Hoàng N rằng đất là tài sản chung của ông N bà Nguyễn Thị Cng ông N người trực tiếp sinh sống và có công chăm sóc phụng dưỡng, thờ cúng cụ Nguyễn Thị T1êu cầu trích công sức đóng góp tôn tạo, gìn giữ làm tăng giá trị tài sản, chi phí chăm sóc, nuôi dưỡng, mai táng cụ Nguyễn Thị T1% giá trị quyền sử dụng đất tương đương với số tiền 815.400.000 đồng và yêu cầu công nhận các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông N. Xét thấy, như đã nhận tại mục [2.5] thửa đất số 151 có các tài sản sau: một căn nhà cấp 4 (kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch men) diện tích 85m<sup>2</sup>; một mái che bằng tole, trụ xi măng, nền xi măng, tường gạch xây cao khoảng 90cm; một chuồng gà được xây dựng liền kề với nhà cấp 4 (kết cấu tường xây không tô, mái tôn, nền xi măng) diện tích 16.5m<sup>2</sup>; một chuồng gà (kết cấu mái tole, vách tole, nền xi măng); hàng rào lưới B40, trụ xi măng; một cây măng cầu thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của cụ Nguyễn Thị T1. Sau khi cụ T1 người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T1oả thuận phân chia di sản do cụ T1i, khi phân chia di sản những người thừa kế không có thoả thuận về việc trích phần công sức đóng góp, gìn giữ làm tăng giá trị tài sản, chi phí chăm sóc, nuôi dưỡng, mai táng cụ Nguyễn Thị T1ng N, ông Ng không có tranh chấp nên coi như ông N từ bỏ phần công sức đóng góp của mình. Mặt khác từ năm 2015 đến nay, ông N

sống trên đất nhưng chỉ sử dụng không tiến hành tôn tạo và làm tăng giá trị đất. Việc ông N cầu tính công sức đóng góp, tôn tạo, gìn giữ làm tăng giá trị tài sản, chi phí chăm sóc, nuôi dưỡng, mai táng cụ Nguyễn Thị T1ông có căn cứ. Do đó, chia cho ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị C người được ½ khối tài sản chung là quyền sử dụng đất thuộc thửa 151 cùng các tài sản gắn liền với đất. Do trên đất có căn nhà xây kiên cố trường hợp tách thửa sẽ làm ảnh hưởng đến giá trị của căn nhà và hiện nay ông Ng sinh sống trên nhà, đất không có chỗ ở nào khác, bà Cg ý giao nhà, đất cho ông N giao đất cùng các tài sản gắn liền với đất cho ông N, ông Ntrách nhiệm thanh toán ½ giá trị tài sản cho bà Cng đương với số tiền 1.461.160.850 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các chứng cứ khác đã thu thập được, quy định của pháp luật và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.10] Bị đơn ông Nguyễn Hoàng Nng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận.

[2.11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Hoàng Nng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính - Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Lê Sỹ Trứ**

