

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY BẮC
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 100/2024/DS-ST.

Ngày: 27-9-2024.

V/v: “Tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nguyễn.

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Huỳnh Hiếu Trung.

+ Ông Phan Thành Phước.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Quỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 về việc: “Tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 224/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 160/2024/QĐST-DS ngày 11/9/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Cụ Nguyễn Thị P - Sinh năm: 1933, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đ - Sinh năm: 1994; địa chỉ: Số C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

* **Bị đơn:**

+ Bà Nguyễn Thị C - Sinh năm: 1974; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc T - Sinh năm: 1965; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

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

+ Bà **Nguyễn Thị T1** - Sinh năm: 1970; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1: Anh **Nguyễn Văn Đ**
- Sinh năm: 1994; địa chỉ: Số C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

+ Ông **Nguyễn Văn Đ1** - Sinh năm: 1974; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

+ Chị **Nguyễn Kim T2** - Sinh năm: 1995; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

+ Anh **Nguyễn Minh C1** - Sinh năm: 1982; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

+ Bà **Nguyễn Thị Ngọc D** - Sinh năm: 1958; địa chỉ: Số B, ấp M, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

+ Ông **Nguyễn Minh T3** - Sinh năm: 1960; địa chỉ: Số A, Ấp C, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

+ Ông **Nguyễn Minh Đ2** - Sinh năm: 1968; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

+ Anh **Nguyễn Anh T4** - Sinh năm: 1992; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị P, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Hộ cụ Nguyễn Thị P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17, có diện tích là 3.698,1m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày 20/6/2017 và thửa đất số 280, tờ bản đồ số 17, có diện tích là 3.281,2m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày 19/3/2018. Trước đó, hai thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Nguyễn Thị P vào ngày 12/02/2004.

Cụ P cho rằng: Hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có: Cụ Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ngọc T nên yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất thành bốn phần cho cụ P, bà T1, bà C, bà T. Trong đó, cụ P yêu cầu nhận thửa 97A có diện tích

995,4m², thửa 97G có diện tích 5,7m² và thửa 280B có diện tích 2002,4m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đối với thửa đất số 97F, diện tích 298,7m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre chính là phần đất rạch công cộng đã có từ rất lâu đời, từ trước đến nay dùng để cấp thoát nước cho các hộ phía trong, chứ không phải là đất của hộ gia đình.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị C trình bày:

Phần đất có tranh chấp là của hộ gia đình trong đó có phần của bà nhưng bà không yêu cầu chia phần của bà mà để phần của bà trong khối tài sản chung, đối với phần đất bà T1 có yêu cầu chia thì bà đồng ý chia phần cho bà T1 theo quy định của pháp luật, riêng phần của cụ P thì bà không đồng ý chia vì cụ P đã lớn tuổi nên phần của cụ P để lại trong khối tài sản chung của hộ để sau này chăm lo cho cụ P.

Thửa đất số 97F, diện tích 298,7m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre chính là phần đất rạch công cộng đã có từ rất lâu đời, từ trước đến nay dùng để cấp thoát nước cho các hộ phía trong, phần đất đó không phải là đất của hộ gia đình.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc T vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến có liên quan đến vụ án.

Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1, người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Bà T1 đồng ý với lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của cụ P; bà T1 yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình đối với các thửa đất số 97, 280, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre làm bốn phần cho cụ Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị C. Trong đó, bà T1 yêu cầu nhận thửa 97E có diện tích 1.105.9m², thửa 97D có diện tích 52,5m², thửa 97I có diện tích 21,8m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre, chấp nhận để thửa 97I cho các hộ phía trong sử dụng làm lối đi chung.

Thửa đất số 97F, diện tích 298,7m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre

chính là phần đất rạch công cộng đã có từ rất lâu đời, từ trước đến nay dùng để cấp thoát nước cho các hộ phía trong, phần đất này không phải là đất của hộ gia đình.

Tại biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày: Bà không có tranh chấp gì liên quan đến vụ án, nếu sau này bà Phước có cho đất thì bà nhận, không cho thì thôi, theo ý kiến của bà thì phần đất nên phân chia, phần của ai là bao nhiêu cho rõ ràng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh C1 trình bày: Phần đất thuộc thửa 269, tờ bản đồ số 17 thì anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngôi nhà cụ P đang ở là do anh xây cất, hiện nay anh đang sống chung nhà với cụ P; anh không có tranh chấp gì liên quan đến vụ án này.

Tại bản tự khai, đơn xin vắng mặt trong vụ án cùng ngày 06/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị T1, đối với các thửa đất có tranh chấp thì ông không có ý kiến, không có tranh chấp vì đất là của gia đình bên vợ, ông không có liên quan đến phần đất; riêng căn nhà cấp 4 xây dựng trên một phần của thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17 là do ông và bà T1 xây dựng, bà T1 đã có tranh chấp phần đất liên quan đến ngôi nhà nên ông không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án.

Tại bản tự khai, đơn xin vắng mặt trong vụ án cùng ngày 06/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Kim T2 trình bày: Chị là con của bà Nguyễn Thị T1, đối với các thửa đất có tranh chấp thì chị không có ý kiến, không có tranh chấp vì đất không phải là của chị; riêng căn nhà cấp 4 xây dựng trên một phần của thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17 là của cha (ông Đ1), mẹ (bà T1) của chị nên chị không có tranh chấp, không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án.

Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh T3, ông Nguyễn Minh Đ2, anh Nguyễn Anh T4 vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến có liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của cụ P, bà T1 trình bày:

Thửa đất số 97F có diện tích 298,7m² là rạch công cộng nên không tính vào diện tích là tài sản chung hộ, trong tổng diện tích đất còn lại thì trừ đi phần đất có mộ là 22m² để tính giá trị quyền sử dụng đất khi phân chia tài sản chung;

Cụ P thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu được nhận thừa 280B có diện tích là 2002,4m², không nhận thừa 97A, 97G như yêu cầu khởi kiện trước đó; cụ P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, thu thập chứng cứ;

Bà T1 yêu cầu được nhận thừa 97E có diện tích 1.105.9m², thừa 97D có diện tích 52,5m², thừa 97I có diện tích 21,8m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre, chấp nhận để thừa 97I cho các hộ phía trong sử dụng làm lối đi chung, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét phân chia cho bà T1 là có đất ở; không yêu cầu cụ P thanh toán lại phần tiền chênh lệch mà cụ P nhận nhiều hơn so với phần được chia. Sau khi trừ đi phần tiền chênh lệch mà cụ P nhận dư nhưng bà T1 không yêu cầu cụ P phải trả lại cho bà T1 thì phần giá trị còn lại mà bà T1 chưa nhận đủ nằm trong khối tài sản chung chưa được chia thì bà T1 sẽ yêu cầu giải quyết khi phần đất còn lại được phân chia.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc D giữ nguyên lời trình bày như trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre phát biểu: Thẩm phán thụ lý, giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Người đại diện theo ủy quyền của cụ P và bà T1, bà D, ông Đ1, chị Kim T2 thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng còn lại chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về việc giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre phát biểu: Phần đất tranh chấp có đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm, các thửa đất có giá trị khác nhau nên tính giá trị quyền sử dụng đất để phân chia tài sản chung, buộc những người nhận phần đất có giá trị cao hơn phần được chia phải thanh toán lại giá trị chênh lệch cho người nhận phần đất có giá trị thấp hơn phần giá trị được chia. Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1; chia cho cụ P được quyền sử dụng thửa đất số 280B, tờ bản đồ số 17, có diện tích 2002,4m², chia cho bà T1 được quyền sử dụng thửa đất số 97E có diện tích 1.105.9m², thừa 97D có diện tích 52,5m², thừa 97I có diện tích 21,8m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre, ghi nhận việc bà T1 chấp nhận để thừa 97I cho các hộ

phía trong sử dụng làm lối đi chung, cũng như việc bà T1 không yêu cầu cụ P phải thanh toán lại phần tiền chênh lệch mà cụ P nhận nhiều hơn so với phần được chia, đồng thời xem xét yêu cầu của bà T1 về việc trong phần đất được chia có đất ở nông thôn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Phần đất có tranh chấp tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nên Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre thụ lý, giải quyết theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Văn Đ1, chị Nguyễn Kim T2, ông Nguyễn Minh T3, ông Nguyễn Minh Đ2, anh Nguyễn Anh T4 vắng mặt tại phiên hòa giải ngày 05/7/2024, người đại diện theo ủy quyền của cụ P, bà T1 là anh Nguyễn Văn Đ có đơn đề nghị không hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1 cũng có đơn đề nghị không hòa giải nên vụ án thuộc trường hợp không hòa giải được theo quy định tại Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông Nguyễn Văn Đ1, chị Nguyễn Kim T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Minh T3, ông Nguyễn Minh Đ2, anh Nguyễn Minh C1, anh Nguyễn Anh T4 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên Tòa án xét xử vắng mặt ông Đ1, chị T2, bà T, bà C, ông T3, ông Đ2, anh C1, anh T4 theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Kết quả của việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản cho thấy:

Phần đất có tranh chấp gồm thửa: 97A có diện tích là 995,4m²; thửa 97G có diện tích là 5,7m²; thửa 97E có diện tích là 1.105,9m²; thửa 97I có diện tích 21,8m²; thửa 97D có diện tích 52,5m²; thửa 97H có diện tích 51,6m²; 97C có diện tích 792,2m²; thửa 97B có diện tích 374,4m²; thửa 280A có diện tích 1278,8m²; thửa 280B có diện tích 2002,4m².

Nguyên đơn, bị đơn là bà C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1, anh C1 thống nhất phần đất thuộc thửa 97F có diện tích 298,7m² là con rạch công cộng dùng để cấp, thoát nước cho các hộ phía bên trong. Sự thống nhất này của các đương sự nêu trên là tự nguyện, phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất đã được xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 24/4/2024. Từ đó có căn cứ để xác định phần đất có tranh chấp gồm thửa 97 và thửa 280. Trong đó, thửa 97

gồm các thửa: 97A, 97B, 97C, 97D, 97E, 97G, 97H, 97I có tổng diện tích là 3.399,5m²; thửa 280 gồm thửa 280A và 280B có tổng diện tích là 3.281,2m².

Phần đất mà cụ P yêu cầu được nhận là thửa 280B có diện tích 2002,4m², trên đất có trồng dứa, chuối do cụ P hưởng huê lợi. Phần đất bà T1 có yêu cầu là thửa 97E, 97I, 97D có tổng diện tích là 1.180,2m²; trong đó thửa 97I có diện tích 21,87m² hiện tại là đường đi. Trên thửa 97E, 97D hiện có căn nhà một tầng, nhà tiền chế 1, nhà tiền chế 2, hồ nước, hai bể bồn nước, một bồn nước bằng nhựa, nền đal bê tông không cốt thép, cây trồng; bà T1 hiện đang quản lý, sử dụng phần đất, tài sản trên phần đất thuộc thửa 97E, 97I, 97D.

Phần đất còn lại của thửa 97 gồm thửa 97A, 97G, 97B, 97H, 97C có tổng diện tích là 2.219,3m²; trong đó thửa 97H có diện tích 51,6m² là đường đi. Trên đất thửa 97B, 97H, 97C hiện có một ngôi nhà tường một tầng, cây trồng, cây kiểng trồng ngoài đất, nền mộ có diện tích 22m² hiện do bà C trực tiếp quản lý, sử dụng. Trên thửa 97A, 97G thì thửa 97G là đường đi, thửa 97A có nhà tiền chế 1, nhà tiền chế 2, nhà chính, chuồng trại, hồ nước, cống nước tròn, nền đal bê tông, cây trồng, cây kiểng hiện cho anh C1 quản lý. Phần đất còn lại của thửa 280 là thửa 280A có diện tích là 1.278,8m², trên đất có trồng dứa, chuối do cụ P hưởng huê lợi.

Phần đất ở nông thôn thuộc thửa 97 có giá trị là 300.000VNĐ/m². Phần đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 97 có giá trị là 200.000VNĐ/m². Phần đất thuộc thửa 280 có giá trị là 150.000VNĐ/m².

[3.2] Theo tài liệu, chứng cứ liên quan đến quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy:

Tháng 02 năm 2004 hộ cụ Nguyễn Thị P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 83, 214, 217, 222, 1815, tờ bản đồ số 3.

Thửa đất số 222, 83, 1815, tờ bản đồ số 3 tách thành các thửa: 269, tờ bản đồ số 17 (diện tích 1719,4m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ cụ P vào ngày 20/6/2017, sau đó thửa 269 được tặng cho anh Nguyễn Minh C1 và anh C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/7/2017) và thửa 97, tờ bản đồ số 17 (diện tích 3.698,1m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ cụ Nguyễn Thị P vào ngày 20/6/2017). Một phần thửa 217, tờ bản đồ số 3 tách thành thửa 281, tờ bản đồ số 17 và đã tặng cho thửa 281, tờ bản đồ số 17 cho ông Nguyễn Minh Đ2, bà Nguyễn Thị H. Thửa 214, 217, tờ bản đồ số 3 đổi thành thửa 280, tờ bản đồ số 17 (diện tích 3281,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ cụ P vào ngày 19/3/2018).

Như vậy, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17 mà hộ cụ P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/6/2017 và thửa đất số 280, tờ bản đồ số 17 mà hộ cụ P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/3/2018 thì trước đó hộ cụ P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 02 năm 2004.

[3.3] Cụ P, bà T1, bà C, anh C1 xác định phần đất có tranh chấp thuộc thửa đất số 97, 280, tờ bản đồ số 17 là của hộ gia đình cụ P; trong đó cụ P, bà T1 cho rằng hộ cụ P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Cụ P, bà T1, bà C, bà T. Căn cứ vào văn bản số: 422/CAH-QLHC ngày 12/12/2023 của Công an huyện M, tỉnh Bến Tre về cung cấp thông tin liên quan đến hộ cụ Nguyễn Thị P (bút lục số 112) và bản sao y Sổ hộ khẩu của cụ Nguyễn Thị P (từ bút lục số 20 đến bút lục số 23) cùng năm sinh cũng như mối quan hệ của những người có tên trong hộ gia đình có căn cứ xác định được hộ cụ Nguyễn Thị P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 02 năm 2004 gồm có: Cụ P, bà T, bà T1, bà C; trong đó cụ P là mẹ ruột của bà T, bà T1, bà C; như vậy phần đất có tranh chấp là tài sản chung của bốn người có tên vừa nêu.

[3.4] Cụ P, bà T1 chỉ tranh chấp đối với thửa đất số 97, 280, tờ bản đồ số 17; cụ P với anh C1 không có tranh chấp với nhau về ngôi nhà trên phần đất thuộc thửa 97A; bà C không có yêu cầu chia phần đất của bà trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình; bà D không có tranh chấp, không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án; những người tham gia tố tụng còn lại không có văn bản trình bày ý kiến, cũng không gửi cho Tòa án văn bản có yêu cầu, tranh chấp gì liên quan đến vụ án theo thông báo giao nộp chứng cứ của Tòa án nên căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ xem xét, giải quyết vụ án trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của cụ P và yêu cầu độc lập của bà T1.

[3.5] Phần đất đang tranh chấp có giá trị được tính như sau:

Thửa đất số 97 có tổng diện tích là 3.399,5m² trong đó có 300m² đất ở nông thôn có giá trị là: 300m² x 300.000VNĐ/m² = 90.000.000VNĐ (chín mươi triệu đồng); còn lại 3099,5m² đất trồng cây lâu năm nhưng có nền mộ có diện tích là 22m² nên trừ diện tích nền mộ ra còn lại là: 3077,5m² x 200.000VNĐ/m² = 615.500.000VNĐ (sáu trăm mười lăm triệu năm trăm ngàn đồng).

Thửa 280 có diện tích là 3.281,2m², có giá trị được tính: 3.281,2m² x 150.000VNĐ/m² = 492.180.000VNĐ (bốn trăm chín mươi hai triệu một trăm tám mươi ngàn đồng).

Tổng giá trị hai thửa đất 97 và 280 là: 1.197.680.000VNĐ (một tỷ một trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng), chia cho bốn phần thì mỗi phần được nhận là 299.420.000VNĐ (hai trăm chín mươi chín triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng).

[3.6] Phần đất mà cụ P yêu cầu được nhận là thửa 280B, hiện nay cụ P đang hưởng huê lợi nên giao cho cụ P được quyền sử dụng thửa đất này, thửa đất này có giá trị: $2002,4\text{m}^2 \times 150.000\text{VNĐ}/\text{m}^2 = 300.360.000\text{VNĐ}$ (ba trăm triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng), như vậy phần đất cụ P nhận có giá trị nhiều hơn giá trị phần được chia là 940.000VNĐ (chín trăm bốn mươi ngàn đồng).

[3.7] Phần đất bà T1 có yêu cầu là thửa 97E, 97I, 97D có tổng diện tích là $1.180,2\text{m}^2$. Trên đất hiện có nhà, công trình phụ, cây trồng do bà T1, ông Đ1 xây dựng, trồng nên chia cho bà T1 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 97E, 97I, 97D; đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bà T1 về việc để thửa 97I có diện tích $21,8\text{m}^2$ làm lối đi để đi vào các thửa đất phía bên trong. Thửa đất số 97 có 300m^2 đất ở nông thôn, trên thực tế tại thửa 97 có ba căn nhà gồm nhà của bà T1, bà C và căn nhà mà cụ P, anh C1 đang ở nên trong phần đất chia cho bà T1 xác định có 100m^2 đất ở nông thôn. Phần đất bà T1 được quyền sử dụng là thửa 97E, 97I, 97D có tổng diện tích là $1.180,2\text{m}^2$; trong đó có 100m^2 đất ở có giá trị: $100\text{m}^2 \times 300.000\text{VNĐ} = 30.000.000\text{VNĐ}$ (ba mươi triệu đồng) và $1.080,2\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm có giá trị là $216.040.000\text{VNĐ}$ (hai trăm mười sáu triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng); tổng giá trị phần đất bà T1 được chia là $246.040.000\text{VNĐ}$ (hai trăm bốn mươi sáu triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng); so với giá trị phần đất bà T1 được chia là $299.420.000\text{VNĐ}$ (hai trăm chín mươi chín triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng) thì phần bà T1 nhận còn thiếu là $53.380.000\text{VNĐ}$ (năm mươi ba triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng). Bà T1 không yêu cầu cụ P phải thanh toán lại 940.000VNĐ (chín trăm bốn mươi ngàn đồng) tiền chênh lệch giá trị mà cụ P nhận dư; riêng phần còn lại của bà T1 là $52.440.000\text{VNĐ}$ (năm mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng) là còn nằm trong khối tài sản chung (giá trị quyền sử dụng đất) chưa phân chia nên bà T1 được quyền yêu cầu thanh toán số tiền này khi phần đất còn lại được phân chia.

[3.8] Các thửa đất số 97, 280, tờ bản đồ số 17 là của hộ cụ Nguyễn Thị P gồm cụ P, bà T1, bà T, bà C nhưng bà C, bà T không có yêu cầu chia quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung nên không xem xét, giải quyết.

[3.9] Phần đất còn lại là thửa 280A có giá trị: $1.278,8\text{m}^2 \times 150.000\text{VNĐ}/\text{m}^2 = 191.820.000\text{VNĐ}$ (một trăm chín mươi một triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng); thửa 97A, 97G, 97B, 97H, 97C có tổng diện tích là $2.219,3\text{m}^2$, trừ đi 22m^2 nên mộ còn lại là $2.197,3\text{m}^2$, trong đó có 200m^2 đất ở nông thôn có giá trị là

60.000.000VNĐ (sáu mươi triệu đồng), 1.997,3m² đất trồng cây lâu năm có giá trị là 399.460.000VNĐ (ba trăm chín mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng); tổng giá trị các thửa đất 280A, 97A, 97G, 97B, 97H, 97C là 651.280.000VNĐ (sáu trăm năm mươi một triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng) trong đó có 52.440.000VNĐ (năm mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng) là phần của bà T1 còn trong khối tài sản chung chưa chia.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về việc xử lý tiền tạm ứng chi phí cho việc thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Chi phí cho việc thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 9.898.000VNĐ (chín triệu tám trăm chín mươi tám ngàn đồng). Số tiền này cụ P tự nguyện chịu và đã nộp đủ nên ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Nguyễn Thị P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên cụ P được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5% của phần tài sản bà T1 đã được chia, cụ thể được tính như sau: 246.040.000VNĐ x 5% = 12.302.000VNĐ (mười hai triệu ba trăm lẻ hai ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 166, 170, 171 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 219 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 5, 147, 157, 167, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. T5: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị T1; cụ thể:

1/ Chia cho cụ Nguyễn Thị P được quyền canh tác, quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 2002,4m² đất thuộc thửa 280B, tờ bản đồ số 17; trên đất có trồng dừa, chuối.

2/ Chia cho bà Nguyễn Thị T1 được quyền quản lý, sử dụng, canh tác phần đất có diện tích 1.180,2m² thuộc thửa 97E (có diện tích 1.105,9m²), thửa 97D (có diện tích 52,5m²), 97I (có diện tích 21,8m²), tờ bản đồ số 17, trong đó có 100m²

đất ở nông thôn, 1.080,2m² đất trồng cây lâu năm; trên đất có nhà một tầng, nhà tiền chế 1, nhà tiền chế 2, hồ nước, bể bồn nước 1, bể bồn nước 2, một bồn nước bằng nhựa, nền đal bê tông không cốt thép, các loại cây trồng; phần đất này hiện do bà T1 đang quản lý, sử dụng.

Bà Nguyễn Thị T1 phải mở lối đi thuộc thửa 97I, tờ bản đồ số 17, có diện tích 21,8m² cho những người có phần đất còn lại phía trong chưa được phân chia;

Người được mở lối đi được quyền cải tạo, sửa chữa trong phạm vi phần đất được mở lối đi để đảm bảo cho việc đi lại.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị T1 đối với phần đất mở lối đi thuộc thửa đất số 97I, tờ bản đồ số 17, các bên được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ghi nhận bà Nguyễn Thị T1 không yêu cầu cụ Nguyễn Thị P phải thanh toán lại 940.000VNĐ (chín trăm bốn mươi ngàn đồng) tiền chênh lệch giá trị mà cụ P nhận dư. Bà Nguyễn Thị T1 được quyền khởi kiện để yêu cầu thanh toán lại giá trị phần tài sản của bà T1 còn nằm trong khối tài sản chung chưa chia (thửa 280A, 97A, 97G, 97B, 97H, 97C) với số tiền là 52.440.000VNĐ (năm mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng).

3/ Tất cả các thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre.

4/ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ cụ Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/6/2017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS03806 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/3/2018 cho hộ cụ Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 17, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS04517 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị T1 như đã nêu trên. Cụ P, bà T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nêu.

5/ Về xử lý tiền tạm ứng chi phí cho việc thu thập chứng cứ, xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Ghi nhận cụ Nguyễn Thị P tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí cho việc thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 9.898.000VNĐ (chín triệu tám trăm chín mươi tám ngàn đồng); số tiền này cụ P đã nộp đủ.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Nguyễn Thị P được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị T1 phải nộp 12.302.000VNĐ (mười hai triệu ba trăm lẻ hai ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà T1 đã nộp là 3.750.000VNĐ (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005223 ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre, bà T1 còn phải tiếp tục nộp 8.852.000VNĐ (tám triệu tám trăm năm mươi hai ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

8/ Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục T.H.A.D.S huyện Mỏ Cày Bắc;
- Phòng KTNV và T.H.A-TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Vp, Bp.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Văn Nguyên