

Bản án số: 119/2025/DS-PT
Ngày: 26 - 02 - 2025
Về việc Tranh chấp quyền sử dụng
đất đồng sở hữu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 572/2024/DS-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất đồng sở hữu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 366/2025/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 457/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ D, sinh năm 1954;

Địa chỉ: số A ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Trần Minh T, sinh năm 1985; (có mặt)

Địa chỉ: T V, phường C, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thái Thụy H, sinh năm 1974;

Địa chỉ: số B ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Trần Thị Hồng N, sinh năm 1993; (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Ba Mến, A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ: số D L, ấp C, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1948;

Địa chỉ: số A, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn B:

Ông Trần Minh T, sinh năm 1985; (có mặt)

Địa chỉ: T V, phường C, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 2. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Lệ D, là nguyên đơn.

5. Có kháng nghị của: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Minh T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Lệ D và bà Huỳnh Thái Thụy H có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn L phần đất diện tích 4667m², thuộc thửa 2264 tách, tờ bản đồ số 2A, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 17/6/2005 tại Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngày 29/7/2005, bà D và bà H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC687394 đối với thửa đất 3189 tách ra từ thửa 2264, tờ bản đồ số 2A, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre với diện tích 4667m².

Bà D cho rằng bà D và bà H cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất quyền sử dụng đất này là của một mình bà D, bà D

chỉ cho bà H đứng tên chung do bà H là con ruột chứ bà H không có công sức đóng góp gì đối với phần đất này. Từ đó đến nay, bà D là người trực tiếp quản lý phần đất này.

Nay bà D không muốn để bà H đứng tên quyền sử dụng đất nhằm để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bà D. Vì vậy, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại cho bà $\frac{1}{2}$ diện tích đất theo kết quả đo đạc là $2298,2\text{m}^2$ ($= 4596,4\text{m}^2 : 2$) và kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật cho một mình bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 3189, tờ bản đồ số 2A (theo bản đồ chính quy là thửa 91, tờ bản đồ số 11), tọa lạc ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre với diện tích theo kết quả đo đạc là $4596,4\text{m}^2$.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị Hồng N trình bày:

Trước đây, bà Nguyễn Thị Lệ D (mẹ bà H) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn L, phần đất có diện tích là 4667m^2 , thuộc thửa 2264 tách, tờ bản đồ số 2A, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà D đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy bà Huỳnh Thái Thụy H không có đứng tên tài sản nào nên bà D cho bà H đứng tên chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Đây là tài sản của bà D, bà H không có đóng góp gì.

Ngày 29/7/2005, bà D và bà H được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC687394 đối với thửa đất 3189 tách ra từ thửa 2264, tờ bản đồ số 2A, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre với diện tích là 4667m^2 .

Nay bà D khởi kiện yêu cầu bà H trả lại cho bà $\frac{1}{2}$ diện tích đất theo kết quả đo đạc là $2298,2\text{m}^2$ ($4596,4\text{m}^2 : 2$) và kiến nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật cho một mình bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 3189, tờ bản đồ số 2A (theo bản đồ chính quy là thửa 91, tờ bản đồ số 11), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre với diện tích theo kết quả đo đạc là $4596,4\text{m}^2$ thì bà H đồng ý.

Các đương sự đồng ý theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không có ý kiến gì.

Do không hòa giải thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã tuyên:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 227, 228, 229, 264, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 124, 131, 207, 208, 209, 218 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 12, 26 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ D đối với bà Huỳnh Thái Thụy H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất đồng sở hữu”, đối với thửa đất số 3189, tờ bản đồ gốc số 2A (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa 91, tờ bản đồ số 11), xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/9/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách kháng nghị, đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre giữ nguyên yêu cầu kháng nghị. Nguyên đơn không đồng ý kháng nghị. Bị đơn đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

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

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ D; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ D kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách kháng nghị và thực hiện thủ tục kháng nghị hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ D, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ D khởi kiện, yêu cầu bà Huỳnh Thái Thụy H trả lại cho bà D 1/2 diện tích đất (theo kết quả đo đạc là 2.298,2m²). Đồng thời, bà D kiến nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 3189, tờ bản đồ 2A (theo bản đồ chính quy là thửa 91, tờ bản đồ số 11), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre từ đồng quyền sở hữu quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Lệ D và bà Huỳnh Thái Thụy H sang một mình bà Nguyễn Thị Lệ D đứng tên.

Bị đơn bà Huỳnh Thái Thụy H đồng ý trả lại cho bà D 1/2 diện tích đất theo kết quả đo đạc là 2.298,2m² (trong tổng diện tích đất là 4.596,4m²) và bà H đồng ý với nguyên đơn về việc kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho một mình bà D đứng tên toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 3189, tờ bản đồ số 2A (theo bản đồ chính quy là thửa 91, tờ bản đồ số 11), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất phần đất tranh chấp thuộc thửa 3189, tờ bản đồ gốc số 2A (theo bản đồ chính quy là thửa 91, tờ bản đồ số 11), diện tích 4667m², xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AC687394, số vào sổ H02152, cấp ngày 29/7/2005, cho bà Nguyễn Thị Lệ D cùng con bà Huỳnh Thái Thụy H, do nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 từ thửa 2264 tách, tờ bản đồ số 2A, theo bản đồ địa chính chính quy là thửa 91, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

[2.3] Trong các năm 2021, 2022, theo các Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre, bà Huỳnh Thái Thụy H và ông Nguyễn Văn D1 (chồng bà H) là người phải thi hành án đối với bà Huỳnh Thái Thụy N1, bà Cao Thị Hoàng H1, bà Lý Ngọc N2 và ông Nguyễn Hoàng N3. Theo đó, bà H và ông D1 phải liên đới thanh toán các khoản nợ như sau: trả cho bà N1 1.688.100.000 đồng, trả cho bà H1 1.544.400.000 đồng, trả cho bà N2 527.470.000 đồng. Ngoài ra, vào năm 2023, theo các Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre, bà H và ông D1 phải liên đới trả cho ông Phạm Vũ Xuân B1 2.592.000.000 đồng và trả cho ông Nguyễn Văn C 1.325.700.000 đồng.

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án giữa bà H, ông D1 với bà Cao Thị Hoàng H1, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 17/02/2021, cụ thể các tài sản bị phong tỏa gồm: quyền sử dụng đất thửa 238, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.413,3m² tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà H và ông D1 đứng tên; quyền sử dụng đất thửa 305, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.176,8m² tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà H và ông D1 đứng tên; 1/2 quyền sử dụng đất thửa 3189, tờ bản đồ số 2A, diện tích 4.667m² (theo bản đồ chính quy là thửa 91, tờ bản đồ số 11) tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị Lệ D và bà H cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 28/9/2022 (BL 196, 197).

Quyền sử dụng đất thuộc thửa 238 và thửa 305, cùng tờ bản đồ số 11, tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách ra quyết định cưỡng chế và kê biên. Theo văn bản số 891/CCTHADS ngày 23/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách thì “Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách đang thực hiện thủ tục bán đấu giá theo quy định. Giá trị tài sản kê biên thẩm định giá, bán đấu giá tại thời điểm hiện tại của bà Huỳnh Thái Thụy H và ông Nguyễn Văn D1 nêu trên không đủ đảm bảo thi hành để thực hiện các khoản tại Chi cục Thi hành án”.

Đối với 1/2 quyền sử dụng đất thuộc thửa 3189, tờ bản đồ 2A, diện tích 4.667m² (theo bản đồ chính quy là thửa 91, tờ bản đồ số 11) do bà Nguyễn Thị Lệ D và bà Huỳnh Thái Thụy H cùng đứng tên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách cũng chưa tiến hành kê biên hoặc xử lý đối với phần tài sản chung này. Đồng thời, bà D và bà H chưa nhận được thông báo hoặc được hướng dẫn để tự thỏa thuận phân chia tài sản chung.

[2.4] Căn cứ khoản 1 Điều 74 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014: *"trong trường hợp chưa xác định được phần quyền sở hữu tài sản hoặc quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung, Chấp hành viên phải thông báo cho người phải thi hành án và những người có quyền sở hữu chung biết. Thông báo này nhằm để các bên tự thỏa thuận phân chia tài sản chung hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự"*. Tuy nhiên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách chưa thực hiện các thủ tục thông báo theo quy định.

[2.5] Bà Nguyễn Thị Lệ D khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thái Thụy H trả lại cho bà D 1/2 diện tích đất (theo kết quả đo đạc là 2.298,2m²). Đồng thời, bà D kiến nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 3189, tờ bản đồ 2A (theo bản đồ chính quy là thửa 91, tờ bản đồ số 11), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre từ quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Lệ D và bà Huỳnh Thái Thụy H sang một mình bà Nguyễn Thị Lệ D đứng tên. Bị đơn, bà H hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D. Như vậy, giữa bà D và bà H không phát sinh tranh chấp gì về phần đất nêu trên.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng khẳng định từ trước đến nay giữa nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất này; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thống nhất trình bày từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Huỳnh Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 cho đến nay thì bà H chỉ đứng tên chung với bà D trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bà D là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Bà H không có quản lý, sử dụng thửa đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thụ lý, giải quyết yêu cầu của bà D về việc buộc bà H trả 1/2 diện tích đất là chưa phù hợp.

Như vậy, có cơ sở xác định giữa bà D và bà H không có tranh chấp, quyền và lợi ích hợp pháp của bà D không bị bà H xâm phạm. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà D không có quyền khởi kiện. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà D cần được đình chỉ giải quyết theo quy định tại

Điều 186, điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 và Điều 219 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

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

[6] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên bà Nguyễn Thị Lệ D không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311; điểm g khoản 1 Điều 217; điểm a, khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Lệ D;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất đồng sở hữu” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ D với bị đơn bà Huỳnh Thái Thụy H và đình chỉ giải quyết vụ án nêu trên.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ D phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 7.000.000đ (bảy triệu đồng), bà D đã nộp đủ.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà D là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà D là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Phòng KTNV&THAHS TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Thu T1