

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 250/2025/DS-PT

Ngày 24-4-2025

V/v Tranh chấp tài sản chung hộ
gia đình và tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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 Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2025/TLPT-DS ngày 02/01/2025 về việc: “Tranh chấp tài sản chung hộ gia đình và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 237/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2025/QĐ-PT ngày 28/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 225/2025/QĐ-PT ngày 28/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1946; địa chỉ: số A đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1979; địa chỉ: số A đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: số B đường Đ, tổ A, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1992; địa chỉ: khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2024); có mặt.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Phạm Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn bà Đặng Thị T trình bày:*

Bà Đặng Thị T và ông Phạm Văn N (sinh năm 1935, đã chết năm 1991 theo Trích lục khai tử số 726/TLKT-BS do Ủy ban nhân dân phường H cấp ngày 13/10/2020) là vợ chồng và có một con nuôi là ông Phạm Văn D, sinh năm 1979. Ngày 17/01/2000, hộ bà T được cấp quyền sử dụng đất diện tích 16.864m² thuộc các thửa đất số 18, 35, 36, 53, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486340, sổ vào sổ cấp GCN: 00376 QSDD/40/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp. Ngày 25/4/2001, hộ bà T đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ, theo đó quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 36, 53 chiều ngang 10m, chiều dài 69m, tổng diện tích khoảng 690m², với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) bằng giấy tay. Sau khi chuyển nhượng cho ông Đ, hộ bà T vẫn tiếp tục sinh sống và quản lý phần diện tích đất còn lại. Đến năm 2023, do địa giới hành chính thay đổi, phần đất của hộ gia đình bà T được cấp nằm ở hai địa phương khác nhau, theo đề nghị và hướng dẫn của cơ quan đăng ký đất đai, bà T đã đăng ký thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất nói trên thành các thửa đất khác nhau với thông tin như sau:

- Cấp đổi diện tích 92,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 112401, sổ vào sổ cấp GCN: CN17571 thuộc thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Bến Cát cấp đổi ngày 06/6/2023.

- Cấp đổi diện tích 3.313m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 594549, sổ vào sổ cấp GCN: CN 11193 thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 06/7/2023.

- Cấp đổi diện tích 5.911,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 594550, sổ vào sổ cấp GCN: CN 11194 thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 06/7/2023. Diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có GCN: 00376 QSDD/40/QĐ-UB còn lại sau khi cấp đổi và bán cho ông Nguyễn Văn Đ tạm tính là 6.289m².

Sau khi thực hiện việc cấp đổi trên, do bà T muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã đề nghị ông Phạm Văn D cùng thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình, nhằm xác định rõ phần quyền sử dụng đất riêng của mỗi thành viên. Tuy nhiên, ông D đã nhiều lần từ chối đề nghị thỏa thuận phân chia tài sản chung của bà T. Cho nên, bà T đã nộp đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân phường H, thành phố T. Ngày 12/10/2023, Ủy ban nhân dân phường H đã tiến hành tổ chức buổi hòa giải; tại buổi hòa giải, ông D đã không đồng ý với phương án phân chia tài sản chung mà theo đó mỗi thành viên (bà T và ông D) được hưởng ½ quyền sử dụng đất nên ông D đã tự ý rời khỏi buổi hòa giải.

Nay, nguyên đơn bà T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Nhận bằng hiện vật ½ quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại phường H, thành phố B, 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 DL 112401, sổ vào sổ cấp GCN: CN17571 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 06/6/2023 mang tên hộ bà Đặng Thị T.

- Nhận bằng hiện vật ½ quyền sử dụng đất đối với phần đất 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 DI 594549, sổ vào sổ cấp GCN: CN11193 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 06/7/2023 mang tên hộ bà Đặng Thị T.

- Nhận bằng hiện vật ½ quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 594550, sổ vào sổ cấp GCN: CN11194 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 06/7/2023 mang tên hộ bà Đặng Thị T.

- Nhận bằng hiện vật ½ quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00376QSDD/40/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 17/01/2000 mang tên hộ bà Đặng Thị T.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu nhận ½ tài sản chung, cụ thể bà T yêu cầu được nhận phần đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 02 và phần đất thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Các

phần đất và tài sản trên đất còn lại sẽ giao cho ông Phạm Văn D quản lý, sử dụng. Đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 46, 47 (thửa đất số 36 cũ), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 01/11/2024 bà Đặng Thị T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Phạm Văn D trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà T về nhân thân và quyền sử dụng đất đang thuộc quyền sử dụng chung của hộ bà T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, vì quyền sử dụng đất đang tranh chấp có nguồn gốc là di sản của tổ tiên, ông bà; do đó, ông có nguyện vọng bảo toàn khối tài sản này để phục vụ mục đích thờ cúng, tiếp tục sử dụng đất vào mục đích canh tác để phụng dưỡng cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đ về việc ông Đ có mua của gia đình ông D một phần diện tích đất (thuộc các thửa đất số 36, 53) chiều ngang 10m, chiều dài 69m, tổng diện tích khoảng 690m², với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) bằng giấy tay theo “Giấy bán đất ngày 25/4/2001” và ông Đ quản lý, sử dụng cho đến nay. Ông D thống nhất giao phần đất trên cho ông Đ quản lý, sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Năm 2001, ông Đ có nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn bà T một phần diện tích đất (thuộc các thửa đất số 36, 53) chiều ngang 10m, chiều dài 69m, tổng diện tích khoảng 690m², với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) theo “Giấy bán đất ngày 25/4/2001”.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục phần đất nói trên. Theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay, phần diện tích đất ông Đ đang quản lý, sử dụng là 711.3m², được xác định thuộc thửa đất số 48 (có nguồn gốc từ thửa 53 cũ), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, ông Đ yêu cầu Tòa án: công nhận việc chuyển nhượng giữa ông Đ và bà T; công nhận phần đất diện tích 711.3m² trên cho ông Đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện giữa bà T và ông D thì ông Đ không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà M cho rằng một phần diện tích đất mà bà đã quản lý và sử dụng ổn định, liên tục từ trước đến nay đã bị cấp chồng lấn vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà T. Theo bản vẽ đo đạc thực tế, phần diện tích đất bà M đang quản lý, sử dụng bị cấp chồng lấn là 366.2m². Do đó, bà M có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết: công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà đối với phần diện tích 366.2m² nêu trên; bà M tự nguyện trích trừ một phần diện tích đất làm lối đi chung ở cuối thửa đất, có kích thước 3m x 12.62m (tương đương 37.8m²). Như vậy, diện tích đất mà bà M yêu cầu Tòa án công nhận

quyền sử dụng đất là: 328.4m². Ngày 01/11/2024, bà M có đơn xin rút yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 237/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T về việc tranh chấp tài sản chung hộ gia đình đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D1.

1.1. Giao cho ông Nguyễn Văn D1 quyền sử dụng đất diện tích 4.158,2m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 48 (thửa 53 cũ), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn D1 quản lý, sử dụng, có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp phần đất bà Nguyễn Thị M.
- + Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Đ.
- + Phía Tây giáp đường bê tông.
- + Phía Đông giáp đất ông Trần Văn L.

(Ký hiệu “A” kèm theo sơ đồ bản vẽ).

1.2. Giao cho ông Nguyễn Văn D1 quyền sử dụng đất diện tích 92.8m² (đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn D1 quản lý, sử dụng, có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa đất số 164.
- + Phía Nam giáp thửa đất số 425.
- + Phía Tây giáp thửa đất số 735.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Phạm Văn D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.3. Giao cho bà Đặng Thị T quyền sử dụng đất diện tích 3.313m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản trên đất cho bà Đặng Thị T quản lý, sử dụng, có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn P.
- + Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị M.
- + Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn S.
- + Phía Đông giáp đất lối đi.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.4. Giao cho bà Đặng Thị T quyền sử dụng đất diện tích 5.911,2m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường H,

thành phố T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản trên đất cho bà Đặng Thị T quản lý, sử dụng, có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp phần đất bà Đặng Thị T, ông Huỳnh Hữu N1.
- + Phía Nam giáp đất bà Đặng Thị T.
- + Phía Tây giáp đất bà Ngô Thị T1.
- + Phía Đông giáp đất đường đất.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Đặng Thị T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Cân đối giá trị tài sản được chia và được nhận: Buộc bà Đặng Thị T phải bồi hoàn giá trị cho ông Nguyễn Văn Đ1 số tiền 10.662.450 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn Đ với bà Đặng Thị T đối với quyền sử dụng đất diện tích 711.3m², thuộc một phần thửa đất số 48 (thửa 53 cũ), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ông Nguyễn Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích đất 711.3m², thuộc một phần thửa đất số 48 (thửa 53 cũ), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp phần đất bà Đặng Thị T, ông Huỳnh Hữu N1.
- + Phía Nam giáp đất bà Đặng Thị T.
- + Phía Tây giáp đất bà Ngô Thị T1.
- + Phía Đông giáp đất đường đất.

(Ký hiệu “B” kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Ông Nguyễn Văn Đ có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T về việc tranh chấp tài sản chung hộ gia đình đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 36 cũ, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương với bị đơn ông Nguyễn Văn D1.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị M đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/12/2024 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKN-VKS-DS. Ngày 05/12/2024 của bị đơn ông Phạm Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không đưa hết những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án, mà xét xử và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ là chưa đủ cơ sở, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn D. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKN-VKS-DS ngày 23/12/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKN-VKS-DS ngày 23/12/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 237/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết theo quy định.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn D nộp trong thời hạn, có nội dung,

hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn bà T yêu cầu phân chia tài sản chung hộ gia đình gồm các thửa đất số 48, 58, 164, 425, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương vì cho rằng đây là tài sản chung hộ gia đình. Bị đơn ông D thừa nhận tài sản đang tranh chấp là của hộ bà T, nhưng không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì muốn giữ phần đất để thờ cúng ông bà. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất với nguyên đơn bà T theo “Giấy bán đất ngày 25/4/2001” và công nhận quyền sử dụng cho ông đối với diện tích 711.3m² tọa lạc tại thửa 48, tờ bản đồ số 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[3] Xét, về nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp: nguyên đơn và bị đơn thống nhất:

Ngày 17/01/2000, hộ bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00376 QSDĐ/40/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát đối với diện tích 16,864m² thuộc các thửa 18, 35, 36, 53, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 25/4/2001, nguyên đơn bà T có chuyển nhượng cho ông Đ theo “Giấy bán đất ngày 25/4/2001” một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 16. Hiện nay, ông Đ là người đang quản lý, sử dụng thửa đất trên; đồng thời, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất không tranh chấp với ông Đ.

Đến năm 2023, nguyên đơn bà T thực hiện việc cấp đổi quyền sử dụng đất như sau:

- Cấp đổi diện tích 92,8m² (thuộc 01 phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 16) thành thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- Cấp đổi diện tích 5.911,2m² (thuộc phần còn lại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 16) thành thửa đất số 425, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Cấp đổi diện tích 3.313m² (trước đây là thửa số 35, tờ bản đồ số 16) thành thửa đất số 164, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[4] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất: các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang tranh chấp đều được cấp và đứng tên hộ bà T. Nguyên đơn bà T cho rằng nguyên đơn và ông N (chết năm 1991) là vợ chồng và có 01 người con chung là bị đơn ông D. Bị đơn ông D thừa nhận tình tiết trên nên đây là tình tiết không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại Công văn số 275/CATP-QLHC ngày 24/9/2024 của Công an thành phố T (bút lục số 251) thì thời điểm từ ngày 01/12/1985 hộ bà T, sinh năm 1946 làm chủ hộ gồm có ông Phan Văn

D2, sinh năm 1979; như vậy, tại thời điểm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ bà T gồm có 02 người là bà T (chủ hộ), ông D2 (con nuôi, là thành viên hộ). Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu chia đôi tài sản tranh chấp là tài sản chung hộ gia đình, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng ông muốn giữ lại phần đất này để thờ cúng ông bà, chứ không đồng ý chia. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy, do nguyên đơn và bị đơn là hai thành viên duy nhất của hộ tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, nên cả hai người đều có quyền ngang nhau đối với khối tài sản chung này và đều có quyền yêu cầu Tòa án phân chia tài sản đó theo quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia đôi tài sản tranh chấp là việc thực hiện quyền hợp pháp của mình đối với tài sản chung của hộ gia đình. Mặc dù, bị đơn không đồng ý chia đôi với tài sản chung của hộ; tuy nhiên, đây là quyền yêu cầu chia tài sản chung của nguyên đơn. Đồng thời, tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà T cho rằng bị đơn ông D2 không có chăm sóc, phụng dưỡng cho bà T nên nguyên đơn đã chuyển sang nơi khác sinh sống, không còn ở chung bị đơn khoảng 04 năm 07 tháng đến nay; nguyên đơn không đồng ý với lời trình bày của bị đơn về việc bị đơn muốn tiếp tục phụng dưỡng nguyên đơn và không đồng ý chia. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng luật định.

[5] Nguyên đơn bà T chỉ yêu cầu chia đôi tài sản tranh chấp ($\frac{1}{2}$ mỗi người), và không yêu cầu Tòa án xem xét nguồn gốc hay công sức đóng góp. Các đương sự đã thống nhất về kết quả đo đạc và định giá tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như sau:

- Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường H, thành phố T: 21.272.739.100 đồng.

- Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường H, thành phố T: 7.688.444.000 đồng.

- Thửa đất số 425, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường H, thành phố T: 13.710.000.000 đồng.

- Thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường H, thành phố B: 104.380.000 đồng.

[6] Đối thửa đất số 48, hiện có căn nhà do bị đơn ông D2 đang trực tiếp quản lý, sử dụng và sinh sống. Nguyên đơn bà T thống nhất để bị đơn ông D2 tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà này, một phần vì lý do thuận tiện cho việc thờ cúng. Đối với thửa đất số 1074, sau khi cân đối giá trị phần đất nguyên đơn bà T và ông D2 nhận được thì Tòa án cấp sơ thẩm giao phần đất trên cho ông D2 quản lý phần đất và toàn bộ tài sản trên đất. Đối với thửa đất còn lại là thửa 164 và 425, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho nguyên đơn bà T quyền quản lý, sử dụng đối với phần quyền sử dụng đất còn lại và tài sản trên đất. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy, việc phân chia tài sản tài sản chung của hộ gia đình tại cấp sơ thẩm là phù hợp với nhu cầu sử dụng thực tế của đương sự nên có căn cứ chấp nhận.

[7] Về việc cân đối giá trị, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn bà T nhận tài sản trị giá 21.398.444.000 đồng, còn bị đơn ông D2 nhận tài sản trị giá 21.377.119.100 đồng. Do phần tài sản mà nguyên đơn bà T nhận cao hơn 21.324.900 đồng, Tòa án sơ thẩm buộc nguyên đơn bà T bồi hoàn cho bị đơn ông D2 tiền chênh lệch là 10.662.450 đồng để đảm bảo công bằng là phù hợp.

[8] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ: tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Đ đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất ngày 25/4/2001” giữa ông Đ và nguyên đơn bà T, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 711.3m², thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2, phường H, thành phố T. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản; ông Đ đã thanh toán đủ tiền, nhận đất và quản lý, sử dụng liên tục, ổn định từ năm 2001 đến nay; nguyên đơn bà T và bị đơn ông D2 đều thừa nhận và thống nhất về việc chuyển nhượng phần đất này cho ông Đ và xác định không tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất trên là có căn cứ.

[9] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy:

[9.1] Giữa nguyên đơn bà T và bị đơn ông D2 hiện đang tranh chấp về tài sản chung của hộ gia đình, cụ thể là tài sản mà họ đang quản lý, sử dụng trên thực tế. Cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất sử dụng kết quả đo đạc thực tế để làm cơ sở yêu cầu Tòa án phân chia, không tranh chấp về nguồn gốc phần đất dư này với nhau. Căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là tôn trọng nguyên tắc tự định đoạt của đương sự, là đúng luật định.

[9.2] Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân phường H ngày 19/11/2024 (bút lục số 265) làm rõ đất không có tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy, việc đưa Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương vào tham gia vụ án với tư cách tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết, làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[9.3] Như đã phân tích tại tiểu mục [8], việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ là có căn cứ vững chắc: bởi lẽ, các đương sự thừa nhận và thống nhất về việc nguyên đơn bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, đã nhận đủ tiền, đã giao đất, ông Đ sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay, ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu do vi phạm hình thức, việc chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật đất đai. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất diện tích 711.3m² cho ông Đ là phù hợp, đúng tinh thần của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

[10] Như vậy, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Bị đơn ông D2 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo không được chấp nhận.

[12] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp nên không chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKN-VKS-DS ngày 23/12/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn D.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 237/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Phạm Văn D phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0008725 ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Bản án 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;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Lê Hoàng Vương

