TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2026/DS-PT
Ngày: 25 – 3 – 2026
V/v Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung và chia thừa kế.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Thưởng

Bà Võ Thị Hồng Thu

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thúy Nga là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 275/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp *"Chia tài sản thuộc sở hữu chung và chia thừa kế"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2026/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị C, sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Trần Thị C:

1. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai. (Theo Giấy uỷ quyền số chứng thực 42 ngày 13 tháng 10 năm 2024 tại UBND xã P, huyện T, tỉnh Bình Định). Có mặt

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: 1 T, phường Q, tỉnh Gia Lai. (Theo Giấy uỷ quyền công chứng số 004507 ngày 15 tháng 12 năm 2025 tại Văn phòng C5). Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Bùi Duy M, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Bùi Duy M: Ông Bùi Văn P - Luật sư của Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh G; địa chỉ: Số F đường N, phường Q, tỉnh Gia Lai. Có mặt

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

1. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1969; Có mặt

2. Bà Bùi Thị B, sinh năm 1971; Có mặt

3. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1969; Có mặt

4. Chị Bùi Thị T2, sinh năm 1991; Vắng mặt

5. Chị Bùi Thị T3, sinh năm 1992; Có mặt

6. Bà Bùi Thị N1, sinh năm 1964; Vắng mặt

7. Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1971; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai.

8. Bà Nguyễn Thị N2; Vắng mặt

9. Ông Bùi Văn T4; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai.

10. Bà Bùi Thị Thanh T5, sinh năm 1975; Vắng mặt

11. Bà Bùi Thị Thanh T6, sinh năm 1977; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ H, khu phố X, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Phan A; Vắng mặt

13. Bà Phan Thị Cẩm V, sinh năm 1979; Vắng mặt

14. Ông Phan Văn S, sinh năm 1983; Vắng mặt

15. Bà Phan Thị Cẩm T7, sinh năm 1987; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai.

16. Bà Phan Thị V1, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

17. Bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ B, khu phố A, phường Q, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

18. Bà Bùi Thị T8, sinh năm 1973; địa chỉ: A Dessau Rd L, A, TX G, USA. Vắng mặt

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Thị C và bị đơn ông Bùi Duy M trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Trần Thị C do bà Bùi Thị N là người đại diện theo ủy quyền đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thống nhất trình bày:* Vợ chồng bà Trần Thị C, ông Bùi Nhị S1 được 03 người con gồm ông Bùi Duy M, bà Bùi Thị N, bà Bùi Thị B. Ngoài ra vợ chồng ông Bùi N3, bà Trần Thị C không còn con riêng hay con nuôi nào khác. Ông Bùi N3 chết vào ngày 09 tháng 9 năm 1991 âm lịch, tức ngày 16 tháng 10 năm 1991. Cha, mẹ của ông Bùi N3 là cụ Bùi T9 và cụ Trần Thị D. Vợ chồng cụ Bùi T9, cụ Trần Thị D sinh được 04 người con gồm ông Bùi N4, ông Bùi N3, ông Bùi R, bà Bùi Thị E. Ngoài ra vợ chồng cụ Bùi T9, cụ Trần Thị D không còn con riêng hay con nuôi nào khác. Cụ Bùi T9 chết vào năm 2005, cụ Trần Thị D chết đã lâu và chết trước ông Bùi Nhị . Ông Bùi N4 chết vào năm 2015; ông Bùi N4 có vợ là bà Nguyễn Thị C1; vợ chồng ông Bùi N4, bà Nguyễn Thị C1 sinh được 01 người con là bà Bùi Thị N1; bà Nguyễn Thị C1 chết vào năm 1966; sau khi bà C1 chết thì ông Bùi N4 kết hôn với bà Nguyễn Thị N2; vợ chồng ông Bùi N4, bà Nguyễn Thị N2 sinh được 02 người con gồm ông Bùi Văn Q và ông Bùi Văn T4; sau khi kết hôn với bà Nguyễn Thị N2 thì ông Bùi N4 sống chung với bà Lê Thị H1; ông Bùi N4 và bà Lê Thị H1 sinh được 04 người con gồm Bùi Thị Thanh T5, Bùi Thị Thanh T10, Bùi Ngọc C2, Bùi Ngọc N5; bà Lê Thị H1, Bùi Ngọc C2, Bùi Ngọc N5 đều đã chết. Ông Bùi R có vợ là bà Huỳnh Thị T11. Vợ chồng ông Bùi R, bà Huỳnh Thị T11 sinh được 01 người con là bà Bùi Thị T8; ông Bùi R, bà Huỳnh Thị T11 đều đã chết. Bà Bùi Thị E có chồng là ông Phan A; vợ chồng bà Bùi Thị E, ông Phan A S2 được 05 người con gồm Phan Thị V1, Phan Thị Cẩm V, Phan Văn S, Phan Thị Cẩm T7, Phan Thị Ngọc H. Trước khi chết, cụ Bùi T9, cụ Trần Thị D, ông Bùi N3 đều không để lại di chúc. Vợ chồng ông Bùi N3, bà Trần Thị C được quyền sở hữu, sử dụng diện tích 200m^2 đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai và ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19. Nguồn gốc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19 do vợ chồng cụ Bùi T9, cụ Trần Thị D giao cho vợ chồng ông Bùi N3, bà Trần Thị C sử dụng. Sau khi ông Bùi Nhị C3 thì bà Trần Thị C cùng với các con tiếp tục sinh sống trong ngôi nhà này. Đến năm 2014, vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị The D1 bỏ ngôi nhà cũ và xây dựng ngôi nhà, các công trình trên thửa đất như hiện nay. Đối với phần diện tích 495,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19 do Nhà nước cân đối giao quyền cho hộ gia đình bà Trần Thị C sử dụng. Ngoài ra hộ gia đình bà Trần Thị C được quyền sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.715,4m^2 đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 213, tờ bản đồ số 6, diện tích 779,8m^2 đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 155, tờ bản đồ số 7, diện tích 992,9m^2 đất chuyên trồng lúa; thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 648m^2 đất chuyên trồng lúa nước; địa chỉ các thửa đất trên tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai. Các thành viên trong hộ gia đình bà

Trần Thị C được quyền sử dụng diện tích 495,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác và các thửa đất chuyên trồng lúa nước nêu trên gồm bà Trần Thị C, ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1, bà Bùi Thị B, chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3. Nay bà Trần Thị C khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung của bà Trần Thị C và ông Bùi N3 là diện tích 200m^2 đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19. Đối với phần di sản của ông Bùi Nhị C3 để lại trong khối tài sản chung nêu trên thì bà Trần Thị C yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản chung của hộ gia đình bà Trần Thị C gồm diện tích 495,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19 thì bà Trần Thị C yêu cầu chia theo quy định của pháp luật. Bà Trần Thị C đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Bùi Duy M về việc yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình bà Trần Thị C gồm thửa đất số 157, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.715,4m^2 đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 213, tờ bản đồ số 6, diện tích 779,8m^2 đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 155, tờ bản đồ số 7, diện tích 992,9m^2 đất chuyên trồng lúa. Bà Trần Thị C đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị B về việc yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình bà Trần Thị C gồm thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 648m^2 đất chuyên trồng lúa nước. Bà Trần Thị C yêu cầu nhận bằng hiện vật là một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 213, tờ bản đồ số 6, diện tích 779,8m^2 đất chuyên trồng lúa nước nhưng bà Trần Thị C tặng cho lại cho bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị B đồng sử dụng chung. Bà Bùi Thị N thống nhất với lời trình bày và yêu cầu nêu trên của bà Trần Thị C. Bà Bùi Thị N đồng ý nhận và sử dụng chung với bà Bùi Thị B một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19; bà N đồng ý nhận sử dụng thửa đất số 213, tờ bản đồ số 6, diện tích 779,8m^2 đất chuyên trồng lúa nước. Ngoài ra bà Trần Thị C và bà Bùi Thị N không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Bị đơn ông Bùi Duy M có yêu cầu phản tố trình bày:* Ông là con của bà Trần Thị C. Ông thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị C, bà Bùi Thị N về mối quan hệ gia đình của ông. Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19, diện tích 695,1m^2, trong đó 200m^2 đất ở tại nông thôn và 495,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác có nguồn gốc của ông, bà bên phía cha của ông giao lại cho cha, mẹ của ông sử dụng. Ông là người sinh sống trên thửa đất này đến năm 1986, ông tham gia nghĩa vụ quân sự ở chiến trường Campuchia. Đến tháng 6 năm 1989 ông được xuất ngũ về lại địa phương và kết hôn với bà Trần Thị The .1 Theo chủ trương chính sách của Nhà nước, điều kiện cấp đất ở nên ông thuộc diện được xem xét cấp đất nhưng vì gia đình chỉ có ông là con trai duy nhất nên được cấp chung với hộ bà C. Vợ chồng ông sinh sống ổn định trên thửa đất từ đó đến nay. Sau khi cha của ông chết, ngôi nhà cấp 4 quá lâu, bị hư hỏng nặng, sập, không ở được và được sự đồng ý, thống nhất của gia đình, đồng thời mẹ của ông từ trước đến nay đều giao đất ở cho ông quản lý, sử dụng nhà, đất nên vợ chồng ông dỡ bỏ hoàn toàn ngôi nhà cũ, xây lại nhà mới như hiện nay để làm nơi thờ cúng cũng như là nơi ở ổn định cho cả gia đình. Ông là người trực tiếp thờ cúng, tuân tự theo lễ nghi, phong tục tập quán của người Việt Nam, tất cả chi phí là do hai vợ chồng ông bỏ ra, không ai đóng góp hoặc tham gia. Đến năm 1993 Nhà nước cấp đất cho hộ gia đình theo Nghị định 64/NĐ-CP của Chính phủ đứng tên bà Trần Thị C, nay là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19, diện tích 695,1m^2, trong đó 200m^2 đất ở, 495,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 157, tờ bản đồ số 9, diện tích 1715,4m^2 đất chuyên trồng

lúa nước; thửa đất số 155, tờ bản đồ số 7, diện tích 992,9m^2 đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 213, tờ bản đồ số 6, diện tích 779,8m^2 đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 648m^2 đất chuyên trồng lúa nước. Toàn bộ thuế đất hàng năm của các thửa đất nêu trên là do vợ chồng ông trực tiếp thực hiện nghĩa vụ. Tại thời điểm cấp đất, hộ gia đình ông có 06 nhân khẩu gồm bà Trần Thị C, bà Bùi Thị B, vợ chồng ông, các con của ông là Bùi Thị T2, Bùi Thị T3. Vào năm 2017, vợ chồng ông tiếp tục xây dựng thêm ngôi nhà trên thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19. Vợ chồng ông tôn tạo, cơi nới, đổ đất nâng nền như hiện nay. Trong thời gian vợ chồng ông xây dựng lại ngôi nhà mới và xây dựng thêm phần nhà sau cũng như cơi nới, tôn tạo tăng thêm diện tích như hiện nay thì bà Trần Thị C, bà Bùi Thị N, bà Bùi Thị B đều đồng thuận thống nhất chứ không có tranh chấp. Cha của ông chết năm vào năm 1991 đến nay là 32 năm, nên việc chia di sản thừa kế của cha ông đã hết thời hiệu; ông yêu cầu áp dụng thời hiệu thừa kế di sản của cha ông. Nay ông yêu cầu chia tài sản 200m^2 đất ở thuộc thửa đất 63, tờ bản đồ số 19 cho vợ chồng ông và bà C; cụ thể chia cho vợ chồng ông sử dụng 100m^2 đất ở, bà C sử dụng 100m^2 đất ở. Đối với 495,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất 63, tờ bản đồ số 19 và các thửa đất trồng lúa chia cho hộ gia đình của ông gồm bà Trần Thị C, bà Bùi Thị B, vợ chồng ông, Bùi Thị T2, Bùi Thị T3 theo quy định của pháp luật. Ông yêu cầu tính công sức mà vợ chồng ông đã bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19. Ông yêu cầu giao cho vợ chồng ông sử dụng toàn bộ diện tích 695,1m^2 đất thuộc thửa đất 63, tờ bản đồ số 19 và sở hữu ngôi nhà, các tài sản xây dựng trên thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19; giao cho hộ gia đình ông gồm vợ chồng ông, Bùi Thị T2, Bùi Thị T3 được quyền sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.715,4m^2 đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 155, tờ bản đồ số 7, diện tích 992,9m^2 đất chuyên trồng lúa nước. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

1. Bà Bùi Thị B có yêu cầu độc lập trình bày: Bà thống nhất về mối quan hệ gia đình của bà như bà Bùi Thị N trình bày. Đối với phần diện tích đất trồng cây hàng năm khác và các thửa đất chuyên trồng lúa nước là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của bà, bà Trần Thị C, ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1, chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3 nên bà yêu cầu phân chia tài sản chung nêu trên theo quy định của pháp luật. Bà yêu cầu nhận bằng hiện vật thửa đất 146, tờ bản đồ số 9. Bà đồng ý nhận và sử dụng chung với bà Bùi Thị N một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19 trong đó có phần tài sản thuộc quyền sử dụng của bà và phần tài sản mà bà Trần Thị C tặng cho; bà đồng ý cùng với bà Bùi Thị N thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Đối với phần diện tích đất chuyên trồng lúa nước mà bà C tặng cho cho bà và bà N thì bà đồng ý giao lại cho bà N sử dụng; bà không yêu cầu bà N thực hiện nghĩa vụ đối với bà. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

2. Bà Trần Thị T1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Bùi Duy M. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

3. Chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3 thống nhất trình bày: Các chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của cha chị là ông Bùi Duy M. Ngoài ra chị không trình bày và yêu cầu gì thêm.

4. Bà Bùi Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, ông Bùi Văn Q, ông Bùi Văn T4, bà Bùi Thị Thanh T5, bà Bùi Thị Thanh T6, ông Phan A, bà Phan Thị V1, bà Phan Thị Cẩm V, ông Phan Văn S, bà Phan Thị Cẩm T7, bà Phan Thị Ngọc H, bà Bùi Thị T8 trình bày: Các ông, bà đều thống nhất về mối quan hệ gia đình như nguyên đơn đã trình bày. Nay bà Trần Thị C và các con bà C tranh chấp tài sản chung và chia thừa kế các thửa đất nêu trên thì các ông, bà đều không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Nếu được hưởng kỷ phần di sản trong khối tài sản chung nêu trên thì các ông, bà đều từ chối nhận. Ngoài ra các ông, bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số *27/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Gia Lai, tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C về việc yêu cầu phân chia tài sản thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng ông Bùi N3, bà Trần Thị C và yêu cầu phân chia tài sản thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình bà Trần Thị C. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Bùi Nhị C3 để lại vì đã hết thời hiệu thừa kế.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Duy M về việc yêu cầu phân chia tài sản thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình bà Trần Thị C.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị B về việc yêu cầu phân chia tài sản thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình bà Trần Thị C.

4. Xác định diện tích 200m^2 đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19; địa chỉ thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng ông Bùi N3, bà Trần Thị C.

5. Xác định diện tích 495,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19; thửa đất số 157, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.715,4m^2 đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 213, tờ bản đồ số 6, diện tích 779,8m^2 đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 155, tờ bản đồ số 7, diện tích 992,9m^2 đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 648m^2 đất chuyên trồng lúa nước; địa chỉ thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình bà Trần Thị C gồm các thành viên bà Trần Thị C, bà Bùi Thị B, ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1, chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3.

6. Chia, giao cho bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị B được trọn quyền sử dụng 100m^2 đất ở tại nông thôn và 186m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19; tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn H, xã T, tỉnh Gia. Hiện nay vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 đang quản lý diện tích đất nêu trên nên buộc vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ tháo dỡ các tài sản gồm ngôi nhà mã hiệu N6, ngôi nhà mã

hiệu N8, nhà kho mã hiệu N8, sân xi măng, tường rào trên diện tích đất nêu trên để giao lại diện tích đất nêu trên cho bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị B được trọn quyền sử dụng (Phần đất và tài sản gắn liền với đất chia, giao cho bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị B ký hiệu phần A trong bản đồ địa chính kèm theo Bản án này).

7. Chia, giao cho vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 được trọn quyền sở hữu, sử dụng diện tích 409,1m^2 đất, trong đó 100m^2 đất ở tại nông thôn và 309,1m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19; ngôi nhà mã hiệu N1; giếng nước và các tài sản khác gắn liền với đất được xây dựng trên một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19 được giao; tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai. Hiện nay, vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 đang quản lý, sử dụng tài sản nêu trên (Phần đất và tài sản gắn liền với đất chia, giao cho vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 ký hiệu phần B trong bản đồ địa chính kèm theo Bản án này).

8. Chia, giao cho hộ gia đình ông Bùi Duy M gồm các thành viên ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1, chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3 được trọn quyền sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.715,4m^2 đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345495, số vào sổ cấp GCN CH02153 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định; thửa đất số 155, tờ bản đồ số 7, diện tích 992,9m^2 đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345497, số vào sổ cấp GCN CH02161 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 20 tháng 5 năm 2011. Hiện nay hộ gia đình ông Bùi Duy M đang quản lý các thửa đất nêu trên.

9. Chia, giao cho bà Bùi Thị N được trọn quyền sử dụng thửa đất số 213, tờ bản đồ số 6, diện tích 779,8m^2 đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345496, số vào sổ cấp GCN CH02158 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 20 tháng 5 năm 2011. Hiện nay vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 đang quản lý thửa đất nêu trên nên buộc vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên cho bà Bùi Thị N sử dụng.

10. Chia, giao cho bà Bùi Thị B được trọn quyền sử dụng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 648m^2 đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345498, số vào sổ cấp GCN CH02164 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 20 tháng 5 năm 2011. Hiện nay bà Bùi Thị B đang quản lý thửa đất nêu trên.

11. Buộc ông Bùi Duy M có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345496, số vào sổ cấp GCN CH02158 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 20 tháng 5 năm 2011 cho bà Bùi Thị N.

12. Buộc bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị B cùng có nghĩa vụ thanh toán lại cho

vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thi T12 số tiền 219.145.000 đồng (Hai trăm mười chín triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

13. Buộc ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1, chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3 cùng có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Bùi Thị B số tiền 154.000 đồng (Một trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

14. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất được giao quyền sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

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

* Ngày 08/10/2025 bà Bùi Thị N đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và tiếp tục có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm xét xem xét lại các vấn đề:

1. Cấp sơ thẩm chia cho bà N và bà B 100m^2 đất ở là không đúng pháp luật đề nghị được chia 150m^2 đất ở, sau đó có kháng cáo bổ sung được chia 200m^2 đất ở hoặc phần của ông Bùi Nhị C4 03 kỷ phần bằng nhau cho 03 đồng sở hữu bà C, bà B và ông M mỗi người 33,3m^2 như vậy bà N và bà B được trọn quyền sử dụng 166,6m^2 đất ở;

2. Đề nghị chia lại đất vườn và đất ruộng cho 06 nhân khẩu theo đúng nghị Định 64 ngày 27/9/1993 của Chính Phủ về giao đất nông nghiệp cho cá nhân, hộ gia đình;

3. Cấp sơ thẩm buộc bà N và bà B mỗi người chịu số tiền án phí sơ thẩm 29.902.000đồng là không đúng vì bà C được miễn án phí.

* Ngày 07/10/2025 bị đơn ông Bùi Duy M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại các vấn đề:

1. Cấp sơ thẩm buộc ông tháo dỡ một phần ngôi nhà cấp 4 để giao đất cho nguyên đơn là không đúng vì ảnh hưởng kết cấu của toàn bộ ngôi nhà;

2. Buộc bà T1 vợ ông M chịu án phí sơ thẩm 23.932.000đồng là không thỏa đáng, vợ chồng ông không tự nguyện chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá 6.500.000đồng;

3. Giao cho bà N, bà B sử dụng đất vườn diện tích 93m^2/người, còn bị đơn và người liên quan chỉ 77,2m^2/người là không phù hợp; giao đất lúa cho bà N, bà B nhiều hơn hạn mức 650m^2/người nhưng không giải quyết chênh lệch là không phù hợp.

4. Ngoài ra, ngày 07/3/2026 ông M có kháng cáo bổ sung yêu cầu được tính công đổ đất nâng nền, bồi trúc phần mương phía sau, làm tăng giá trị đất theo án lệ số 02/2016, tại phiên tòa ông yêu cầu thêm công sức đổ đất nâng nền đối với đất trồng cây hàng năm.

* Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Bùi Duy M đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Bùi Duy M.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà C và ông M, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Xác định di sản của ông N3 thuộc quyền sở hữu chung của bà C và ông M, chia tài sản chung của hộ gia đình là đất vườn, đất lúa cho 06 nhân khẩu bà Trần Thị C; ông Bùi Duy M; bà Bùi Thị B; bà Trần Thị T1; chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3. Giao cho bà N, bà B sử dụng chung phần A với diện tích 208,9m^2 (100m^2 đất ở, còn lại đất vườn) và sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 63 và các thửa đất lúa 312, 146; giao cho hộ gia đình ông M, bà T1 và các con sở hữu quản lý phần B với diện tích 481,3m^2 (100m^2 đất ở, còn lại đất vườn) và hai thửa đất lúa còn lại. Buộc bà N, bà B thanh toán giá trị tài sản của vợ chồng ông M trên phần đất được nhận; buộc các bên thanh toán lại giá trị tài sản chênh lệch nếu có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị T2, bà Bùi Thị N1, ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N2, ông Bùi Văn T4, bà Bùi Thị Thanh T5, bà Bùi Thị Thanh T6, ông Phan A, bà Phan Thị Cẩm V, ông Phan Văn S, bà Phan Thị Cẩm T7, bà Phan Thị V1, bà Phan Thị Ngọc H, bà Bùi Thị T8. Xét thấy những người vắng mặt không có kháng cáo và Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì HĐXX vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Căn cứ công văn số 40/UBND-ĐC ngày 26/4/2024 của UBND xã P trả lời cho tòa án cấp sơ thẩm và sổ địa chính năm 1993 thì khi thực hiện chính sách đất đai cân đối giao quyền đất nông nghiệp cho hộ gia đình sử dụng ổn định lâu dài theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì hộ gia đình bà Trần Thị C được cân đối giao quyền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/1995 cho 05 thửa đất gồm:

- Thửa số 242, tờ bản đồ số 7, diện tích 768m^2, loại đất T (Đất ở 200m^2 + vườn 568m^2).

- Thửa số 162, tờ bản đồ số 5, diện tích 928m^2, loại đất 2L

- Thửa số 171, tờ bản đồ số 6, diện tích 800m^2, loại đất 2L

- Thửa số 645, tờ bản đồ số 7, diện tích 944m^2, loại đất 2L

- Thửa số 646, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.414m^2, loại đất 2L

Đến năm 2010 thực hiện chủ trương đo đạc theo dự án V thì các thửa đất nêu trên do bà Trần Thị C kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Thửa 242 chỉnh lý thành thửa số 63, tờ bản đồ số 19, diện tích 695,1m^2 loại đất ONT (trong đó: đất ở 200m^2, đất trồng cây hàng năm khác 495,1m^2); được UBND huyện T, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345499, số vào sổ cấp GCN CH02165 ngày 20 tháng 5 năm 2011 cho bà Trần Thị C. Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 19/12/2025 tại cấp phúc thẩm thì thửa đất số 63 có diện tích 690,2m^2 (trong đó: đất ở 200m^2, đất trồng cây hàng năm khác 490,2m^2).

- Thửa 162 chỉnh lý thành thửa số 155, tờ bản đồ số 7, diện tích 992,9m^2 loại đất LUC; được UBND huyện T, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345497, số vào sổ cấp GCN CH02161 ngày 20 tháng 5 năm 2011 cho hộ bà Trần Thị C.

- Thửa 171 chỉnh lý thành thửa số 213, tờ bản đồ số 6, diện tích 779,8m^2 loại đất LUC; được UBND huyện T, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345496, số vào sổ cấp GCN CH02158 ngày 20 tháng 5 năm 2011 cho hộ bà Trần Thị C.

- Thửa 645 chỉnh lý thành thửa số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 648,0m^2 loại đất LUC; được UBND huyện T, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345498, số vào sổ cấp GCN CH02164 ngày 20 tháng 5 năm 2011 cho hộ bà Trần Thị C.

- Thửa 646 chỉnh lý thành thửa số 157, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.715,4m^2 loại đất LUC; được UBND huyện T, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345495, số vào sổ cấp GCN CH02153 ngày 20 tháng 5 năm 2011 cho hộ bà Trần Thị C.

Tại thời điểm cân đối giao quyền đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì hộ gia đình bà Trần Thị C có 06 nhân khẩu được giao đất gồm: Bà Trần Thị C (Chủ hộ); ông Bùi Duy M (Con); bà Bùi Thị B (Con); bà Trần Thị T1 (Dâu, vợ ông M); chị Bùi Thị T2 (Cháu, sinh năm 1991 con ông M), chị Bùi Thị T3 (Cháu, sinh năm 1992 con ông M).

[2.2] Chia tài sản chung:

Theo kết quả định giá tại cấp phúc thẩm thì đất ở có giá trị 5.000.000đồng/m^2 x 200m^2 = 1.000.000.000đồng, đất vườn có giá 1.500.000đồng/m^2 x 490,2m^2 = 735.300.000đồng; theo kết quả định giá tại cấp sơ thẩm đất ruộng thửa 155 có giá 82.000đồng/m^2 x 992,9m^2 = 81.417.800đồng; các thửa 213, 146, 157 có giá 71.000đồng/m^2 x 3.143,2m^2 = 223.167.200đồng.

- Đối với đất ở: Theo Nghị định số 64/CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ chỉ cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp, không cân đối giao quyền đất ở nên 200m^2 đất ở là tài sản chung của vợ chồng bà Trần Thị C và ông Bùi N3, chia tài sản chung mỗi người được sở hữu ½ là 100m^2 đất ở, giá trị 500.000.000đồng.

- Đối với đất vườn và đất lúa: Phần diện tích đất vườn 490,2m^2 và đất lúa 4.136,1m^2 được cân đối giao quyền theo Nghị định số 64/CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ cho hộ gia đình bà C nên đây là tài sản chung của 06 nhân khẩu được giao đất gồm: bà Trần Thị C; ông Bùi Duy M; bà Bùi Thị B; bà Trần Thị T1; chị

Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3, chia tài sản chung mỗi người được chia 1/6 là 81,7m^2 đất vườn và 689,4m^2 đất ruộng, thành tiền 173.314.166,7đồng.

[2.3] Xét di sản của ông Bùi N3 là 100m^2 đất ở của thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19: Ông Bùi Duy M yêu cầu áp dụng thời hiệu. HĐXX xét thấy ông Bùi N3 chết vào ngày 09/9/1991 âm lịch, tức ngày 16/10/1991 dương lịch, đến ngày 14/4/2023 bà C khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung thửa đất số 63 của vợ chồng bà C ông N3 và chia thừa kế di sản của ông N3. Căn cứ theo khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thời hiệu yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản nên trong trường hợp này yêu cầu chia thừa kế di sản của ông N3 đã hết thời hiệu. Xét thửa đất số 63 có nguồn gốc vợ chồng bà C, ông N3 quản lý, sử dụng xây nhà để ở từ trước năm 1975. Năm 1991 ông N3 chết thì thửa đất do bà C đăng ký kê khai là chủ sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận năm 1995 và cấp đổi năm 2011. Năm 1995 ông M phá dỡ nhà cũ và xây dựng nhà mới trên nền nhà cũ, năm 2017 ông M tiếp tục xây thêm ngôi nhà 02 tầng bên cạnh để sinh sống cùng bà C. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Bùi Duy M trả lời cho HĐXX đất do mẹ ông (bà C) quản lý, đồng thời tại đơn yêu cầu phản tố ngày 11/01/2024 (bút lục 68) ông M trình bày bà C đang sinh sống với ông tại thửa đất số 63 từ trước đến nay. Do đó, có đủ cơ sở xác định bà C và ông M cùng đang quản lý 100m^2 đất ở của ông N3. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 623 BLDS 2015 và hướng dẫn tại mục 2, phần 3 giải đáp số 01/GĐ-TANDTC ngày 25.7.2016 của Tòa án nhân dân Tối cao thì HĐXX công nhận tài sản của ông N3 cho người thừa kế đang quản lý di sản là bà C và ông M mỗi người được nhận 50m^2 đất ở.

[2.4] Chia tài sản bằng giá trị và hiện vật.

[2.4.1] Chia thửa đất số 63 có diện tích thực tế 690,2m^2 (trong đó: đất ở 200m^2, đất trồng cây hàng năm khác 490,2m^2).

- Đối với 200m^2 đất ở: Bà C được nhận tổng cộng 150m^2 đất ở (chia tài sản chung 100m^2 đất ở, và 50m^2 đất ở nhận của ông N3); ông M nhận 50m^2 đất ở của ông N3.

- Đối với 490,2m^2 đất trồng cây hàng năm: Bà Trần Thị C; ông Bùi Duy M; bà Bùi Thị B; bà Trần Thị T1; chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3 mỗi người được nhận 1/6 là 81,7m^2 đất trồng cây hàng năm.

- Phần tài sản của chị T2, chị T3 giao cho cha mẹ là ông M bà T1 nên ông M bà T1 được nhận 50m^2 đất ở và 326,8m^2 đất đất trồng cây hàng năm, giá trị 740.200.000đồng.

- Phần tài sản của bà C tặng cho bà N và bà B, đồng thời bà N và bà B thống nhất nhận sử dụng chung đất ở và đất trồng cây hàng năm, không yêu cầu phân chia nên bà B và bà N được nhận 150m^2 đất ở và 81,7 x 2 = 163,4m^2 đất trồng cây hàng năm, giá trị 995.100.000đồng.

Hiện nay trên thửa đất có 02 ngôi nhà của gia đình ông M sinh sống ổn định từ năm 1995 đến nay, thời điểm ông M xây nhà bà C, bà N, bà M không có ý kiến gì. Đồng thời vì kết cấu ngôi nhà không thể cắt một phần để giao đất cho bà N và bà B như cấp sơ thẩm đã tuyên xử, nên HĐXX giao cho bà N bà B phần đất còn trống ở hai bên của thửa đất ký hiệu trên bản vẽ là phần A và phần C; phần A có

diện tích 184,8m^2 (trong đó: 50m^2 đất ở và 134,8m^2 đất trồng cây hàng năm), phần C có diện tích 78,9m^2 (trong đó: 50m^2 đất ở và 28,9m^2 đất trồng cây hàng năm). Ông M, bà T1 được giao phần đất có nhà và các công trình của gia đình ông M ký hiệu trên bản vẽ là phần B có diện tích 426,5m^2 (trong đó: 100m^2 đất ở và 326,5m^2 đất trồng cây hàng năm). Do vợ chồng ông M bà T1 nhận nhiều đất hơn phần được hưởng nên có nghĩa vụ thối lại cho bà N, bà B giá trị chênh lệch 249.550.000đồng. Trên phần đất giao cho bà B và bà N có nhà kho của ông M bà T1 diện tích 18,71m^2, phần còn lại của nhà kho 0,3m^2. Tổng cộng 19,1m^2 trị giá 28.543.515.000đồng, giao cho bà B bà N sở hữu phần nhà kho 18,71m^2 và bà B bà N có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông M bà T1 28.543.515.000đồng nên vợ chồng ông M bà T1 chỉ có nghĩa vụ thối lại cho bà N, bà B giá trị chênh lệch 221.006.485đồng. Ngoài ra trên phần đất A giao cho bà B bà N có sân bê tông có mái tol diện tích 3,6m^2 và tường rào có thể tháo dỡ được nên buộc ông M bà T1 tháo dỡ phần này để giao đất cho bà B và bà N.

[2.4.2] Chia các thửa đất chuyên trồng lúa nước: thửa số 146 diện tích 648m^2, thửa số 155 diện tích 992,9m^2, thửa số 157 diện tích 1.715,4m^2, thửa số 213 diện tích 779,8m^2, tổng diện tích 4.136,1m^2. Chia tài sản chung bà Trần Thị C; ông Bùi Duy M; bà Bùi Thị B; bà Trần Thị T1; chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3, mỗi người được chia 689,4m^2 đất lúa. Hộ gia đình ông M 4 nhân khẩu (M, T1, T2, T3) được nhận 2.757,4m^2 nên HĐXX giao cho hộ gia đình ông M thửa đất số 155 diện tích 992,9m^2 và thửa số 157 diện tích 1.715,4m^2, tổng cộng 2.708,3m^2 trị giá 203.211.200đồng; giao cho bà Bùi Thị N thửa đất số 213 diện tích 779,8m^2 trị giá 55.365.800đồng; giao cho bà Bùi Thị B thửa đất số 146 diện tích 648m^2 trị giá 46.008.000đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

Theo kết quả định giá tại cấp sơ thẩm thửa 155 có giá 82.000đồng/m^2 x 992,9m^2 = 81.417.800đồng; các thửa 213, 146, 157 có giá 71.000đồng/m^2 x 3.143,2m^2 = 223.167.200đồng. Tổng cộng giá trị 304.585.000 đồng được chia đều cho bà Trần Thị C, bà Bùi Thị B, ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1, chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3 mỗi người được nhận số tiền 50.764.000 đồng. Phần tài sản của bà Trần Thị C tự nguyện tặng cho lại cho bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị B nhưng bà B chỉ nhận thửa đất đang sử dụng 146 và tự nguyện giao cho bà N sử dụng thửa đất 213. Hộ gia đình ông Bùi Duy M gồm ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1, chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3 được nhận chung tài sản có giá trị 203.057.000 đồng nhưng thực nhận phần đất có giá trị 203.211.200đồng. Nên ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1, chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3 cùng có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Bùi Thị B số tiền chênh lệch 154.000 đồng.

[3] Ngoài ra, bị đơn ông M có kháng cáo bổ sung yêu cầu được tính công đổ đất nâng nền, bồi trúc phần mương phía sau, làm tăng giá trị đất theo án lệ số 02/2016. Xét thấy phần diện tích mương phía sau các đương sự không tranh chấp, cấp sơ thẩm không giải quyết (vì phần này là đất của nhà nước quản lý) nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông M. Tại phiên tòa ông M yêu cầu thêm công sức đổ đất nâng nền đối với đất trồng cây hàng năm nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, ông M cũng không đưa ra được giá trị yêu cầu là bao nhiêu và việc đổ đất nếu có đổ đất cũng chỉ phục vụ lợi ích cho việc trồng trọt

sản xuất thu lợi cho gia đình ông M, sau khi chia đất gia đình ông M nhận phần lớn đất trồng cây hàng năm. Do đó, HĐXX không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tính công sức đổ đất nâng nền đối với đất trồng cây hàng năm của ông M.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm 13.500.000đồng và tại cấp phúc thẩm 15.000.000đồng, tổng cộng 28.500.000đồng. Bà N và bà B phải chịu 16.5000.000đồng, ông M bà T1 phải chịu 12.000.000đồng. Bà N đã nộp tạm ứng 10.000.000đồng, bà B đã nộp tạm ứng 500.000đồng, ông M bà T1 đã nộp tạm ứng 18.000.000đồng. Do đó bà N và bà B còn phải hoàn trả cho ông M, bà T1 6.000.000đồng.

[5.] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị C và bị đơn ông Bùi Duy M sửa bản án sơ thẩm của TAND Khu vực 2, tỉnh Gia Lai theo hướng nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử cho phù hợp với quy định pháp luật.

[6.] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do bà Trần Thị C là người cao tuổi được miễn nộp án phí đối với tài sản tặng cho bà B và bà N. Do đó, bà N và bà B không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Ông Bùi Duy M là người cao tuổi nên miễn nộp án phí.

- Bà Trần Thị T1 phải chịu 14.793.000đồng (đối với giá trị phần được chia đất nông nghiệp và ½ phần của chị Bùi Thị T2 và chị Bùi Thị T3 tặng cho trị giá 295.864.166,7 đồng).

- Bà Bùi Thị B phải chịu 8.665.000 (giá trị phần được chia đất nông nghiệp 173.314.166,7đồng).

- Chị Bùi Thị T13 và chị Bùi Thị T3 mỗi người phải chịu 2.538.000đồng (đối với giá trị phần đất lúa được chia 50.764.166,7đồng).

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị C, ông Bùi Duy M không phải chịu.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27, khoản 1, 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị C và bị đơn ông Bùi Duy M. Sửa bản án sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Gia Lai.

2. Chia, giao cho bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị B được trọn quyền sử dụng phần đất A (ký hiệu trên bản vẽ) có diện tích 184,8m^2 (trong đó: 50m^2 đất ở, 134,8m^2 đất trồng cây hàng năm) và phần đất C (ký hiệu trên bản vẽ) có diện tích 78,9m^2 (trong đó: 50m^2 đất ở, 28,9m^2 đất trồng cây hàng năm) thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19; tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn H, xã T, tỉnh Gia và sở hữu sở hữu phần nhà kho 18,71m^2 trên phần đất A. Hiện nay vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 đang quản lý diện tích đất nêu trên nên buộc vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ tháo dỡ sân bê tông có mái tol diện tích 3,6m^2 và tường rào trên đất để giao lại diện tích đất nêu trên cho bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị B được trọn quyền sử dụng (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Chia, giao cho vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 được trọn quyền sở hữu, sử dụng phần đất có nhà và các công trình của gia đình ông M ký hiệu trên bản vẽ là phần B có diện tích 426,5m^2 (trong đó: 100m^2 đất ở, 326,5m^2 đất trồng cây hàng năm) thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19; tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nay là thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai. Hiện nay, vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 đang quản lý, sử dụng tài sản nêu trên (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Chia, giao cho hộ gia đình ông Bùi Duy M gồm các thành viên ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1, chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3 được trọn quyền sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.715,4m^2 đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345495, số vào sổ cấp GCN CH02153 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 20 tháng 5 năm 2011; thửa đất số 155, tờ bản đồ số 7, diện tích 992,9m^2 đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345497, số vào sổ cấp GCN CH02161 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 20 tháng 5 năm 2011. Hiện nay hộ gia đình ông Bùi Duy M đang quản lý các thửa đất nêu trên.

5. Chia, giao cho bà Bùi Thị N được trọn quyền sử dụng thửa đất số 213, tờ bản đồ số 6, diện tích 779,8m^2 đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345496, số vào sổ cấp GCN CH02158 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 20 tháng 5 năm 2011. Hiện nay vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 đang quản lý thửa đất nêu trên nên buộc vợ chồng ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên cho bà Bùi Thị N sử dụng. Buộc ông Bùi Duy M có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345496, số vào sổ cấp GCN CH02158 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình

Định cấp ngày 20 tháng 5 năm 2011 cho bà Bùi Thị N.

6. Chia, giao cho bà Bùi Thị B được trọn quyền sử dụng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 648m^2 đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thôn H, xã T, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD345498, số vào sổ cấp GCN CH02164 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 20 tháng 5 năm 2011. Hiện nay bà Bùi Thị B đang quản lý thửa đất nêu trên.

7. Buộc ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1 cùng có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Bùi Thị N và bà Bùi Thị B số tiền 221.006.485đồng (Hai trăm hai mươi mốt triệu không trăm linh sáu nghìn bốn trăm tám mươi lăm đồng).

8. Buộc ông Bùi Duy M, bà Trần Thị T1, chị Bùi Thị T2, chị Bùi Thị T3 cùng có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Bùi Thị B số tiền 154.000đồng (Một trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

9. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất được giao quyền sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

10. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Bà N và bà B phải chịu 16.5000.000đồng; ông M bà T1 phải chịu 12.000.000đồng. Bà N đã nộp tạm ứng 10.000.000đồng, bà B đã nộp tạm ứng 500.000đồng, ông M bà T1 đã nộp tạm ứng 18.000.000đồng. Do đó bà N và bà B còn phải hoàn trả cho ông M, bà T1 6.000.000đồng.

11. Về án phí:

11.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị C là người cao tuổi được miễn nộp.
- Ông Bùi Duy M là người cao tuổi nên miễn nộp án phí.
- Bà Trần Thị T1 phải chịu 14.793.000đồng.
- Bà Bùi Thị B phải chịu 8.665.000đồng.
- Chị Bùi Thị T13 và chị Bùi Thị T3 mỗi người phải chịu 2.538.000đồng.

11.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị C, ông Bùi Duy M không phải chịu.

12. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

12.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

12.2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự

có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 2;
- Phòng thi hành án khu vực 2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng