TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ DẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 124/2023/DS-ST
Ngày: 14-9-2023
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 GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tuyển

2. Bà Trần Ánh Nhạn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Tân - Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 278/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Tống Thị Châu Bích, sinh năm 1957

Địa chỉ: Khu phố Tân Lộc, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* Bà Tống Thị Út, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ô 2/163, khu phố Thanh Bình B, thị trấn Gò Dầu, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Bà Tống Thị Chưởng, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Phan Văn Sáu, sinh năm 1962

3. Chị Phan Bạch Kim Ngân, sinh năm 1990

4. Chị Phan Bạch Kim Cương, sinh năm 1998

Cùng địa chỉ: Số 01, lô 23 đường Phạm Thế Hiển, phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Tống Thị Đổi, sinh năm 1946

6. Chị Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Ấp Bàu Vừng, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Tống Thị Châu Bích trình bày:

Cha mẹ bà là cụ Tống Văn Nhẹ (chết năm 1998) và cụ Nguyễn Thị Tất (chết năm 2009), cha mẹ bà có 08 người con gồm: Tống Thị Ngẫu, Tống Thị Đổi, Tống Văn Khánh, Tống Thị Châu Bích, Tống Thị Chưởng, Tống Văn Quang, Tống Thị Tưởng và Tống Thị Út.

Sau khi cụ Nhẹ chết, cụ Tất cùng các anh chị em bà có chia thừa kế di sản do cha chết để lại theo bản án số 76 ngày 04-11-2008. Phần tài sản mà mẹ bà được hưởng gồm: đất thổ cư diện tích 817 m^2 giáp đường Quốc lộ 22B và căn nhà tường lợp ngói chữ đinh; phần đất ruộng diện tích 9.395 m^2. Ngày 26-12-2008, mẹ bà để lại di chúc cho các chị em bà gồm: Bích, Tưởng, Chưởng, Út được hưởng toàn bộ tài sản mà mẹ bà được nhận theo bản án nói trên. Khoảng năm 2009, bà cùng bà Tưởng, bà Út bỏ tiền ra xây dựng căn nhà trên đất thổ cư cho mẹ ở. Còn bà Chưởng thì bỏ công trông coi, quản lý thợ.

Sau khi cụ Tất chết, khoảng năm 2011 bà cùng 03 chị em bán phần đất kế bên nhà lấy tiền trả nợ và phần còn lại chia đều cho 04 chị em nên diện tích đất thổ cư còn lại là 294,4 m^2. Năm 2012, bà cùng bà Tưởng, bà Út được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ruộng và đất thổ cư, lý do mẹ để lại thừa kế cho 04 người nhưng chỉ có 03 người được đứng tên giấy là nhằm đơn giản thủ tục cấp giấy.

Ngoài ra, trước khi cụ Tất chết, cụ Tất và 04 chị em bà gồm: Bích, Tưởng, Chưởng, Út có đồng ý cho bà Đổi 1.000 m^2 đất ruộng.

Nay bà yêu cầu chia tài sản chung là phần đất thổ cư diện tích 294,4 m^2 và phần đất ruộng diện tích 9.758,6 m^2 thành 04 phần bằng nhau cho bà, bà Chưởng, chồng con bà Tưởng và bà Út sau khi đã trừ 1.000 m^2 đất ruộng cho bà Đổi. Và đồng ý tính công sức giữ gìn tài sản cho bà Đổi và chị Hồng.

Tại phiên tòa, bà Bích thay đổi yêu cầu khởi kiện bà yêu cầu chia tài sản chung thành 03 phần bằng nhau cho là bà, bà Út và chồng con bà Tưởng.

Tại bản tự khai đề ngày 09-11-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Tống Thị Út trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp như bà Bích trình bày là đúng. Tuy nhiên, bà không thống nhất với ý kiến của bà Bích. Năm 2008, cụ Tất có lập di chúc để lại tài sản cho 04 chị em như bà Bích trình bày, nhưng sau đó cụ Tất có làm di chúc khác thay đổi người được nhận thừa kế, trong đó người được nhận di sản thừa kế của cụ Tất chỉ có bà, bà Bích và bà Tưởng.

Năm 2009, cụ Tất và 03 chị em bà gồm bà Bích, bà Tưởng, Út cùng bỏ tiền ra xây căn nhà ở cho mẹ và cụ Tất có cho bà Đổi cùng con gái là chị Hồng ở cùng. Theo di nguyện của cụ Tất thì bà Đổi và chị Hồng được ở trên nhà đất này cho đến mãn đời.

Sau khi cụ Tất chết, bà cùng bà Bích, Tưởng bán một phần đất thổ cư, số tiền bán đất được chia đều cho 03 chị em. Lúc 03 chị em bán đất thì 03 chị em bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi. Sau khi bán đất thì 03 chị em mới được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích còn lại là 294,4 m^2 như hiện nay.

Đối với phần đất ruộng bà đồng ý chia thành 03 phần bằng nhau cho bà, bà Bích và chồng con bà Tưởng sau khi đã trừ 1.000 m^2 mà mẹ đã cho bà Đổi. Đối với phần đất thổ cư, bà không đồng ý chia, yêu cầu giữ nguyên làm nơi thờ cúng cha mẹ và cho mẹ con bà Đổi ở.

Tại phiên tòa, bà không đồng ý tính công sức giữ gìn và tôn tạo tài sản cho bà Đổi và chị Hồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13-01-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Sáu trình bày:

Về nguồn gốc đất thống nhất như bà Út trình bày. Theo di chúc hợp pháp mà cụ Tất để lại, tài sản để thừa kế lại cho ai thì người đó được hưởng.

Đối với phần đất ruộng thì ông yêu cầu chia quyền sử dụng đất thành 03 phần bằng nhau cho ông cùng các con, bà Bích và bà Út.

Đới với phần đất thổ cư thì nếu chia quyền sử dụng đất được thì yêu cầu chia thành 03 phần như trên, trường hợp không chia theo quyền sử dụng đất được thì yêu cầu giữ nguyên để làm nhà thờ cúng cha mẹ và làm nơi sinh sống cho mẹ con bà Đổi. Và ông cũng đồng ý tính công sức giữ gìn tài sản cho bà Đổi và chị Hồng.

Tại phiên tòa, ông Sáu thay đổi ý kiến ông không đồng ý tính công sức giữ gìn và tôn tạo tài sản cho bà Đổi và chị Hồng.

Tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Bạch Kim Ngân và chị Phan Bạch Kim Cương trình bày:

Các chị thống nhất với ý kiến của ông Sáu, không bổ sung gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03-01-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Chưởng trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Bích.

Khi cụ Tất xây nhà, kinh tế của bà gặp khó khăn nên bà không có bỏ tiền ra xây nhà cho mẹ mà bỏ công ra trông coi thợ xây dựng và phụ giúp những việc liên quan đến xây dựng. Và khi chị em bà bán đất có chia tiền cho bà số tiền khoảng 42.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà thống nhất với sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Bích, bà không yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất nói trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02-02-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Đổi trình bày:

Bà yêu cầu cho bà và chị Hồng tiếp tục được ở trên nhà đất tranh chấp cho đến khi mãn đời, do mẹ con bà không còn nơi nào khác để sinh sống. Bà yêu cầu được nhận 1.000 m^2 đất ruộng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng trình bày:

Chị thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Đổi, chị không bổ sung gì thêm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tống Thị Châu Bích và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tống Thị Đổi.

Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 8.758.6 m^2 thuộc các thửa đất số 123, 146, 259, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Xóm Mía, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và quyền sử dụng đất diện tích 320,8 m^2 thuộc thửa đất ố 447, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Bàu Vừng, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh làm 03 phần bằng nhau cho bà Tống Thị Châu Bích, bà Tống Thị Út và người thừa kế của bà Tống Thị Tưởng (ông Phan Văn Sáu, chị Phan Bạch Kim Ngân, chị Phan Bạch Kim Cương).

Bà Tống Thị Đổi được chia 1.000 m^2 thuộc một phần của các thửa đất số 123, 146, 259, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Xóm Mía, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Xem xét đến công sức gìn giữ cho bà Đổi và chị Hồng.

- Các đương sự phải chịu án phí theo uqy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Ngày 30-12-2022, bà Tống Thị Châu Bích có đơn yêu câu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà Bích yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích diện tích 9.758,6 m^2 thuộc thửa 123, 259, 146, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Xóm Mía, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và diện tích 294,4 m^2 thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Bàu Vừng, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đều do bà Tưởng, bà Bích và bà Út cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án thụ lý quan hệ "Tranh chấp về thừa kế" theo thông báo thụ lý số 278/2022/TLST-DS ngày 27-10-2022 là không phù hợp nên Hội đồng xét xử cần điều chỉnh lại quan hệ pháp luật là "Tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua khảo sát, đo đạc thực tế các phần đất tranh chấp có diện tích:

[2.1.1] Phần thứ nhất: diện tích 320,8 m^2 (diện tích theo bản đồ địa chính là 321,6 m^2, còn diện tích theo giấy được cấp là 294,4 m^2) thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại ấp Bàu Vừng, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; Loại đất: ONT; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00265(CN), CH00266(CN) và CH00267(CN) cấp ngày 09-12-2013 do bà Tống Thị Châu Bích, bà Tống Thị Chưởng và Tống Thị Út đứng tên. Hiện bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Út giữ và đất do bà Út, bà Đổi và chị Hồng đang quản lý.

Tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 22B dài 9,3 m; Tây giáp thửa 134 dài 1,16 m giáp phần còn lại của thửa 447 không tranh chấp dài 5,83m; Nam giáp đường Lò Rèn dài 40,85 m; Bắc giáp thửa đất số 446 dài 38,64 m.

Trị giá quyền sử dụng đất: 3.665.250.000 *(Ba tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm năm mươi nghìn)* đồng.

Tài sản trên đất có:

01 căn nhà cấp 4 diện tích 81 m^2. Kết cấu: tường xây gạch + tô, mái tôn + trần la phông, nền gạch men, cửa sắt. Xây dựng năm 2011.

Mái che: diện tích 41,8 m^2. Kết cấu: Trụ bên tông đúc sẵn, kèo cây, mái tôn, nền gạch tàu.

Cây trên đất: 02 cây xoài 10 năm, 01 cây xoài 04 năm, 01 cây cau kiểng, 01 cây mãng cầu.

[2.1.2] Phần thứ hai: diện tích 9.646,5 m^2 (diện tích theo giấy được cấp và theo bản đồ địa chính là 9.758,6 m^2) thuộc các thửa đất số 123, 146, 259, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp Xóm Mía, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; Loại đất: LUC; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000487(CN), CH00488(CN) và CH00489(CN) cấp ngày 27-6-2012 do bà Tống Thị Châu Bích, bà Tống Thị Chưởng và Tống Thị Út đứng tên. Hiện bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Út giữ và đất do bà Út đang quản lý.

Tứ cận phần đất diện tích 5.650,7 m^2 thuộc thửa 123 và 259: Đông giáp thửa 187 dài 51,75 m + giáp phần còn lại của thửa 259 không tranh chấp dài 48,74 m; Tây giáp thửa 134 dài 56,26 m + giáp thửa 133 dài 46,32 m; Nam giáp phần còn lại của thửa 123 không tranh chấp dài 53,79 m; Bắc giáp phần còn lại của thửa 259 không tranh chấp dài 57,8 m.

Tứ cận phần đất diện tích 3,995,8 m^2 thuộc thửa 146: Đông giáp thửa 144 dài 57,14 m; Tây giáp mương nước dài 59,17 m; Nam giáp mương nước dài 19,06 m + giáp phần còn lại của thửa 146 không tranh chấp dài 53,21 m; Bắc giáp phần còn lại của thửa 146 không tranh chấp dài 66,48 m.

Trị giá quyền sử dụng đất: 771.720.000 *(Bảy trăm bảy mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi nghìn)* đồng.

[2.1.3] Đối với phần đất diện tích 121,4 m^2 thuộc thửa đất số 144 các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không giải quyết.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc 02 quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản của cụ Nguyễn Thị Tất được hưởng sau khi chia di sản thừa kế cụ Tống Văn Nhẹ.

Theo bà Bích và bà Chưởng thì ngày 26-12-2008, cụ Tất có di chúc để lại 02 quyền sử dụng đất gồm: đất thổ cư diện tích 817 m^2 giáp đường Quốc lộ 22B và căn nhà tường lợp ngói chữ đinh (diện tích được cấp giấy là 294,4 m^2 và sau đo đạc diện tích thực tế tranh chấp là 320,8 m^2); phần đất ruộng diện tích 9.395 m^2 (diện tích được cấp giấy là 9.758,6 m^2 và sau đo đạc diện tích thực tế đang tranh chấp là 9.646,5 m^2) cho 04 người con là bà Bích, bà Chưởng, bà Tưởng và bà Út. Đến khoảng năm 2012, các chị em bà thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích đất thổ cứ trên tổng diện tích 817 m^2 để lấy tiền trả nợ và chia nhau nên diện tích còn lại là 320,8 m^2 (diện tích theo giấy được cấp là 294,4 m^2) và giao cho bà Bích, bà Tưởng và bà Út đứng tên đại diện. Tuy nhiên, bà Út và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Tưởng là ông Phan Văn Sáu không đồng ý. Theo bà Út và ông Sáu thì sau khi để lại di chúc ngày 26-12-2008 như bà Bích trình bày, đến ngày 25-7-2009, cụ Tất có di chúc khác để lại phần đất diện tích 688,7 m^2 thuộc thửa 327 (sau này tách thành thửa 447 với diện tích 294,4 m^2 và thửa 446) và phần đất diện tích 9.758,6 m^2 thuộc các thửa 123, 146, 259, tờ bản đồ số 12 cho bà Bích, bà Tưởng và bà Út được hưởng.

[2.2.2] Xét hiệu lực của di chúc:

Đối với di chúc ngày 26-12-2008: Di chúc ngày 26-12-2008 được lập thành văn bản tại Văn phòng Luật sư Gia Luật Thành có 02 người làm chứng là ông Vương Sơn Hà và bà Lê Kim Tình. Di chúc không có công chứng, chứng thực nhưng đủ các điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 652 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, di chúc ngày 26-12-2008 là hợp pháp theo quy định tại Điều 652 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Đối với di chúc ngày 25-7-2009: Di chúc ngày 25-7-2009 được lập thành văn bản và được chứng thực tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh số chứng thực: 129 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-7-2009. Theo Giấy chứng nhận sức khỏe ngày 23-7-2009, thì tại thời điểm lập di chúc cụ Tất vẫn còn minh mẫn, sáng suốt và di chúc ngày 25-7-2009 đã tuân thủ về nội dung, hình thức và các quy định khác được quy định tại các điều 652, 653, 657, 658 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, di chúc ngày 25-7-2009 là hợp pháp theo quy định tại Điều 652 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Và theo khoản 3 Điều 662 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:*"Trong trường hợp người lập di chúc thay thế di chúc bằng di chúc mới thì di chúc trước bị hủy bỏ"*. Do đó, di chúc ngày 26-12-2008 không còn hiệu lực kể từ ngày 25-7-2009. Nên bà Bích và bà Chưởng cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản chung của bà Bích, bà Chưởng, bà Tưởng và bà Út, đồng thời yêu cầu chia quyền sử dụng đất tranh chấp thành 04 phần bằng nhau cho bà Bích, bà Chưởng, bà Tưởng và bà Út là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, bà Bích thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu chia tài sản chung là 02 quyền sử dụng đất trên thành 03 phần bằng nhau cho bà Bích, bà Út và bà Tưởng (phần của bà Tưởng do ông Sáu và chị Kim Ngân, chị Kim Cương nhận). Và bà Chưởng cũng thống nhất với sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Bích, bà không tiếp tục yêu cầu chia tài sản chung được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2.3] Đối với phần đất thổ cư diện tích 320,8 m^2:

[2.2.3.1] Qua thu thập chứng cứ, bà Út và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Tưởng - ông Sáu, chị Kim Ngân và chị Kim Cương cho rằng trước khi cụ Tất chết, cụ Tất và bà Bích, bà Tưởng, bà Út thống nhất cho bà Tống Thị Đổi cùng con gái là chị Nguyễn Thị Hồng được ở trên nhà đất thổ cư cho đến mãn đời của bà Đổi và chị Hồng. Tuy nhiên, bà Bích không thừa nhận và bà Út cùng ông Sáu, chị Kim Ngân, chị Kim Cương cũng không có chứng cứ để chứng minh có sự thỏa thuận nói trên. Do đó, bà Bích khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung đối với phần đất 320,8 m^2 thành 03 phần bằng nhau cho bà Bích, bà Út và bà Tưởng (phần chia cho bà Tưởng do ông Sáu và chị Kim Ngân, chị Kim Cương nhận) là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận theo các điều 210, 218, 219 của Bộ luật Dân sự. Bà Bích và ông Sáu, chị Kim Ngân, chị Kim Cương yêu cầu được nhận quyền sử dụng đất nên cần ghi nhận.

[2.2.3.2] Đối với tài sản trên đất:

Nhà, công trình phụ trên đất do bà Bích, bà Út và bà Tưởng xây dựng. Các đương sự không yêu cầu giải quyết tài sản là công trình và cây trái trên đất và đồng ý tự tháo dỡ, di dời nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[2.2.3.3] Nhà và quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 320,8 m^2 do bà Đổi và chị Hồng đang quản lý, sử dụng nên Hội đồng xét xử cần buộc bà Đổi và chị Hồng trả lại cho bà Bích, bà Út và ông Sáu, chị Kim Ngân, chị Kim Cương để thực hiện quyền quản lý, sử dụng.

[2.2.4] Đối với phần đất diện tích 9.646,5 m^2:

[2.2.4.1] Xét yêu cầu độc lập của bà Tống Thị Đổi:

Các đương sự đều thừa nhận, trước khi cụ Tất chết cụ Tất và các chị em bà Bích, bà Tưởng, bà Út thống nhất cho bà Đổi một phần đất ruộng diện tích 1.000 m^2 trong tổng diện tích 9.758,6 m^2. Tuy nhiên, cụ Tất và các chị em bà Bích, bà Tưởng, bà Út không thỏa thuận vị trí đất mà bà Đổi được cho và từ khi được tặng cho quyền sử dụng đất đến nay bà Đổi cũng chưa nhận đất để quản lý, sử dụng và chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Qua thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, bà Bích, bà Út và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Tưởng đồng ý giao cho bà Đổi được nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.000 m^2 nói trên nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[2.2.4.2] Đối với diện tích chia tài sản chung:

Diện tích đất còn lại để chia tài sản chung là 8.646,5 m^2 như đã nhận định tại mục [2.2.2] thì đây là tài sản chung của bà Bích, bà Tưởng và bà Út. Các đương sự đều thống nhất chia tài sản chung là quyền sử dụng đất 8.646,5 m^2 thành 03 phần bằng nhau cho bà Bích, bà Út và những người kế thừa quyền,

nghĩa vụ của bà Tưởng là phù hợp nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận theo quy định tại điều 210, 218, 219 của Bộ luật Dân sự. Do đó, diện tích 8.646,5 m^2 chia thành 03 phần, mỗi phần được chia với diện tích 2.882,2 m^2 tương ứng với giá trị 230.576.000 đồng. Tuy nhiên, do thửa đất số 259 có diện tích ít hơn 2.882,2 m^2 nên cần buộc những người được nhận quyền sử dụng đất có diện tích lớn hơn 2.882,2 m^2 phải thanh toán lại giá trị bằng tiền tương ứng với phần diện tích chênh lệch cho người được nhận thửa 259.

[2.2.5] Đối với yêu cầu tính công sức gìn giữ và tôn tạo tài sản của bà Đổi và chị Hồng.

Từ khi cụ Tất còn sống và khi bà Bích, bà Út và bà Tưởng cùng nhau xây dựng nhà trên đất thổ cư, bà Đổi cùng chị Hồng đã sinh sống và quản lý nhà đất cho đến nay. Bà Đổi và chị Hồng có công bảo quản, gìn giữ, tôn tạo duy trì khối tài sản chung nên cần xem xét tính công sức trong việc giữ gìn, tu bổ tài sản bằng 10% trên giá trị tài sản là quyền sử dụng đất 320,8 m^2. Và bà Bích cũng đồng ý trích 10% giá trị tài sản cho bà Đổi và chị Hồng. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc bà Út, bà Bích và ông Sáu cùng chị Kim Ngân, chị Kim Cương cùng nhau trích 10% giá trị tài sản là quyền sử dụng đất 320,8 m^2 tương ứng với số tiền 366.525.000 đồng cho bà Đổi và chị Hồng là phù hợp.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: bà Bích, bà Út và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Tưởng, bà Đổi phải chịu số tiền 40.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bà Bích đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên căn cứ khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bà Út, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Tưởng và bà Đổi phải hoàn trả cho bà Bích.

[5] Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dựa trên giá trị tài sản được chia theo điểm a khoản 7 Điều 27 của 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. Tuy nhiên, bà Bích, bà Chưởng, bà Đổi và ông Sáu thuộc trường hợp được miễn nộp án phí và có đơn xin miễn án phí được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà Bích, bà Chưởng, bà Đổi và ông Sáu được miễn tiền án phí phải chịu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 165, 166, 244, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 210, 218, 219 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điều 166, 167 của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tống Thị Châu Bích đối với bà Tống Thị Út về "Tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất".

1.1. Bà Tống Thị Châu Bích được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 105 m^2 thuộc một phần thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Bàu Vừng, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Loại đất: ONT. Tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 22B dài 3,1 m; Tây giáp phần còn lại của thửa 447 không tranh chấp dài 2,33 m; Nam giáp phần đất giao cho bà Út thuộc một phần thửa 447 dài 39,38 m; Bắc giáp thửa đất số 446 dài 38,64 m. Trị giá: 1.221.750.000 *(Một tỷ hai trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn)* đồng.

Và được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 2.699,7 m^2 thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Xóm Mía, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Loại đất: LUC. Tứ cận: Đông giáp phần còn lại của thửa 259 không tranh chấp dài 48,74 m; Tây giáp thửa 133 dài 46,32 m; Nam giáp thửa 123 dài 56,16 m; Bắc giáp phần còn lại của thửa 259 không tranh chấp dài 57,8 m. Trị giá: 215.976.000 *(Hai trăm mười lăm triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn)* đồng.

1.2. Bà Tống Thị Út được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 106,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Bàu Vừng, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Loại đất: ONT. Tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 22B dài 3,1 m; Tây giáp phần còn lại của thửa 447 không tranh chấp dài 2,33 m; Nam giáp phần đất giao cho ông Sáu cùng các con thuộc một phần thửa 447 dài 40,14 m; Bắc giáp phần đất giao cho bà Bích thuộc một phần thửa 447 dài 39,38 m. Trị giá: 1.221.750.000 *(Một tỷ hai trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn)* đồng.

Và được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 2.951 m^2 thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Xóm Mía, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Loại đất: LUC. Tứ cận: Đông giáp thửa 187 dài 51,75 m; Tây giáp thửa 134 dài 56,26 m; Nam giáp phần còn lại của thửa 123 không tranh chấp dài 53,79 m; Bắc giáp thửa 259 giao cho bà Bích dài 56,16 m. Trị giá: 236.080.000 *(Hai trăm ba mươi sáu triệu không trăm tám mươi nghìn)* đồng.

Buộc bà Út phải thanh toán lại cho bà Bích giá trị diện tích quyền sử dụng đất được nhận vượt là 68,8 m^2 tương ứng với số tiền là 5.504.000 *(Năm triệu năm trăm lẻ bốn nghìn)* đồng.

1.3. Ông Phan Văn Sáu cùng chị Phan Bạch Kim Ngân, chị Phan Bạch Kim Cương được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 109 m^2 thuộc một phần thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Bàu Vừng, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Loại đất: ONT. Tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 22B dài 3,1 m; Tây giáp phần còn lại của thửa 447 không tranh chấp dài 1,17 + giáp thửa 134 dài 1,16 m; Nam giáp đường Lò Rèn dài 40,85 m; Bắc giáp phần đất giao cho bà Út thuộc một phần thửa 447 dài 40,14 m. Trị giá: 1.221.750.000 *(Một tỷ hai trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn)* đồng.

Và được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 2.995,8 m^2 thuộc thửa

đất số 146, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Xóm Mía, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Loại đất: LUC. Tứ cận: Đông giáp thửa 144 dài 42,17 m; Tây giáp mương nước dài 44,23 m; Nam giáp phần còn lại của thửa 146 không tranh chấp dài 53,21 m + giáp mương nước dài 19,06 m; Bắc giáp phần giao cho bà Đổi thuộc một phần thửa 146 dài 67,56 m. Trị giá: 239.664.000 *(Hai trăm ba mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn)* đồng.

Buộc ông Sáu cùng chị Kim Ngân, chị Kim Cương phải thanh toán lại cho bà Bích giá trị diện tích quyền sử dụng đất được nhận vượt là 113,6 m^2 tương ứng với số tiền là 9.088.000 *(Chín triệu không trăm tám mươi tám nghìn)* đồng.

2. Buộc bà Đổi và chị Hồng trả lại cho bà Bích, bà Út và ông Sáu, chị Kim Ngân, chị Kim Cương tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 320,8 m^2 thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp Bàu Vừng, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

3. Đối với tài sản là công trình và cây trên đất các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không giải quyết.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tống Thị Đổi

Bà Đổi được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 1.000 m^2 thuộc một phần thửa đất số 146, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Xóm Mía, xã Phước Trạch, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Loại đất: LUC. Tứ cận: Đông giáp thửa 144 dài 14,97 m; Tây giáp mương nước dài 14,94 m; Nam giáp phần đất giao cho ông Sáu cùng các con thuộc một phần đất 146 dài 67,56 m; Bắc giáp một phần thửa đất 146 không tranh chấp dài 66,48 m.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc bà Bích thanh toán cho bà Đổi và chị Hồng chi phí gìn giữ, tôn tạo, bảo quản tài sản với số tiền là 122.175.000 *(Một trăm hai mươi hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn)* đồng.

Buộc bà Út thanh toán cho bà Đổi và chị Hồng chi phí gìn giữ, tôn tạo, bảo quản tài sản với số tiền là 122.175.000 *(Một trăm hai mươi hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn)* đồng.

Buộc ông Sáu và chị Kim Ngân, chị Kim Cương có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Đổi và chị Hồng chi phí gìn giữ, tôn tạo, bảo quản tài sản với số tiền là 122.175.000 *(Một trăm hai mươi hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn)* đồng.

6. Về chi phí tố tụng khác: Bà Út phải chịu 12.000.000 *(Mười hai triệu)* đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản để hoàn trả cho bà Bích.

Ông Sáu và chị Kim Ngân, chị Kim Cương phải liên đới chịu 12.000.000 *(Mười hai triệu)* đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản để hoàn trả cho bà Bích.

Bà Đổi phải chịu 4.000.000 *(Bốn triệu)* đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản để hoàn trả cho bà Bích.

7. Về án phí sơ thẩm: Bà Bích, bà Đổi và ông Sáu được miễn nộp tiền án phí.

Bà Út phải chịu 55.569.800 *(Năm mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm)* đồng án phí chia tài sản chung và 6.108.800 *(Sáu triệu một trăm lẻ tám nghìn tám trăm)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Kim Ngân và chị Kim Cương phải liên đới chịu phải chịu 37.046.500 *(Ba mươi bảy triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm)* đồng án phí chia tài sản chung và 4.072.500 *(Bốn triệu không trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Cương