

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 27/2022/DS-PT
Ngày 13-01-2023
V/v tranh chấp thừa kế tài sản và
tranh chấp tài sản chung

**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: Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.
Ông Bùi Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn 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: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 441/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp thừa kế tài sản và tranh chấp tài sản chung”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 287/2022/QĐPT-DS, ngày 15 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1942; địa chỉ: số 30/1, khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tân H, sinh năm 1987; địa chỉ: số 60/B, khu phố P, phường P, thị xã T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/12/2019); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Văn L, sinh năm 1958; địa chỉ: số 4/4A, khu phố T1, phường T2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hồ Thị P, sinh năm 1963; địa chỉ: số 386, khu 5, phường P, thành phố T2, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/10/2022); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1959; địa chỉ: số 28/8, đường 2/9, khu phố 5, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
2. Bà Hồ Thị P, sinh năm 1963; địa chỉ: số 386, khu 5, phường P, thành phố T2, tỉnh Bình Dương; có mặt.
3. Bà Hồ Thị Huỳnh N1, sinh năm 1968; địa chỉ: số 62/13B, ấp A1, xã H, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
4. Bà Hồ Thị Mỹ T, sinh năm 1972; địa chỉ: số N97, khu phố 7, phường T, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
5. Ông Hồ Thanh H1, sinh năm 1973; địa chỉ: số 30/1, khu phố 1A, phường A1, thành phố T3, tỉnh Bình Dương; có mặt.
6. Bà Hồ Thanh N1, sinh năm 1976; địa chỉ: số 28/8, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
7. Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: số 37/20, đường Nguyễn Thị Tư, khu phố T4, phường T3, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
8. Bà Tống Thị B, sinh năm 1960; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
9. Bà Hồ Thị Thùy L1, sinh năm 1983; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
10. Ông Hồ Trọng K, sinh năm 1997; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
11. Bà Hồ Thị Anh T1, sinh năm 1987; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
12. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1976; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
13. Ông Hà Thanh T3, sinh năm 1995; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
14. Bà Lê Thị Thu N2, sinh năm 1993; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
15. Ông Hồ Tuấn K1, sinh năm 1992; có mặt.

Cùng địa chỉ: số 4/4A, khu phố T1, phường T2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hồ Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 31/12/2019, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Hiệp trình bày:

Bà Nguyễn Ngọc A và ông Hồ Văn R (chết năm 2015 không để lại di chúc) chung sống với nhau từ năm 1972. Trước khi chung sống với bà A, ông R có 05 người con riêng là Hồ Văn L, Hồ Thị N, Hồ Thị P, Hồ Thị Huỳnh N1, Hồ Thị Mỹ T. Ngoài ra ông R còn có một người con riêng là Hồ Văn Đ. Bà A và ông R có hai người con chung là Hồ Thanh H1 và Hồ Thanh N1. Quá trình chung sống bà A và ông R tạo lập được nhiều phần đất, trong đó có phần đất

diện tích 7.564m² thuộc thửa 769, 770, 771, 772 tờ bản đồ C3 và thửa 642, 18, 17, 16, 15, 13 tờ bản đồ D3, tọa lạc tại xã Tân Bình, huyện T3, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương) và được UBND huyện T3 cấp Giấy chứng nhận số 34/QSĐĐ/CQ- TB ngày 09/4/1998 cho hộ ông Hồ Văn R. Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 7.360,6m², trong đó 6.792m² đất ruộng; 568,6m² đất thổ cư và đất vườn (300m² đất thổ cư + 268,6m² đất vườn). Ngày 21/7/2002, ông R yêu cầu bà A ký bản thỏa thuận phân chia tài sản cho các con, mặc dù không đồng ý nhưng bị ông R ép buộc nên bà A có ký tên vào giấy thỏa thuận. Sau khi ký thỏa thuận thì các con bà A tiếp tục tranh chấp, bà A nhiều lần muốn làm thủ tục hủy bỏ việc phân chia nhưng ông R không đồng ý. Năm 2015 ông R chết, bà A muốn hủy bỏ giấy phân chia nhưng ông Hồ Văn L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà A không thể đến chính quyền thực hiện việc hủy bỏ văn bản thỏa thuận phân chia tài sản. Nay bà A làm đơn khởi kiện yêu cầu ông L trả lại cho bà A ½ diện tích đất đã được chia (tương đương 3.782m²), ½ phần đất còn lại (là di sản của ông R) chia thành 09 kỷ phần thừa kế của ông R.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu trả lại ½ diện tích đất đã chia cho ông L và không yêu cầu chia thừa kế đối với ½ phần đất còn lại. Đối với diện tích 191,6m² thuộc thửa đất 642, tờ bản đồ D3 đã thu hồi để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng phục vụ công trình xây dựng nâng cấp, mở rộng đường từ ngã tư B1 đi T3 năm 2010; diện tích 153m² đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 34/QSĐĐ/CQ- TB ngày 09/4/1998 cấp cho ông Hồ Văn R; diện tích 25,2m² nằm trong sổ cấp cho ông R nhưng thuộc đường trước khi được cấp sổ nguyên đơn cũng không tranh chấp. Như vậy, diện tích đất nguyên đơn tranh chấp còn lại là 6.990,8m².

Đương sự thống nhất kết quả đo đạc, định giá; không yêu cầu định giá lại. Đối với các tài sản có trên đất do bị đơn đầu tư nên nguyên đơn không tranh chấp.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 34/QSĐĐ/CQ- TB ngày 09/4/1998 do UBND huyện T3, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hồ Văn R, bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 21/7/2002, giấy chứng tử của ông Hồ Văn R, giấy khai sinh của bà Nguyễn Ngọc A, tường trình quan hệ nhân thân và chứng chỉ sống chung của ông R và bà A.

- Bà Hứa Thị Thảo đại diện cho bị đơn ông Hồ Văn L trình bày:

Thống nhất phần trình bày của bà A về phần con cái, tài sản chung. Cha mẹ ông L là bà A và ông R có nhiều phần đất ở nhiều nơi khác nhau. Vào ngày 21/7/2002 bà A và ông R có lập bản thỏa thuận phân chia tài sản cho các con. Theo nội dung bản thỏa thuận ông L được phân chia quản lý, sử dụng nhà thờ gắn liền với phần đất thổ cư + đất vườn là 582m² và 6792m² đất ruộng; 08 người con được chia phần đất ở phường A1, thị xã T3 (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương. Văn bản này được Ủy ban nhân dân xã Tân Bình, huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương chứng thực. Năm 2010 các con tranh chấp phần đất ở

phường A1, Tòa án hai cấp của tỉnh Bình Dương đã công nhận bản thỏa thuận ngày 21/7/2002 có giá trị pháp lý trong bản án dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Trước yêu cầu khởi kiện của bà A, ông L không đồng ý và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 21/7/2002 có giá trị pháp lý, công nhận phần đất đã được chia là của ông L.

Đương sự thống nhất kết quả đo đạc, định giá. Không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

- *Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thanh Nguyệt trình bày:*

Thông nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn về quan hệ huyết thống, diện tích đất tranh chấp. Ngày 21/7/2002, ông R và bà A lập bản thỏa thuận phân chia tài sản cho các con, nội dung cụ thể: Phần đất ruộng và nhà thờ đang tranh chấp chia cho ông L; phần đất vườn diện tích 4.445m² ở xã A1, huyện T3 (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương chia cho 08 người con, mỗi người được chia ngang 07m, dài 30m. Năm 2009, anh chị em xảy ra tranh chấp phần đất ở A1, Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Bình Dương đã xét xử. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các anh chị em đã làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà A khởi kiện và ông L có yêu cầu phản tố, bà Nguyệt không có ý kiến. Đối với kết quả đo đạc, định giá bà Nguyệt không có ý kiến và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ trình bày:*

Thông nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn về quan hệ huyết thống, về diện tích đất tranh chấp. Ngày 21/7/2002, ông R và bà A lập bản thỏa thuận phân chia tài sản cho các con, nội dung cụ thể: Phần đất ruộng và nhà thờ đang tranh chấp chia cho ông L; phần đất vườn diện tích 4.445m² ở xã A1, huyện T3 (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương chia cho 08 người con, mỗi người được chia ngang 07m, dài 30m. Năm 2009, anh chị em xảy ra tranh chấp, khởi kiện tại Tòa án T3, sau đó Tòa án tỉnh Bình Dương đã xử phúc thẩm, các anh chị em đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước yêu cầu khởi kiện của bà A và yêu cầu phản tố của ông L, ông Đ không có ý kiến. Đối với kết quả đo đạc, định giá ông Đ không có ý kiến và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Hồ Thanh H1, bà Hồ Thị Thùy L1, bà Tống Thị B, ông Hồ Trọng K, bà Hồ Thị Anh T1, bà Hồ Thị P, bà Hồ Thị Huỳnh N1, bà Hồ Thị Mỹ T, bà Hồ Thị N, ông Hồ Tuấn K1 không có yêu cầu trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Bà B4, ông H1, bà Linh, ông Trọng K, bà T, bà P, bà N, bà T1, ông K1 và bà N3 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 và anh Hà Thanh T3 trình bày:*

Vào ngày 01/4/2019, bà T2 và ông T3 có thuê của ông L thửa đất ruộng có diện tích khoảng 4.000m² với giá 45.000.000 đồng/năm để trồng hoa màu.

Sau khi thuê bà T2 và ông T3 có làm căn nhà tạm diện tích khoảng 99m² (ngang 9m, dài 11m) và 03 chuồng gà có tổng diện tích khoảng 64m². Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A và yêu cầu phân tố của ông L, bà T2 và ông T3 không có yêu cầu và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc, định giá và không yêu cầu định giá lại tài sản. Cụ thể :

Phần đất ở có diện tích 568,6m² (trong đó diện tích xây dựng 248,3m² và diện tích đất trống 320,3m²), phần đất ruộng diện tích 6792m² (trong đó diện tích xây dựng 86,6m², đất trống 6.705,4m²).

Đơn giá đất ở thuộc thửa 642, 1597, 1503, 1508 tờ bản đồ D3 là 25.000.000 đồng/m², đơn giá đất nông nghiệp là 18.000.000 đồng/m²; đơn giá đất ruộng (đất lúa) thuộc thửa 769, 770, 771, 772 tờ bản đồ C3 là 2.500.000 đồng/m².

Nhà tạm do bà T2, ông T3 xây dựng có diện tích 86,6m² đơn giá 742.000 đồng/m², giá trị thực tế sử dụng còn lại 80%.

03 chuồng gà do bà T2, ông T3 xây dựng diện tích 36m², đơn giá là 421.000 đồng/m².

Nhà ở do ông L và bà B4 xây dựng năm 2000 diện tích 248,3m², đơn giá 4.330.000 đồng/m², giá trị thực tế sử dụng còn lại 40%.

Trụ công nhà ông L diện tích 0,243m², đơn giá 1.486.000 đồng/m², giá trị thực tế sử dụng còn lại 40%.

Nhà tạm của ông L xây dựng năm 2018 diện tích 25m², đơn giá 1.230.000 đồng/m², giá trị thực tế sử dụng còn lại 40%.

Nhà vệ sinh biệt lập nuôi gia cầm xây dựng năm 2018 diện tích 06m², đơn giá 1.100.000 đồng/m², giá trị thực tế sử dụng còn lại 40%.

Mái che diện tích 24m² đơn giá 445.000 đồng/m², giá trị thực tế sử dụng còn lại 40%.

Nhà tạm chuồng bò diện tích 24m² đơn giá 620.000 đồng/m², giá trị thực tế sử dụng còn lại 40%.

01 đồng hồ nước đơn giá 234.000 đồng, 01 giếng khoan đơn giá 5.382.000 đồng, 01 bồn inox loại 1000 lít đơn giá 702.000 đồng, 01 đồng hồ điện kế chính đơn giá 1.755.000 đồng.

Nguyên đơn xác định tài sản trên đất do bị đơn đầu tư nên không tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS- ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc A đối với ông Hồ Văn L về việc tranh chấp tài sản chung.

Bà Nguyễn Ngọc A được quyền quản lý sử dụng phần đất ruộng có diện tích 5.392,0m² (ký hiệu B) tọa lạc tại phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn L.

Ông Hồ Văn L được quyền quản lý sử dụng phần đất thổ cư + đất vườn diện tích 390,4m² (ký hiệu C) tọa lạc phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương và phần đất ruộng diện tích 1.400m² (ký hiệu A) tọa lạc phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 34/QSDĐ/CQ-TB ngày 09/4/1998 cấp cho ông Hồ Văn R để điều chỉnh, cấp lại cho các đương sự theo quyết định của bản án này.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu chia thừa kế $\frac{1}{2}$ phần đất là di sản của ông Hồ Văn R.

4. Bà Nguyễn Ngọc A phải trả cho bà Trần Thị T2 và ông Hà Thanh T3 số tiền 63.530.560 đồng giá trị căn nhà tạm và chuồng gà xây dựng trên phần đất bà Nguyễn Ngọc A được chia. Sau khi trả tiền cho bà Trần Thị T2 và ông Hà Thanh T3, bà A được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với căn nhà tạm và chuồng gà trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/9/2022 bị đơn ông Hồ Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo việc kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện về diện tích đất đường đi và phần di sản của ông Rải nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút là có thiếu sót nên cần thiết phải bổ sung nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa 01 phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị N, bà Hồ Thị Huỳnh N1, bà Hồ Thị Mỹ T, bà Hồ Thanh N1, ông Hồ Văn Đ, bà Tống Thị B, bà Hồ Thị Thùy L1, ông Hồ Trọng K, bà Hồ Thị Anh T1, bà Trần Thị T2, ông Hà Thanh T3, bà Lê Thị Thu N2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà A khởi kiện yêu cầu ông L trả cho bà A diện tích đất 3.782m^2 trong tổng diện tích 7.564m^2 thuộc thửa 769, 770, 771, 772 tờ bản đồ C3 và thửa 642, 18, 17, 16, 15, 13 tờ bản đồ D3, tọa lạc xã Tân Bình, huyện T3, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 34 QSDĐ/CQ.TB, ngày 09/4/1998 do hộ ông Rải đứng tên, tuy nhiên theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 160- 2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D phát hành ngày 17/4/2020 diện tích đo đạc thực tế $7.360,6\text{m}^2$ nhưng trừ diện tích 153m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích $25,2\text{m}^2$ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thuộc đường trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy phần đất này hiện nay có diện tích $7.182,4\text{m}^2$. Còn diện tích $191,6\text{m}^2$ thuộc thửa đất 642, tờ bản đồ D3 đã thu hồi năm 2010 để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng phục vụ công trình xây dựng nâng cấp, mở rộng đường từ ngã tư B1 đi đến huyện T3 và ông R đã nhận tiền bồi thường. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại trừ thêm diện tích $191,6\text{m}^2$ nên nhận định diện tích tranh chấp $6.990,8\text{m}^2$ là chưa chính xác.

Tại cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu không tranh chấp đối với diện tích 153m^2 và diện tích $25,2\text{m}^2$ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ phần diện tích mà nguyên đơn đã rút là có thiếu sót. Đồng thời đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện chia thừa kế diện tích $3.591,2\text{m}^2$ là di sản của ông R ($7.182,4\text{m}^2 : 2 = 3.591,2\text{m}^2$) nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu ông L trả lại cho bà A diện tích đất $3.591,2\text{m}^2$ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Rải đứng tên.

Thấy rằng: ông Rải và bà A kết hôn và chung sống với nhau từ năm 1972. Điều này được các đương sự thừa nhận và có giấy chứng chỉ do Ủy ban nhân dân Cách mạng xã Tân Bình ký ngày 16/11/1976. Do đó, có căn cứ để xác định ông Rải và bà A là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1972. Quá trình chung sống ông Rải và bà A được cha mẹ của ông Rải tặng cho diện tích đất tranh chấp. Đến ngày 09/4/1998, ông Rải được Ủy ban nhân dân huyện T3, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận cho hộ ông R theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 34/QSDĐ/CQ-TB và diện tích đất 4.445m^2 (thuộc thửa số 16, 22 tờ bản đồ D3) tọa lạc ấp 1A, xã A1, huyện T3, tỉnh Bình Dương.

Ngày 21/7/2002, ông R và bà A lập bản thỏa thuận phân chia tài sản cho các con có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Tân Bình, cụ thể:

- Ông Hồ Văn L được quản lý, sử dụng ngôi nhà thờ gắn liền diện tích đất 582m^2 và diện tích đất ruộng 6.982m^2 tại xã Tân Bình, huyện D (nay là phường Tân Bình, thành phố D), tỉnh Bình Dương. Ông L chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này chính là đất đang tranh chấp.

- Ông Hồ Thanh H1 được quản lý sử dụng diện tích đất ngang 16m, dài hết đất (thuộc thửa 16, tờ bản đồ D3) thuộc ấp 1A, xã A1, huyện T3 (nay là phường A1, thành phố T3), tỉnh Bình Dương. Ông Hải đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự không tranh chấp.

- Phần đất vườn diện tích 4.445m^2 (thuộc thửa 22, tờ bản đồ D3), tại xã A1, huyện T3 (nay là phường A1, thành phố T3), tỉnh Bình Dương chia cho Hồ Văn L, Hồ Thị N, Hồ Thị P, Hồ Thị Huỳnh N1, Hồ Thị Mỹ T, Hồ Thanh N1 và Hồ Văn Đ, mỗi người quản lý, sử dụng diện tích đất ngang 07m, dài 35m và các đương sự đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự không tranh chấp.

- Phần đất tranh chấp chính là $\frac{1}{2}$ phần đất ông L được ông Rải và bà A phân chia vào ngày 21/7/2002, tuy nhiên sau đó giữa ông L và bà A có mâu thuẫn nên bà A khởi kiện để đòi ông L trả lại. Thấy rằng: mặc dù ông Rải và bà A đã phân chia tặng cho ông L nhưng ông L chưa làm thủ tục đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Rải vẫn đứng tên quyền sử dụng đất. Theo quy định tại các Điều 461, 463 của Bộ luật Dân sự năm 1995 (các Điều 457, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015): "... hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký" nhưng ông L chưa đăng ký và mặt khác ông L quản lý đất này chưa đến 30 năm nên không thuộc quyền sở hữu của ông L. Vì vậy, bà A khởi kiện yêu cầu ông L trả lại diện tích $3.591,2\text{m}^2$ là phần của bà A chung với phần của ông Rải theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 34/QSĐĐ/CQ-TB ngày 09/4/1998 cấp cho hộ ông R là có căn cứ. Còn lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất là $3.591,2\text{m}^2$ của ông Rải đã phân chia cho ông L mà hiện nay các đương sự không tranh chấp nên ông L được tiếp tục quản lý sử dụng. Phần đất ông L đang quản lý sử dụng là đất thổ cư và đất vườn có cất nhà ở nên cần giao cho ông L tiếp tục sử dụng, còn ông L trả lại cho bà A là đất nông nghiệp nên tính toán giá trị đất thì ông L giao cho bà A diện tích nhiều hơn diện tích $3.591,2\text{m}^2$ mà bà A yêu cầu là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của ông L yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất $7.182,4\text{m}^2$ theo tờ phân chia đất ngày 21/7/2002, tuy nhiên như đã phân tích phần trên chỉ có chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông L được tiếp tục sử dụng $\frac{1}{2}$ của diện tích đất $7.182,4\text{m}^2$ (phần của ông Rải).

Phần đất ruộng ông L cho người khác thuê để canh tác và đã hưởng lợi từ việc canh tác cho thuê đất nên không xem xét đến công sức bảo quản gìn giữ đối với phần đất ruộng.

[2.4] Đối với phần đất ruộng bà A được chia có căn nhà tạm của bà T2 và ông T3 xây dựng diện tích $86,6\text{m}^2$ đơn giá 742.000 đồng/ m^2 , giá trị thực tế sử dụng còn lại 80% và 03 chuồng gà do bà T2, ông T3 xây dựng diện tích 36m^2 , đơn giá là 421.000 đồng/ m^2 , giá trị sử dụng còn lại là 80%. Như vậy, tổng giá trị

tài sản bà T2 và ông T3 xây dựng trên đất là 63.530.560 đồng nên bà A phải hoàn trả cho bà T2, ông T3. Sau khi bà A trả tiền cho bà Trường và ông Tú thì bà A được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với căn nhà tạm và chuồng gà trên.

[2.5] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ, tuy nhiên xác định diện tích đất chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại và nguyên đơn có rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 153m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 25,2m² thuộc đường nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ là có thiếu sót nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp nên được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn L.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2002/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc A đối với ông Hồ Văn L về việc tranh chấp tài sản chung.

- Bà Nguyễn Ngọc A được quyền quản lý sử dụng phần đất ruộng có diện tích 5.392m² (ký hiệu B) tọa lạc phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn L.

- Ông Hồ Văn L được quyền quản lý sử dụng phần đất thổ cư + đất vườn diện tích 390,4m² (ký hiệu C) tọa lạc phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương và phần đất ruộng diện tích 1.400m² (ký hiệu A) tọa lạc phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 34/QSĐĐ/CQ-TB ngày 09/4/1998 cấp cho ông Hồ Văn R để điều chỉnh, cấp lại cho các đương sự theo quyết định của bản án này.

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký kê khai đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu chia thừa kế diện tích đất 3.591,2 m² là di sản của ông Hồ Văn R.

4. Bà Nguyễn Ngọc A phải thanh toán cho bà Trần Thị T2 và ông Hà Thanh T3 số tiền 63.530.560 đồng (sáu mươi ba triệu năm trăm ba mươi nghìn năm trăm sáu mươi đồng) giá trị căn nhà tạm và chuồng gà xây dựng trên phần đất bà Nguyễn Ngọc A được chia. Sau khi bà Nguyễn Ngọc A thanh toán tiền cho bà Trần Thị Trường và ông Hà Thanh Tú thì bà Trần Ngọc Ánh được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với căn nhà tạm và chuồng gà.

5. Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá: Số tiền 8.120.000 đồng (tám triệu một trăm hai mươi nghìn đồng). Bà Nguyễn Ngọc A và ông Hồ Văn L mỗi người phải nộp số tiền 4.060.000 đồng (bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng). Do bà Nguyễn Ngọc A tạm ứng nên ông Hồ Văn L phải trả cho bà Nguyễn Ngọc A số tiền 4.060.000 đồng (bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Ngọc A và ông Hồ Văn L.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn L không phải nộp.

Trường hợp bản án, quyết định 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 9 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.

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 D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp