

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 150/2025/DS-PT

Ngày: 22-9-2025

V/v “*Tranh chấp tài sản
thuộc sở hữu chung*”

**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: Bà Cao Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy.

Ông Phan Minh Dũng.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025 về “*Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Gia Lai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 146/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 189/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn B1, xã T1, tỉnh Gia Lai.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu Y, sinh năm 1951; địa chỉ: Thôn B1, xã T1, tỉnh Gia Lai.

3. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Nguyễn Hữu Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Cha, mẹ của bà là cụ Nguyễn L, cụ Phạm Thị V. Cha, mẹ của bà sinh được 04 người con gồm ông Nguyễn Hữu Y, bà là Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị T2. Cha của bà chết vào năm 1995, mẹ của bà chết vào năm 2020.

Bà Nguyễn Thị T2 chết vào năm 2010; bà T2 có chồng là ông Nguyễn Văn N chết vào năm 1993. Vợ chồng ông N, bà T2 sinh được ba người con gồm Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T3. Cha, mẹ của bà được quyền sử dụng thửa đất số 252, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.030m², trong đó có 135m² đất ở tại nông thôn và 895m² đất trồng cây hàng năm khác; địa chỉ thôn B 1, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 648839, số vào sổ cấp GCN CH 03209 ngày 19-8-2011. Trước khi chết cha, mẹ của bà không để lại di chúc nên sau khi cha, mẹ của bà chết thì những người thừa kế di sản thừa đất trên thống nhất, thỏa thuận giao cho bà và ông Nguyễn Hữu Y được quyền sử dụng chung thửa đất nêu trên được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh huyện T đăng ký, chỉnh lý biên động vào ngày 05-5-2021. Thực tế bà và ông Nguyễn Hữu Y mỗi người đã xây dựng nhà ở trên một phần thửa đất trên; phân chia ranh giới thửa đất rõ ràng. Bà có yêu cầu ông Nguyễn Hữu Y thực hiện thủ tục tách thửa đất trên cho bà và ông Y mỗi người được quyền sử dụng một phần diện tích đất theo như hiện trạng đang sử dụng nhưng ông Y không đồng ý. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế thì thửa đất trên có diện tích 801,5m² thiếu so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần diện tích đất bị thiếu vì thực tế hiện nay không ai tranh chấp ranh giới quyền sử dụng diện tích đất tiếp giáp với thửa đất nêu trên. Diện tích đất 801,5m², trong đó có 135m² đất ở tại nông thôn và 666,5m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ số 6 là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của bà và ông Nguyễn Hữu Y nên nay bà yêu cầu phân chia tài sản chung của bà và ông Y là diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Bà yêu cầu giao cho ông Y được quyền sử dụng phần đất có diện tích 613,0m², trong đó có 67,5m² đất ở tại nông thôn và 545,5m² đất trồng cây hàng năm khác mà hiện nay ông Y đang quản lý; giao cho bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích 188,5m², trong đó có 67,5m² đất ở tại nông thôn và 121m² đất trồng cây hàng năm khác mà hiện nay bà đang quản lý. Phần diện tích đất mà ông Y được phân chia nhiều hơn phần diện tích đất mà bà được phân chia nhưng bà không yêu cầu ông Y thanh toán lại giá trị chênh lệch. Đối với hai ngôi nhà cấp bốn được xây dựng trên phần diện tích đất hiện nay ông Nguyễn Hữu Y đang quản lý thuộc một phần thửa đất số 252, tờ bản đồ số 6 là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hữu Y nên bà không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với hai ngôi nhà nêu trên.

2. Toà án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ đối với ông Nguyễn Hữu Y. Tuy nhiên, ông Nguyễn Hữu Y không đến Toà án để tham gia tố tụng. Do vậy, ông Nguyễn Hữu Y không có lời khai tại hồ sơ và không có lời khai tại phiên tòa.

3. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 13-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ

luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 207, 208, 217, 219 và 221 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Chia, giao cho bà Nguyễn Thị M được trọn quyền sử dụng diện tích 188,5m² đất, trong đó có 67,5m² đất ở tại nông thôn và 121m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc một phần thửa đất số 252, tờ bản đồ số 6, địa chỉ thôn B1, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; hiện nay bà Nguyễn Thị M đang quản lý diện tích đất trên (Phần đất ký hiệu phần A trong bản đồ địa chính kèm theo Bản án này).

Chia, giao cho ông Nguyễn Hữu Y được trọn quyền sử dụng diện tích 613,0m² đất, trong đó có 67,5m² đất ở tại nông thôn và 545,5m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc một phần thửa đất số 252, tờ bản đồ số 6, địa chỉ thôn B1, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; hiện nay ông Nguyễn Hữu Y đang quản lý diện tích đất trên (Phần đất ký hiệu phần B trong bản đồ địa chính kèm theo Bản án này).

Bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Hữu Y 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 diện tích đất được giao quyền sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

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

4. *Kháng cáo:*

Ngày 20-6-2025, bị đơn là ông Nguyễn Hữu Y có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án đối với việc phân chia tài sản chung.

Bản án không bị kháng nghị, nguyên đơn không kháng cáo.

5. *Tại phiên toà phúc thẩm:*

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử phúc thẩm, người tham gia tố tụng bảo đảm theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Y:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 648839, sổ vào sổ cấp GCN CH 03209 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 19-8-2011, thể hiện cụ Phạm Thị V là người được quyền sử dụng thửa đất số 252, tờ bản đồ số 6, địa chỉ tại thôn B1, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Đến ngày 05-5-2021, thửa đất trên đã được đề thừa kế cho bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Hữu Y được quyền sử dụng. Thực tế bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Hữu Y, mỗi người đã xây dựng nhà ở trên một phần thửa đất trên, phân chia ranh giới thửa đất rõ ràng.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế thì thửa đất trên có diện tích 801,5m² thiếu so với diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Hữu Y đều không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần diện tích đất bị thiếu.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị M; chia, giao cho bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích 188,5m² đất, trong đó có 67,5m² đất ở tại nông thôn và 121m² đất trồng cây hàng năm khác mà hiện nay bà Nguyễn Thị M đang quản lý thuộc một phần thửa đất số 252, tờ bản đồ số 6; chia, giao cho ông Nguyễn Hữu Y được quyền sử dụng diện tích 613,0m² đất, trong đó có 67,5m² đất ở tại nông thôn và 545,5m² đất trồng cây hàng năm khác mà hiện nay ông Nguyễn Hữu Y đang quản lý thuộc một phần thửa đất số 252, tờ bản đồ số 6 là có căn cứ.

Ông Nguyễn Hữu Y kháng cáo cho rằng: Tòa án nhân dân huyện T xét xử “*Tài sản thuộc quyền sở hữu chung*” khi cha mẹ ông chết để lại giao cho ông và bà Nguyễn Thị M là đồng thừa kế; đều được hưởng tài sản là đúng theo quy định của pháp luật, ông không có ý kiến gì. Tuy nhiên, gia đình đã thỏa thuận, được ở chứ không được bán hay chuyển nhượng, cho, tặng người ngoài; bà Nguyễn Thị M không chồng, không con theo thỏa thuận của gia đình phải có người thừa kế hợp lệ để phụng dưỡng, nuôi bà Nguyễn Thị M lúc đau ốm, bệnh tật đến ngày bà Nguyễn Thị M chết. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại về việc phân chia tài sản chung; nếu bà Nguyễn Thị M muốn sử dụng tài sản riêng thì phải có người thừa kế hợp lệ (cháu) để lo và phụng dưỡng cho bà Nguyễn Thị M đến chết.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà Nguyễn Thị M là người sử dụng đất nên bà Nguyễn Thị M được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Luật Đất đai.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Y và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu Y là người cao tuổi và có Đơn xin miễn tiền án phí phúc thẩm đề ngày 26-6-2025 nên ông Nguyễn Hữu Y được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 207, 208, 217, 219 và 221 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Y; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 13-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Gia Lai).

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M.

1.2. Chia, giao cho bà Nguyễn Thị M được trọn quyền sử dụng diện tích 188,5m² đất; trong đó có 67,5m² đất ở tại nông thôn và 121m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc một phần thửa đất số 252; tờ bản đồ số 6; địa chỉ thôn B1, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; hiện nay bà Nguyễn Thị M đang quản lý diện tích đất trên (Phần đất ký hiệu phần A trong bản đồ địa chính kèm theo Bản án này).

1.3. Chia, giao cho ông Nguyễn Hữu Y được trọn quyền sử dụng diện tích 613,0m² đất; trong đó có 67,5m² đất ở tại nông thôn và 545,5m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc một phần thửa đất số 252; tờ bản đồ số 6; địa chỉ thôn B1, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; hiện nay ông Nguyễn Hữu Y đang quản lý diện tích đất trên (Phần đất ký hiệu phần B trong bản đồ địa chính kèm theo Bản án này).

1.4. Bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Hữu Y 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 diện tích đất được giao quyền sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

1.5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu 7.000.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ; bà Nguyễn Thị M đã nộp xong số tiền nêu trên.

1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Hữu Y là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu Y được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 2 - Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 2 - Gia Lai;
- Đường sự;
- Lưu Tòa, lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Cao Thị Thanh Huyền