

Bản án số: 139/2021/DS-PT  
Ngày: 26 - 3 - 2021  
V/v Tranh chấp chia tài sản chung  
và bồi thường thiệt hại về tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Trần Văn Mười

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phương Thu - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 257/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà **Phạm Quang Đài Tr**, sinh năm: 1972 (có mặt)

2. Ông **Nguyễn Hữu H**, sinh năm: 1970 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 18/6, NAT, ấp TL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Ông **Nguyễn Tuấn A**, sinh năm: 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Số 90 NTP (số nhà cũ 74) khu phố 4, phường XA, thành phố LK, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Đinh Văn Q**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: 99 QT, khu phố 1, phường XH, thành phố LK, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định tư cách tham gia tố tụng là người làm chứng):*

1/Ông **Phạm Đức Tr**, sinh năm: 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Silver Spring, USA (Mỹ).

2/Bà **Phạm Thanh Th**, sinh năm: 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: 189/48, khu phố 1, phường XH, thị xã LK, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Quang Đài Tr, ông Nguyễn Hữu H; Bị đơn ông Nguyễn Tuấn A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:*

Năm 2006, vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Phạm Quang Đài Tr và ông Nguyễn Tuấn A cùng nhau góp tiền mua chung thửa đất số 1557, tờ bản đồ 09, xã BQ, thành phố LK, tỉnh Đồng Nai (nay là 02 thửa 71, 81, tờ bản đồ 36, xã BQ) có tổng diện tích là 8.249m<sup>2</sup>. Người chuyển nhượng là ông Phạm Đức Tr. Diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân thị xã LK cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AA 061847 ngày 09 tháng 9 năm 2004 cho vợ chồng ông Phạm Đức Tr, bà Phạm Thanh Th. Bà Tr và ông Tuấn A đã thỏa thuận để ông Nguyễn Tuấn A đại diện mua đất, sau khi hoàn thành thủ tục mua bán sẽ phân chia.

Ngày 12 tháng 8 năm 2009, vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A đã làm giấy xác nhận mỗi gia đình sở hữu phân nửa thửa đất.

Ngày 04 tháng 7 năm 2011, hai bên thống nhất lập giấy phân chia đất, theo đó thì vợ chồng bà Tr được chia phần đất như sau:

- + Mặt ngang phía trước (mặt tiền đường nhựa): 40m
- + Mặt ngang phía sau: 42m
- + Mặt dọc phía trái (từ nhà nhìn ra đường nhựa): 36m
- + Mặt dọc phía phải : 53.5m

Do ông Tuấn A không thực hiện cam kết, việc hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã cũng không có kết quả nên ông H, bà Tr khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng các thửa đất 71, 81, tờ bản đồ 36, xã BQ, thành phố LK, tỉnh Đồng Nai.

*Bị đơn ông Nguyễn Tuấn A trình bày:*

Ngày 06 tháng 9 năm 2006, ông mua của ông Phạm Đức Tr diện tích đất 7.317m<sup>2</sup>, thuộc các thửa 71, 81 tờ bản đồ 36, xã BQ với giá 250.000.000 đồng. Ông trả trước cho ông Tr 160.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán sau 4 tháng. Đến hạn do không có tiền, ngày 13 tháng 01 năm 2007, ông viết giấy tay

mượn của em gái là bà Phạm Quang Đài Tr số tiền 90.000.000 đồng để thanh toán hết cho ông Tr.

Năm 2007, ông làm thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất, do bà Tr khiếu nại nên chưa thực hiện được việc sang tên từ ông Tr cho ông. Ngày 04 tháng 7 năm 2011, bà Tr buộc ông ký vào giấy chia đất do bà Tr soạn sẵn để trừ vào số nợ 90.000.000 đồng. Do đã ký vào Giấy chia đất này nên ngày 01 tháng 7 năm 2014, tại Ủy ban nhân dân xã BQ, ông tiếp tục ký vào biên bản làm việc theo yêu cầu của bà Tr.

Ông xác định không có việc bà Tr cùng hùn tiền mua đất với ông nên không đồng ý chia đất theo yêu cầu của vợ chồng bà Tr. Ông đồng ý trả lại số tiền 90.000.000 đồng đã vay ngày 13 tháng 01 năm 2007 và tiền lãi tính đến nay cho bà Tr.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Tr trình bày:*

Giữa ông với bà Phạm Quang Đài Tr, ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Tuấn A không có quan hệ gì với nhau, chỉ biết nhau khi ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 7317m<sup>2</sup> (diện tích mới là 8.249m<sup>2</sup>), tại thửa 1557 (cũ), thửa mới là 71 và 81, tờ bản đồ số 09 (cũ), tờ bản đồ mới là 36, xã BQ, thị xã LK, tỉnh Đồng Nai cho bà Tr, ông H và ông Tuấn A. Thời điểm chuyển nhượng trên đất có 01 vườn tre đang cho thu hoạch và 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 4m x 10m.

Thửa 1557 (cũ), tờ bản đồ số 09 (cũ), xã BQ trước đây là tài sản chung vợ chồng giữa ông và bà Phạm Thanh Th. Khi vợ chồng ly hôn năm 2015 thì ông bà đã tự thỏa thuận đây là tài sản riêng của ông. Lời khai của bà Phạm Thanh Th ngày 20 tháng 7 năm 2015 về nội dung trên là đúng sự thật.

Vào ngày 06 tháng 9 năm 2006, ông đã bán diện tích đất trên cho 02 cặp vợ chồng bà Phạm Quang Đài Tr, ông Nguyễn Hữu H và vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A, bà Trần Thị Thanh. Khi tiến hành thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có đầy đủ 4 người trên có mặt nhưng do ông H có hộ khẩu ở Sài Gòn nên các bên đã thỏa thuận để cho ông Nguyễn Tuấn A đứng tên để thuận tiện cho việc thực hiện các thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất. Toàn bộ nội dung, chữ viết và chữ ký của người bán được thể hiện tại Giấy sang nhượng đất nông nghiệp có ghi “LK 06/09/06” là do ông tự viết và ký tên. Giá trị chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, đưa trước 160.000.000 đồng vào ngày 06 tháng 9 năm 2005, còn lại 90.000.000 đồng thì thanh toán vào ngày 14 tháng 01 năm 2007. Ông đã nhận đầy đủ số tiền trên. Khi giao tiền thì có mặt đầy đủ 04 người mua là bà Tr, ông H, ông Tuấn A và bà Thanh.

Ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cấp ngày 09 tháng 9 năm 2004 cho bên mua. Bên mua có trách nhiệm tự làm thủ tục sang tên.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan bà Phạm Thanh Th trình bày:*

Bà và ông Phạm Đức Tr là vợ chồng nhưng ly hôn năm 2005. Thửa đất số 1557, tờ bản đồ 09, xã BQ, thị xã LK là tài sản ông Tr nhận chuyển nhượng

của người khác trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, khi ly hôn bà và ông Tr đã tự thỏa thuận giao ông Tr toàn quyền sử dụng, quản lý. Bà xác định thửa đất trên là tài sản riêng của ông Tr, việc ông Tr chuyển nhượng cho người khác không liên quan đến bà. Do đó, bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:*

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 214, 215, 217 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 219, 370, 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu “Đòi bồi thường thiệt hại về tài sản” của ông Nguyễn Hữu H, bà Phạm Quang Đài Tr đối với ông Nguyễn Tuấn A.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H, bà Phạm Quang Đài Tr đối với ông Nguyễn Tuấn A về việc “Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất”.

Chia cho ông Nguyễn Hữu H bà Phạm Quang Đài Tr quyền sử dụng diện tích đất 3.856m<sup>2</sup> giới hạn bởi các điểm (C', A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, D', C') và quyền sở hữu tất cả các tài sản khác là vật kiến trúc, cây trồng gắn liền với diện tích đất trên. Ông H, bà Tr có nghĩa vụ thanh toán phần công sức gìn giữ, cải tạo đất cho ông Nguyễn Tuấn A thành tiền là 231.360.000đ (Hai trăm ba mươi một triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng).

Chia cho ông Nguyễn Tuấn A quyền sử dụng diện tích đất 3.855,3m<sup>2</sup> giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, C', D', L, 1), quyền sở hữu căn nhà cấp 4 và tất cả các tài sản khác là vật kiến trúc, cây trồng gắn liền với diện tích đất trên. Ông Nguyễn Tuấn A được sở hữu số tiền 231.360.000đ (Hai trăm ba mươi một triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng) do ông H, bà Tr thanh toán.

(Môc ranh, diện tích các thửa đất trên căn cứ theo Bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số: 12302/2019 ngày 05 tháng 12 năm 2009 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 16/6/2020 nguyên đơn bà Phạm Quang Đài Tr, ông Nguyễn Hữu H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý thanh toán chi phí giữ gìn cải tạo đất cho bị đơn.

- Ngày 15/6/2020 bị đơn ông Nguyễn Tuấn A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung tuyên buộc nguyên đơn trả chi phí giữ gìn, cải tạo đất cho bị đơn tương đương 10% giá trị quyền sử dụng đất nguyên đơn được chia. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án do có vi phạm tố tụng.

Trong phần tranh luận,

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Thực chất việc ông Tuấn A ký vào giấy thỏa thuận chia đất ngày 04/7/2011 chỉ là để che giấu quan hệ vay mượn số tiền 90.000.000 đồng với bà Tr. Nguyên đơn cho rằng có hùn mua đất nhưng thực tế nguyên đơn không biết phần đất có diện tích bao nhiêu, không có quản lý sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng khi không cho các bên đối chất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Nguyên đơn trình bày: Hoàn toàn không có việc ép ông Tuấn A ký vào giấy thỏa thuận chia đất như lời trình bày của bị đơn. Khi hòa giải tại UBND xã vào năm 2014 thì ông Tuấn A đã thừa nhận việc cùng bà Tr mua chung đất của ông Phạm Đức Tr. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 231.360.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn xác định diện tích đất là tài sản chung là có căn cứ. Lời khai của ông Tr đã xác định khi thực hiện giao dịch có mặt 4 người. Tại giấy chia đất năm 2011, có người làm chứng bà Nhung thể hiện, các bên thỏa thuận phương án cầm mốc. Năm 2014, UBND xã giải quyết khiếu nại, ý kiến của bị đơn ông Tuấn A thừa nhận mua chung đất với nguyên đơn. Bị đơn cho rằng bị ép ký vào giấy chia đất vì có mượn tiền nguyên đơn, nhưng bà Tr không thừa nhận. Đối với kháng cáo của ông H bà Tr yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm về việc buộc nguyên đơn trả số tiền 231.360.000 đồng, thấy rằng phía bị đơn không phản tố, phía nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ số tiền này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm về phần tuyên buộc nguyên đơn trả chi phí giữ gìn, cải tạo đất cho bị đơn.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **[1] Về tố tụng:**

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Tuy vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định thêm: đối với việc xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Phạm Đức Tr và bà Phạm Thanh Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Bởi phần phán quyết của Tòa án về việc chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự trong vụ án không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Tr và bà Th. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Tr và bà Th chỉ là người làm chứng trong vụ án và căn cứ Điều 296 Bộ Luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

### **[2] Về nội dung vụ án:**

Phần đất tại thửa 71, 81 tờ bản đồ số 36, xã BQ, thành phố LK, tỉnh Đồng Nai trước đây là thửa 1557, tờ bản đồ số 09 được UBND thị xã LK cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đức Tr và bà Phạm Thanh Th. Ngày 06/9/2006 ông Tr làm “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” phần đất trên cho ông Nguyễn Tuấn A.

Nguyên đơn bà Phạm Quang Đài Tr, ông Nguyễn Hữu H cho rằng phần đất trên là vợ chồng ông bà cùng mua chung với vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A (anh trai bà Tr). Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải chia lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn theo như thỏa thuận tại giấy thỏa thuận chia đất ngày 04/7/2011.

Bị đơn ông Nguyễn Tuấn A cho rằng không có việc nguyên đơn cùng mua chung phần đất của ông Tr. Phần đất trên là do cá nhân ông nhận chuyển nhượng. “Giấy thỏa thuận chia đất” ngày 04/7/2011 thực chất là để che giấu quan hệ vay mượn của ông với bà Tr. Ông Tuấn A có vay của bà Tr 90.000.000 đồng nên bị ép ký vào giấy chia đất trên. Do vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **[3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định:**

#### **[3.1] Xét các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các bên đương sự:**

- Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 061847 ngày 09/9/2004 thì phần đất thuộc thửa 1557, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 71, 81 tờ bản đồ số 36), được UBND thị xã LK cấp cho ông Phạm Đức Tr, bà Phạm Thanh Th. Ông Tr, bà Th đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 188/2015/DS-ST ngày 18/10/2005 của Tòa án nhân dân thị xã LK, và tự thỏa thuận phân chia tài sản, phần đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Tr.

- Ngày 06/9/2006 ông Tr thực hiện giao dịch chuyển nhượng phần đất trên với ông Nguyễn Tuấn A.

- Tại biên bản lấy lời khai (BL 362-363), ông Tr trình bày khi thực hiện giao dịch có mặt vợ chồng ông H, bà Tr và vợ chồng ông Tuấn A, bà Thanh. Các bên có thống nhất bên mua chỉ ghi tên ông Tuấn A trên giấy sang nhượng.

- Giấy chia đất ngày 04/7/2011 (BL 24), giữa ông Tuấn A với ông H, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Nhung, thể hiện nội dung ông Tuấn A và ông H có mua chung phần đất tại thửa 71, 81 tờ bản đồ số 36, tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 và giếng khoan. Đồng thời, hai bên còn thỏa thuận phương án cắm mốc và diện tích phân chia cụ thể để phân chia phần đất.

- Biên bản làm việc ngày 27/3/2014 (BL 106) và 01/7/2014 (BL 12) của UBND xã BQ, ông Tuấn A trình bày ý kiến thừa nhận có cùng bà Tr mua chung đất, và hai bên đã có thống nhất về cách thức thực hiện việc phân chia thửa đất.

Từ những cơ sở trên cho thấy lời trình bày của nguyên đơn về việc cùng mua đất với bị đơn là có căn cứ. Mặc dù, phía bị đơn không thừa nhận và cho rằng bị ép ký vào giấy thỏa thuận chia đất nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp là tài sản thuộc sở hữu chung của nguyên đơn, bị đơn.

[3.2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tr, bà Th thì diện tích phần đất là 7.317m<sup>2</sup>. Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số 12302/2019 ngày 05/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện thì theo ranh bản đồ địa chính các thửa 71, 81 tờ bản đồ số 36 có diện tích 8.249m<sup>2</sup>. Theo chỉ dẫn và xác định của các bên thì phần đất tranh chấp có diện tích 7.711,3m<sup>2</sup> nằm trong phần hàng rào do bị đơn đang quản lý. Do đó, Tòa án xác định diện tích trên là diện tích đang tranh chấp.

Theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số 12302/2019 ngày 05/12/2019 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm thì phần đất trên có thể phân chia, trên thửa 81 có căn nhà cấp 4. Tuy nhiên, nếu chia theo giấy thỏa thuận ngày 04/7/2011 thì không đảm bảo có lối đi. Do đó, Tòa án chấp nhận ý kiến của nguyên đơn chia đều phần đất theo hướng dọc và bị đơn tiếp tục sử dụng căn nhà cấp 4.

Theo đó, bị đơn được sử dụng 3.855,3m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4 trên đất. Nguyên đơn được sử dụng 3.856m<sup>2</sup> còn lại. Ngoài ra, bị đơn đã có công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo đất từ khi nhận chuyển nhượng, nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn chi phí giữ gìn, cải tạo đất tương đương 10% giá trị quyền sử dụng đất mà nguyên đơn được hưởng.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, toàn diện tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Quang Đài Tr, ông Nguyễn Hữu H xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung của nguyên đơn, bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Xét kháng cáo của các đương sự:

- Bị đơn cho rằng giấy xác nhận hùn vốn ngày 12/8/2009 và giấy thỏa thuận chia đất ngày 04/7/2011 chỉ là giả cách, để che giấu việc vay mượn tiền của ông Tuấn A với bà Tr ngày 13/01/2007. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận, và bị đơn không có chứng cứ chứng minh có sự liên hệ giữa giấy vay mượn tiền ngày 13/01/2007 (do bị đơn viết, tự ký tên) với giấy xác nhận hùn vốn ngày 12/8/2009, giấy thỏa thuận chia đất ngày 04/7/2011. Do đó, Tòa án không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bị đơn.

- Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn về chi phí công sức, giữ gìn tôn tạo đất: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu chia tài sản chung, nhưng bản chất của vụ án là đòi lại là tài sản là quyền sử dụng đất, đang được bị đơn chiếm hữu và sử dụng. Nguyên đơn cũng xác định từ khi nhận chuyển nhượng đến khi tranh chấp, bị đơn là người quản lý, sử dụng tài sản, nguyên đơn không được sử dụng đất là do bị đơn cản trở và không được hưởng hoa lợi. Hơn nữa, bị đơn không có yêu cầu phản tố về xem xét công sức đóng góp của mình trong phần tài sản đang sử dụng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét công sức giữ gìn và tôn tạo đất cho bị đơn là không có căn cứ (xét xử vượt quá yêu cầu của các đương sự). Do đó, nội dung này không thuộc trường hợp áp dụng *Án lệ 02/2016/AL (Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình)*.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo hướng không buộc nguyên đơn phải thanh toán chi phí giữ gìn, cải tạo đất cho bị đơn với số tiền 231.360.000 đồng.

[5] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo chứng thư thẩm định giá số 94/TĐG-CT ngày 08/10/2018 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến thì tài sản tranh chấp có giá trị 600.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với phần tài sản được nhận, có giá trị 2.313.600.000 đồng (3.856m<sup>2</sup>) là 78.272.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí tương ứng với phần tài sản được nhận, có giá trị 2.313.180.000 đồng (3.855,3m<sup>2</sup>) là 78.263.600 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,



I/Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Quang Đài Tr, ông Nguyễn Hữu H; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Quang Đài Tr, ông Nguyễn Hữu H:

Xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại các thửa 71, 81 tờ bản đồ số 36 xã BQ, thành phố LK, tỉnh Đồng Nai có diện tích 7.711,3m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L, 1 theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số 12302/2019 ngày 05/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng bà Phạm Quang Đài Tr, ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Tuấn A. Phần đất trên được phân chia như sau:

- Bà Phạm Quang Đài Tr và ông Nguyễn Hữu H được nhận phần diện tích 3.856m<sup>2</sup> giới hạn bởi các điểm C', A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, D', C' và tài sản khác trên đất theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số 12302/2019 ngày 05/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (photo kèm theo bản án).

- Ông Nguyễn Tuấn A được nhận phần diện tích 3.855,3m<sup>2</sup> giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, C', D', L, 1, quyền sở hữu căn nhà cấp 4 và tài sản khác trên đất theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số 12302/2019 ngày 05/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (photo kèm theo bản án).

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Phạm Quang Đài Tr phải nộp 78.272.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí 5.025.000 đồng ông H, bà Tr đã nộp tại biên lai thu số 007399 ngày 17/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LK, biên lai thu số 001446 ngày 12/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai được trừ vào số tiền án phí phải nộp. Ông H và bà Tr còn phải nộp tiếp số tiền 73.247.000 đồng (Bảy mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Tuấn A phải nộp 78.263.600 đồng (Bảy mươi tám triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, sáu trăm đồng).

3. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu 16.468.500đ (Mười sáu triệu bốn trăm sáu mươi tám ngàn năm trăm đồng) chi phí tố tụng. Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Phạm Quang Đài Tr đã nộp xong. Bị đơn ông Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm thanh toán lại cho ông H, bà Tr số tiền 16.468.500đ (Mười sáu

triệu bốn trăm sáu mươi tám ngàn năm trăm đồng) đã tạm ứng trước.

## II/Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phạm Quang Đài Tr, ông Nguyễn Hữu H không phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, hoàn trả 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003893 ngày 6/7/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Hữu H không phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, hoàn trả 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003894 ngày 6/7/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Ông Nguyễn Tuấn A không phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, hoàn trả 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003892 ngày 6/7/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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, 7a, 7b 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:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- NĐ (2);
- BD (1);
- NLQ (1);
- Lưu (10) 20b (Án VTPT).

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

**Phạm Thị Duyên**