

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 180/2021/DS-PT

Ngày 26-11-2021

V/v 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 Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 393/2020/TLPT-DS, ngày 26 tháng 11 năm 2020 về “tranh chấp tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2021/QĐPT-DS, ngày 26 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị K, sinh năm 1964; trú tại: Số 40/87, khu phố 1, phường Phú C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị H, sinh năm 1959; trú tại: Số 106, tổ 1, khu phố Phú H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Thôn 7, xã Đ, huyện Đa H, tỉnh Lâm Đồng; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1955; trú tại: Khu phố Phú H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Võ Văn S, sinh năm 1979; trú tại: Khu phố 6, phường Định Hòa, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ông Võ Văn M, sinh năm 1982;

4. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1983;

5. Ông Võ Văn Đ1, sinh năm 1986;

6. Bà Võ Thị Hoàng H2, sinh năm 1989;

7. Bà Võ Thị Kim H3, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Số 106, tổ 1, khu phố Phú H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương; cùng địa chỉ liên hệ: Thôn 7, xã Đ, huyện Đạ H, tỉnh Lâm Đồng; đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1950; trú tại: Tổ 1, khu phố Phú H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân thị xã B; trụ sở: Đường 30/4, khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng A – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Phương Kh – chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (theo văn bản ủy quyền số 25/UQ-UBND ngày 24/6/2020); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

10. Văn phòng Công chứng B; địa chỉ: Đường NE8, Khu Đô thị và Công nghiệp Mỹ Phước 3, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Ngọc S1 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Võ Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Về quan hệ huyết thống: Bà Võ Thị K là con cụ Võ Văn Ch, sinh năm 1925 (hy sinh năm 1964) và cụ Lê Thị B1, sinh năm 1925 (chết năm 1966). Cụ Ch, cụ B1 có 03 người con chung là: Ông Võ Văn H4, sinh năm 1953, bà Võ Thị H1, sinh năm 1955 và bà Võ Thị K, sinh năm 1964.

Ông Võ Văn H4 chết năm 2009. Ông H4 có vợ là bà Bùi Thị H. Ông H4 và bà H có 06 người con chung là ông Võ Văn S, sinh năm 1979; ông Võ Văn M, sinh năm 1982; ông Võ Văn Đ, sinh năm 1983; ông Võ Văn Đ1, sinh năm 1986; bà Võ Thị Hoàng H2, sinh năm 1989 và bà Võ Thị Kim H3, sinh năm 1994.

Cụ Ch và cụ B1 chết để lại phần đất và nhà có diện tích 1.403m². Sau khi cụ Ch và cụ B1 chết các anh chị em sống trên đất của cha mẹ. Năm 1978, ông H4 lấy vợ cùng sống trên đất và nhà của hai cụ để lại. Năm 1999, anh em thỏa thuận đồng ý để ông H4 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ ông H4 được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.403m². Năm 2008 ông H4 bị bệnh, các anh em đồng ý cho ông H4 chuyển nhượng 242m² để có tiền chữa bệnh, diện tích còn lại

là 1.161m². Ngày 21/9/2009, ông H4 chết, bà Bùi Thị H (là vợ của ông H4) quản lý, sử dụng. Ngày 28/12/2009, bà H1, bà K và bà H họp và lập giấy cam kết có nội dung: “Tôi là Bùi Thị H (vợ ông H4) xin cam kết sẽ gìn giữ đất hương quả còn lại (khoảng 14m) tôi và 6 đứa con của tôi chỉ được ở suốt đời không được quyền bán cho bất cứ ai....”. Bản cam kết có 02 người làm chứng là ông Lê Phước Nh và ông Trần Văn L. Thời điểm này tổng diện tích đất thực tế là 770m².

Sau đó bà H đã làm thủ tục chuyển tên chủ sử dụng đất từ Võ Văn H4 qua tên Bùi Thị H và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 543209, số vào sổ cấp GCN: CH00300 ngày 17/3/2010 với diện tích 770m². Sau khi sang tên chủ sử dụng đất, bà H đã không thực hiện đúng cam kết mà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất mà không được sự đồng ý của bà K và bà H1. Vì vậy, ngày 02/12/2014 bà H đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Bùi Thị H phải giao trả 196m² đất (chiều ngang 4m, chiều dài 49m) trên diện tích bà H đang quản lý, sử dụng là 770m² tọa lạc tại tổ 1, khu phố Phú H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 543209, số vào sổ cấp GCN: CH00300 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 17/3/2010 cho bà H1 và bà K để làm hương quả, thờ cúng tổ tiên, ông bà cha mẹ.

Ngày 11/5/2015, bà K có đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện: Buộc bà Bùi Thị H phải giao trả 196m² đất (chiều ngang 4m, chiều dài 49m) trên diện tích bà H đang quản lý, sử dụng là 349m² cho bà H1 và bà K.

Ngày 10/4/2019, bà K có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất diện tích 349,7m² thuộc thửa số 1637, tờ bản đồ số 36 tại phường Hòa L, thị xã B.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 338147 (số vào sổ: CH05779) ngày 12/8/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B.

- Chia tài sản chung đối với phần diện tích đất 349,7m² thuộc thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 36 tại phường Hòa L, thị xã B. Bà K yêu cầu chia cho bà K và bà Võ Thị H1 01 phần diện tích đất là 196 m².

Tại buổi làm việc ngày 18/6/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm bà K xác định lại yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 350,1m² thuộc thửa số 1637, tờ bản đồ số 36 tại phường Hòa L, thị xã B.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 338147 (số vào sổ: CH05779) ngày 12/8/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B.

- Chia tài sản chung đối với phần diện tích đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 350,1m² thuộc thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 36 tại phường Hòa L, thị xã B. Bà K yêu cầu chia cho bà K phần đất có chiều rộng 03m, chiều dài hết đất.

Đối với căn nhà gắn liền trên phần đất tranh chấp bà K không tranh chấp vì đây là căn nhà do ông Võ Văn H4 xây dựng.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Bùi Thị H trình bày:

Bà H thống nhất với nguyên đơn bà K về quan hệ huyết thống.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Bà H cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ ông H4 (là cụ Ch và cụ B1) khai phá từ khi ông H4 được khoảng 12-13 tuổi (sau khi khai phá được 01 năm thì cụ Ch và cụ B1 chết). Ông H4 là anh trai lớn nên quản lý, sử dụng phần đất này. Thời điểm ông H4 và bà H mới kết hôn ông bà sống trong ngôi nhà tạm nhỏ, vách đất, ngói âm dương xây dựng trên phần đất này. Cha mẹ ông H4 chết không để lại tài sản gì, tất cả tài sản bà K hiện đang tranh chấp đều do bà và ông H4 tạo lập. Khi bà về sống chung với ông H4 thì bà K và bà H1 đều đã lập gia đình riêng. Do ông H4 là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên ông H4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng), đến năm 1999, ông H4 đi đăng ký kê khai và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào thời điểm đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận, bà K và bà H1 không có tên trong hộ khẩu. Ngày 18/02/2000, hộ ông Võ Văn H4 được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần đất có diện tích 1403m². Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông H4 chỉ có vợ chồng bà và các con, không có bà K và bà H1.

Thời gian quản lý sử dụng đất, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, ông H4 bị ốm đau nên đã bán dần diện tích đất trên để làm nhà, trả nợ, chữa bệnh. Tuy nhiên cả 04 lần chuyển nhượng đất vào các năm 1982, 1999, 2000, 2009 ông H4 và bà H đều chia phần cho bà H1 và bà K. Ngày 21/9/2009, ông H4 chết, bà tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất. Đến tháng 8/2014 bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại và toàn bộ tài sản trên đất, (trong đó có 01 căn nhà của bà và 03 căn nhà của các con bà) cho bà Nguyễn Thị B với giá 1.700.000.000 đồng. Bà H cho rằng bản cam kết ngày 28/12/2009 bà ký sau khi chồng bà là ông H4 mới chết 02 tháng nên đầu óc không minh mẫn. Mặt khác đất cấp hộ gia đình nhưng các con bà không ký bản cam kết nên không có giá trị pháp lý. Vì vậy bà H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1 trình bày:

Bà H1 là em chồng của bà Bùi Thị H và là chị ruột của bà Võ Thị K. Bà H1 thống nhất với toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn bà Võ Thị K. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H1 từ chối nhận phần tài sản của bà trong khối tài sản chung và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn S, ông Võ Văn M, ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn Đ1, bà Võ Thị Hoàng H2, bà Võ Thị Kim H3 thống nhất trình bày:

Các ông bà S, M, Đ, Đ1, H2, H3 là con của bà Bùi Thị H. Các ông bà không đồng ý với nội dung bản cam kết ngày 28/12/2009 và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vào năm 2014, bà B có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị H thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 36 tọa lạc phường Hòa L, thị xã B. Tổng giá trị của thửa đất là 1.700.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền được chia làm 02 lần, lần đầu thanh toán 200.000.000 đồng, lần thứ 2 thanh toán 1.500.000.000 đồng. Bà B đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà H. Đến ngày 12/8/2014 bà B được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 02 căn nhà trọ cấp 4, quá trình quản lý sử dụng bà Bình có sửa chữa căn nhà hết khoảng 150.000.000 đồng, ngoài ra trên đất không có cây trồng gì khác.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B không đồng ý vì lý do bà B nhận chuyển nhượng thửa đất này ngay tình, thời điểm nhận chuyển nhượng không có ai tranh chấp.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B ông Phan Ngọc S1 trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ do các bên cung cấp bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 543209, số vào sổ cấp GCN: CH 00300 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 17/3/2010 đứng tên bà Bùi Thị H, cập nhật biến động ngày 17/9/2012; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 95/UBND-XN của Ủy ban nhân dân phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/4/2014; Giấy chứng tử số 66, quyền số 01 do Ủy ban nhân dân xã Hòa Lợi (nay là phường Hòa L), thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/10/2009 (bản sao); Chứng minh nhân dân và hộ khẩu của bà Bùi Thị H, bà Nguyễn Thị B và Chứng minh nhân dân của người làm chứng cho bà Bùi Thị H; Phiếu yêu cầu công chứng; Bản thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng và công chứng viên Văn phòng Công chứng B thực hiện công chứng thì hồ sơ công chứng nên trên hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật như Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003, Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc công chứng được thực hiện đúng với thủ tục và quy trình công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2006 và quy định của Văn phòng Công chứng B. Vì vậy, Văn phòng Công chứng B không đồng ý với yêu

cầu khởi kiện của bà Võ Thị K, trừ khi có căn cứ xác định giao dịch trên là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B là bà Đặng Thị Phương Kh trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05779 ngày 12/8/2014 cho bà Nguyễn Thị B với thửa đất số 1637 tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại phường Hòa L là dựa trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị B (hợp đồng được Văn phòng Công chứng B công chứng số 006567 quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2014). Trình tự, thủ tục thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai và Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính. Vì vậy, việc bà Võ Thị K yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05779 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 12/8/2014 cho bà Nguyễn Thị B là không có cơ sở.

Tuy nhiên do đang phát sinh tranh chấp tại các phần đất nêu trên nên đối với các nội dung yêu cầu này đề nghị Tòa án dựa trên kết quả xác minh, quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế, các chứng cứ có liên quan và quy định pháp luật để xét xử theo quy định.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 155/2015/QĐST-DS ngày 06/11/2015 của Tòa án nhân dân thị xã B đã đình chỉ giải quyết vụ án với lý do nguyên đơn khởi kiện thuộc trường hợp chưa đủ điều kiện khởi kiện theo điểm d, khoản 1, Điều 168 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011. Ngày 02/01/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 02/2016/QĐ-PT đã hủy quyết định nêu trên.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 131/2018/QĐST-DS ngày 13/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B đã đình chỉ giải quyết vụ án với lý do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ngày 27/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 27/2018/QĐ-PT đã hủy quyết định nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị K đối với bị đơn bà Bùi Thị H về việc “Tranh chấp tài sản chung”.

Bà Võ Thị K được chia là 25% giá trị thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 36 có diện tích 350,1m² tại phường Hòa L tương ứng 425.000.000 đồng (Bốn trăm hai

mười lăm triệu đồng), bà Bùi Thị H được chia là 75% giá trị thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 36 có diện tích 350,1m² tại phường Hòa L tương ứng 1.275.000.000 đồng (một tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Bà Bùi Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Võ Thị K số tiền 425.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị K đối với bị đơn bà Bùi Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị B và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 338147 (số vào sổ: CH05779) ngày 12/8/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B.

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

Sau khi bản án sơ thẩm tuyên, ngày 15/9/2020 nguyên đơn bà Võ Thị K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H với bà Nguyễn Thị B ngày 26/4/2014 vô hiệu do trái pháp luật và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 338147 do UBND thị xã B cấp ngày 12/8/2014 cho bà Nguyễn Thị B; buộc bà H phải trả cho nguyên đơn một phần ba diện tích 350,1m² là 117m² để làm nơi thờ tự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu chia tài sản chung là một phần trong tổng diện tích 6.570m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn H4 số 507/QSĐĐ ngày 22/4/1990 và cấp đổi ngày 18/02/2000 cho hộ ông Võ Văn H4. Ngày 21/10/2009 ông H4 chết, bà H làm thủ tục thừa kế thì bà K và bà H1 không đồng ý. Ngày 29/12/2009 giữa bà H1, bà K và bà H lập cam kết thỏa thuận xác định diện tích đất ông H4 để lại là tài sản chung do cha mẹ để lại và bà H cam kết không được bán. Ngày 17/3/2010, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00300, diện tích 770m². Ngày 26/6/2014, bà H chuyển nhượng 569,5m² (trong đó: 159m² đất hành lang, 100m² đất ONT, 249,7m² CLN) cho bà B, bà B đã được cấp quyền sử dụng đất và sử dụng.

Về nguồn gốc 349,7m² đất nguyên đơn tranh chấp không có căn cứ xác định nguồn gốc do cha mẹ nguyên đơn để lại (bút lục 218). Tại thời điểm lập cam kết ông H4 đã chết, chỉ có bà H tham gia ký tên xác nhận, các con của bà H không tham gia, không có ý kiến. Nên chỉ có căn cứ xác định phần tài sản thuộc sở hữu của bà H trong khối tài sản chung với ông H4 là ½ diện tích đất là 174,85m² và 01 kỷ phần thừa kế bà H được hưởng trong di sản của ông H4 ($174,85\text{m}^2 : 7 = 24,97\text{m}^2$) có tổng diện tích 199,82m² là tài sản chung của bà H, bà K và bà H1 (bà K được chia 66,6m² (gồm 33m² ONT x 15.000.000đ) + (36,6m² CLN x 10.000.000đ) = 861.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định 349,9m² là tài sản chung của bà H1, bà H, bà K và cho rằng do quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng ngay tình cho bà B nên lấy giá trị thừa đất tại thời điểm chuyển nhượng để chia tài sản chung là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà K. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu định giá lại và giá trị đất có thay đổi. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm chia giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá trị định giá ở cấp phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Bùi Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1, ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị B, ông Võ Văn M, ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn Đ1, bà Võ Thị Hoàng H2, bà Võ Thị Kim H3, đại diện Ủy ban nhân dân thị xã B là bà Nguyễn Thị Phương Kha và đại diện Văn phòng Công chứng B là ông Phan Ngọc S1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ huyết thống, các đương sự thống nhất xác định cụ Võ Văn Ch, sinh năm 1925 (hy sinh năm 1964) và cụ Lê Thị B1, sinh năm 1925 (chết năm 1966). Cụ Ch, cụ B1 có 03 người con chung là: Ông Võ Văn H4, bà Võ Thị H1 và bà Võ Thị K. Ông Võ Văn H4 chết năm 2009, có vợ là bà Bùi Thị H. Ông H4 và bà H có 06 người con chung là ông Võ Văn S, ông Võ Văn M, ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn Đ1, bà Võ Thị Hoàng H2 và bà Võ Thị Kim H3. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn bà K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H với bà Nguyễn Thị B ngày 26/4/2014 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 338147 do UBND thị xã B cấp ngày 12/8/2014 cho bà Nguyễn Thị B; buộc bà H phải trả cho nguyên đơn một phần ba diện tích 350,1m² là 117m² để làm

nơi thờ cúng liệt sĩ.

[2.3] Xét, tại các Bản tự khai ngày 25/3/2015, Biên bản lấy lời khai ngày 26/3/2015 và Biên bản lấy lời khai ngày 22/4/2016 (bút lục 47, 48, 319) bà H đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ của ông H4 (là cụ Ch và cụ B1) khai phá, sau khi cụ Ch và cụ B1 chết, ông H4 là anh trai lớn nên quản lý, sử dụng phần đất này. Khi bà H mới kết hôn với ông H4 thì vợ chồng bà sống trong ngôi nhà tạm nhỏ, vách đất, ngói âm dương xây dựng trên phần đất này. Bị đơn bà H cũng thừa nhận, trước khi ông H4 chết, bốn lần chuyển nhượng đất vào các năm 1982, 1999, 2000, 2009 ông H4 và bà H đều chia phần cho bà H1 và bà K. Mặt khác, sau khi ông H4 chết, ngày 28/12/2009 giữa bà H1, bà K và bà H có hợp và lập giấy cam kết có nội dung: *“Ông Võ Văn H4 chủ quyền sử dụng đất hương quả của cha mẹ để lại, lúc còn sống ông đã bán đi một số diện tích để trang trải cuộc sống gia đình. Nay ông đã qua đời còn lại chị Bùi Thị H (vợ ông) và các con thừa kế, nhưng phần đất còn lại là của cha mẹ chung, nên 2 bà em gái không đồng ý từ nay trở đi chị dâu là bà H và các con không được tự ý bán đất hương quả của cha mẹ nữa. Khi có nhu cầu bán phải thông qua ý kiến của 2 người em gái thỏa thuận rồi mới được bán vào mục đích làm gì. Nếu bà H đồng ý với nội dung trên thì ký tên vào bản cam kết để mọi sự tranh chấp lâu dài không xảy ra về sau”*. Cũng tại văn bản này bà H ký tên lặn tay và cam kết *“Tôi là Bùi Thị H (vợ anh Hoàng) xin cam kết sẽ gìn giữ miếng đất hương quả còn lại (khoảng 14m) tôi và 6 đứa con của tôi chỉ được ở suốt đời không được quyền bán cho bất cứ ai. Nếu không thực hiện đúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm (chiều ngang 14 chiều dài 49)”*. Quá trình giải quyết vụ án bà H thừa nhận có lặn tay và viết tên Bùi Thị H vào bản cam kết, tuy nhiên bà H cho rằng thời điểm này chồng bà ông H4 mới chết 02 tháng nên đầu óc không được minh mẫn. Xét Biên bản xác minh ngày 01/9/2016 đối với 02 người làm chứng ông Trần Văn L và Lê Phước Nh đều khẳng định tại thời điểm lập Bản cam kết ngày 28/12/2009, bà H vẫn sáng suốt, minh mẫn, bà K, bà H và bà H1 vẫn vui vẻ, hòa thuận với nhau. Thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang đứng tên ông Võ Văn H4, nhưng bà K, bà H1 và bà H đã xác định trong bản cam kết mặc dù ông H4 đứng tên chủ quyền nhưng là đất hương quả của cha mẹ để lại. Do đó, có đủ căn cứ xác định thời điểm lập bản cam kết bà H đã đại diện các đồng thừa kế của ông H4 cùng bà K, bà H1 xác định đây là di sản do cụ Ch, cụ B1 để lại, không được bán, nếu bán phải thông qua ý kiến của bà K và bà H1. Bà H cũng cam kết nếu không thực hiện đúng sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm.

[2.4] Sau khi cam kết, năm 2010, bà H cùng các con làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà H. Năm 2012, bà H chuyển nhượng cho bà Huỳnh Ngọc Tuyết một phần diện tích đất với giá 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/3/2015 của Tòa án nhân dân thị xã B (bút lục 50), bà H thừa nhận đã chia cho bà H1 và bà K mỗi người 100.000.000 đồng. Như vậy, việc bà H chuyển nhượng cho bà Tuyết đều có sự thống nhất của bà K và bà H1 đồng thời bà H có chia cho bà K và bà H1 một phần tiền trong tổng số tiền bà H chuyển nhượng đất, điều này thể hiện tại

thời điểm bà H chuyển nhượng đất mặc dù quyền sử dụng đất đứng tên bà H nhưng có sự thống nhất của bà K và bà H1 thì bà H mới được chuyển nhượng. Như vậy, việc bà H vẫn giữ đúng cam kết ngày 28/12/2009, một lần nữa khẳng định ý chí của bà H xem phần quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà H1, bà K và những người thừa kế của ông H4, nếu có chuyển nhượng thì phải thông qua ý kiến của bà H1 và bà K. Tuy nhiên, đến năm 2014, khi bà H chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà B, bà H không thông báo cho bà H1 và bà K biết, mà tự bà H quyết định khi chưa thông qua ý kiến của bà K và bà H1. Khi bà H1 và bà K biết được bà H chuyển nhượng xong đất, bà H cũng không chia số tiền chuyển nhượng đất cho bà H1 và bà K. Do đó, bà K khởi kiện bà H yêu cầu phải chia 1/3 tài sản chung còn lại cho bà K, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ cam kết của bà H xác định diện tích 350,1m² thuộc thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 36 tọa lạc phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương là phần tài sản chung còn lại của các đương sự là phù hợp. Bà H đã thừa nhận và cam kết giữ gìn tài sản của cha mẹ chung để lại làm hương quả nhưng không thực hiện đúng cam kết của người được giao quản lý tài sản do đó phải chịu trách nhiệm đối với việc thực hiện không đúng theo cam kết.

[2.5] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà B thấy rằng: Tại thời điểm bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 36 đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 543209, số vào sổ cấp GCN: CH00300 ngày 17/3/2010 cho bà Bùi Thị H. Khi nhận chuyển nhượng, bà B không biết bà H có cam kết với bà H1 và bà K về việc quyền sử dụng đất là đất hương quả mà chỉ biết việc bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H. Sau đó, bà B đã thanh toán đủ tiền cho bà H, đã nhận đất, nhà và được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 338147 (số vào sổ: CH05779) ngày 12/8/2014. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2014 giữa bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị B là phù hợp.

[2.6] Bà K căn cứ sự thừa nhận của bà H, xác định phần tài sản chung còn lại là 350,1m² và yêu cầu chia 1/3 tài sản chung nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của bà K. Sau khi bản án sơ thẩm tuyên, bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con bà H không kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần kháng cáo của nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn là đồng sở hữu tài sản chung nên phải chia cho nguyên đơn 1/3 phần tài sản chung có diện tích 350,1m² tương đương 117m² đất. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận chia 1/3 phần tài sản chung cho nguyên đơn sau khi trừ đi 25% công sức giữ gìn tài sản của bà H. Bà H là người cùng quản lý, sử dụng tài sản với ông H4 trong suốt khoảng thời gian dài từ năm 1978 đến khi chuyển nhượng đất cho bà B đồng thời bà H thừa nhận và cam kết phần đất tranh chấp là đất hương quả do đó cấp sơ thẩm xác định bà H có công sức giữ gìn tài sản là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chia cho bà H 25% công sức giữ gìn tài sản, còn lại 75% chia cho bà K 1/3 tương đương

25% là chưa phù hợp. Trong trường hợp này, bà H1 đã từ chối nhận phần tài sản chung, Tòa án cấp sơ thẩm đã chia cho bà H phần của bà H1, bà K đã không có ý kiến và không có đương sự nào kháng cáo về phần này. Do đó, để bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự, cần xem xét tính công sức quản lý, gìn giữ tài sản chung của bà H là 10% giá trị tài sản, còn lại 90% sẽ chia 1/3 tương đương 30% giá trị tài sản cho bà K. Như vậy, phần tài sản chung còn lại sẽ chia cho bà H là 60% (90%-30%). Tổng cộng bà H được chia 10% + 60% là 70% giá trị tài sản. Bà K kháng cáo yêu cầu được nhận 1/3 tài sản bằng quyền sử dụng đất nhưng như phân tích ở trên do hợp đồng giữa bà B nhận chuyển nhượng ngay tình nên cấp sơ thẩm không chia hiện vật mà chia bằng giá trị là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm căn cứ giá chuyển nhượng cho bà B để chia giá trị cho bà K là chưa đảm bảo quyền lợi của bà K. Để đảm bảo quyền lợi cho bà K cần phải xác định giá trị đất tranh chấp tại thời điểm giải quyết vụ án. Do kết quả định giá tại cấp sơ thẩm đã lâu (từ năm 2019), nên nguyên đơn có yêu cầu định giá lại. Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 27/10/2021 thể hiện tại thời điểm định giá thì đất ở đô thị có giá 20.000.000 đồng/m²; đất cây lâu năm có giá 15.000.000 đồng/m². Đất tranh chấp có 100m² đất ở và 250,1m² đất cây lâu năm, tổng giá trị phần đất tranh chấp là 5.751.500.000 đồng. Như vậy 30% của 5.751.500.000 đồng sẽ là 1.725.450.000 đồng.

[2.7] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tỷ lệ và giá trị tài sản bà K được nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét bà Võ Thị K là con của liệt sĩ cụ Võ Văn Ch, bà đang là người giữ giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ, bà K là người được hưởng trợ cấp thờ cúng liệt sĩ theo Quyết định số 1347/QĐ-SLĐTBXH ngày 28/4/2017 của Sở Lao động - Thương binh và xã hội tỉnh Bình Dương. Bà K có đơn yêu cầu được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. 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 quy định thân nhân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ được miễn án phí. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Võ Thị K.

Bà Bùi Thị H là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị K. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị K đối với bị đơn bà Bùi Thị H về việc “Tranh chấp tài sản chung”.

Bà Võ Thị K được chia 30% giá trị thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 36 có diện tích 350,1m² tại phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bà Bùi Thị H được chia là 70% giá trị thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 36 có diện tích 350,1m² tại phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương

Buộc bà Bùi Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Võ Thị K số tiền 1.725.450.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) tương ứng với 30% giá trị thửa đất số 1637, tờ bản đồ số 36 có diện tích 350,1m² tại phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị K đối với bị đơn bà Bùi Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị B và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 338147 (số vào sổ: CH05779) ngày 12/8/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B.

2. Về chi phí tố tụng

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tại cấp sơ thẩm: Bà Bùi Thị H phải chịu 3.703.204 đồng. Bà Võ Thị K phải chịu 1.587.088 đồng. Bà K được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp đã nộp tại Tòa án. Bị đơn bà Bùi Thị H có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà K số tiền là 3.703.204 đồng.

- Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Bà Võ Thị K phải chịu 390.000 đồng, bà Bùi Thị H phải chịu 910.000 đồng. Bà K được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí định giá đã nộp tại Tòa án. Bà Bùi Thị H có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Võ Thị K số tiền là 910.000 đồng.

- Chi phí sao lục hồ sơ tại cấp phúc thẩm: Bà Võ Thị K phải chịu 120.000 đồng, bà K đã thực hiện xong.

3. Về án phí

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho bà Võ Thị K số tiền 5.300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000383, quyền số AA/2014 ngày 11/12/2014 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0038747, quyền số AA/2016 ngày 19/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

Bị đơn bà Bùi Thị H là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Võ Thị K số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0048123 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 26/11/2021)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Mai

