

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG ĐIỀN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 23/2023/DS-ST
Ngày 21-6-2023
V/v Tranh chấp xác định phân tài
sản trong khối tài sản chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Đức.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Bá Lộc.

2. Bà Nguyễn Thị Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp xác định phân tài sản trong khối tài sản chung*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm: 1972 (có mặt).

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 10, khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; nơi cư trú: Số 166/9 đường V, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đức H, sinh năm: 1965; địa chỉ: Số 523 đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền “*văn bản ủy quyền ngày 01-8-2022*”, (có mặt).

Bị đơn: Ông Bùi Trọng H, sinh năm: 1989 và bà Đỗ Thị Xuân Q, sinh năm: 1985; địa chỉ: Đường số 63, tổ 8, ấp Tây, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị Xuân Q: Ông Bùi Trọng H, sinh năm: 1989; địa chỉ: Đường số 63, tổ 8, ấp Tây, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền “văn bản ủy quyền ngày 12-4-2023”, (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Duy H, sinh năm: 1975 và bà Đỗ Thị Phước Q, sinh năm: 1977; địa chỉ: Tổ 9, ấp 2, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1971 (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 166/9 đường V, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Ông Trần Văn H, sinh năm: 1960 (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 54 khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người làm chứng: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm: 1968 và bà Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm: 1985 (vắng mặt, ông H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Căn hộ F11, lô F, khu tái định cư thu nhập thấp, khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Lê Thị N và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức H trình bày:

Năm 2011, bà Lê Thị N nhờ ông Phạm Văn T (chồng cũ) mua dùm một thửa đất, sau đó ông T đi tìm và thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn H diện tích 669,8m² đất thuộc thửa 231, tờ bản đồ số 19 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Mọi thủ tục trao đổi thỏa thuận chuyển nhượng đều do ông T thực hiện với chủ đất và báo lại cho bà N giá chuyển nhượng 150.000.000đ. Sau đó, cháu của ông T là ông Bùi Trọng H muốn góp tiền nhận chuyển nhượng chung thửa đất này và được bà N đồng ý nên mỗi người bỏ ra 75.000.000đ. Sau khi, đã thỏa thuận xong về giá cả, phương thức thanh toán và chuẩn bị ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H về gặp bà N lấy 75.000.000đ để mang đi trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà N đã giao cho ông

H 75.000.000đ theo thỏa thuận. Bà N đồng ý cho vợ chồng ông H, bà Đỗ Thị Xuân Q đứng tên giao dịch và đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do nếu sau này nhà nước có quy hoạch thu hồi đất được cấp suất tái định cư thì cho vợ chồng ông H, bà Q nhận, nhưng tiền đền bù thì vẫn chia đôi (do ông H, bà Q chưa có nhà ở). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà Q đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác mà không thông báo cho bà N biết và không giao lại tiền theo thỏa thuận. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà Q phải trả lại $\frac{1}{2}$ số tiền đã chuyển nhượng thửa đất này.

Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng bà N có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chia giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231 tờ bản đồ số 19 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đến năm 2013, cũng thông qua sự giới thiệu của ông T, bà N với vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông Nguyễn Duy H, bà Đỗ Thị Phước Q thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm L thửa đất số 105 tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 250.000.000đ/1.000m². Bà N giao cho ông T 03 lần, lần đầu 295.000.000đ, lần thứ hai 125.000.000đ và lần thứ ba 100.000.000đ, tổng cộng là 520.000.000đ (khi giao nhận tiền không làm giấy tờ gì). Đến khoảng tháng 4-2013, tại Văn phòng công chứng Bà Rịa, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa bà N với vợ chồng ông H, bà Q cùng vợ chồng ông H, bà Q và ông H, bà L tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng, khi đó bà N thấy có vợ chồng ông H, bà Q cùng ký nên hỏi thì ông H, bà Q nói do không đủ tiền nên vợ chồng ông H, bà Q cùng nhận chuyển nhượng chung, bà N nghĩ phần của mình thì mình sử dụng nên không có ý kiến gì. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và làm các thủ tục theo quy định thì bà N được UBND huyện Long Điền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) số BN 938482 ngày 03-7-2013, (được sử dụng cùng với vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng anh Huỳnh, bà Q, có 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau). Theo thỏa thuận thì bà N được sử dụng $\frac{1}{3}$ diện tích đất thuộc một phần thửa 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, nhưng trong quá trình sử dụng đất giữa các bên xảy ra mâu thuẫn không thống nhất được về diện tích đất được sử dụng. Vì vậy, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết xác định được quyền sử dụng $\frac{1}{3}$ diện tích tương đương 1.134,2m² đất thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 938482 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 03-7-2013.

Bà N không có ý kiến gì về kết quả đo đạc vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả những lần định giá tài sản.

Bị đơn anh Bùi Trọng Hà và chị Đỗ Thị Xuân Q trình bày:

1. Đối với diện tích đất ruộng lúa 669,8m² thuộc thửa đất số 231, tờ bản đồ số 19 tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Thửa đất số 231, tờ bản đồ số 19 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền được vợ chồng ông H, bà Q nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Thư Phương và bà Nguyễn Thị Thanh B vào năm 2011 với giá 75.000.000đ và chuyển nhượng lại cho bà Hồ Thị Mỹ T vào năm 2018.

Bà N không liên quan, dính líu và không có bất cứ quyền hạn, quyền lợi, lợi ích nào đối với thửa đất này.

Vì vậy, ông H, bà Q đề nghị Tòa án bác bỏ tất cả yêu cầu của bà N về việc yêu cầu chia đôi với thửa đất ruộng số 231 tờ bản đồ số 19 tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hiện nay thửa đất này bà N đã rút yêu cầu khởi kiện nên ông H, bà Q không có ý kiến gì thêm.

2. Đối với diện tích đất ruộng lúa 3.402,7m² thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Năm 2013, theo sự giới thiệu môi giới của ông T (chồng bà N, cậu ruột của ông H), vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông H, bà Q nhận chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 tại thị trấn Long Điền của vợ chồng ông H, bà Q với giá là 625.000.000đ. Sau đó, vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông H, bà Q đã giao cho ông T 625.000.000đ để thanh toán cho chủ đất (trong đó vợ chồng ông H, bà Q là 500.000.000đ và vợ chồng ông H, bà Q là 125.000.000đ).

Sau đó, thì ông T nói rằng chủ đất là ông H, bà Q chuyển nhượng thửa đất nói trên với giá là 250.000.000đ/1.000m² nên nói với vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông H, bà Q là cho bà N bỏ thêm tiền vào cho đủ để nhận chuyển nhượng thửa đất này. Do tin tưởng ông T nên vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông H, bà Q không có ý kiến gì và nghĩ rằng giá chuyển nhượng là 250.000.000đ/1.000m².

Vì vậy, khi tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thì có cả bà N tham gia, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 tại thị trấn Long Điền được nhận chuyển nhượng chung và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông H, bà Q với bà N.

Sau này ông H, bà Q mới biết giá trị trường tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 tại thị trấn Long Điền vào năm 2013 là

150.000.000đ/1.000m² và giá chuyển nhượng thực tế thửa đất không quá 525.000.000đ. Tuy nhiên, vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông H, bà Q giao cho ông T là 625.000.000đ chênh lệch hơn 100.000.000đ.

Bà N không bỏ ra bất kỳ số tiền nào cho việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền.

Vì vậy, ông H, bà Q đề nghị Tòa án bác bỏ tất cả yêu cầu khởi kiện của bà N đòi phân chia đối với thửa đất ruộng số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền.

Vợ chồng ông H, bà Q phản đối và đề nghị Tòa án bác bỏ tất cả lời khai, lời trình bày, tài liệu chứng cứ của bà N, ông T, vợ chồng ông H, bà Q đối với diện tích đất ruộng lúa 669,8m² thuộc thửa đất số 231, tờ bản đồ số 19 và diện tích đất ruộng lúa 3.402,7m² thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, vì sai trái sự thật, không có căn cứ.

Vợ chồng ông H, bà Q phản đối và không chấp nhận bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của bà N. Không có ý kiến gì về kết quả đo đạc vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, nhưng không đồng ý với kết quả định giá tài sản vào các ngày 12-4-2023 và kết quả định giá ngày 18-5-2023. Vì kết quả Hội đồng định giá đưa ra là quá cao so với thời giá năm 2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Duy H, bà Đỗ Thị Phước Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt không có lý do, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến gì đối với ý kiến của bị đơn.

Theo kết quả xác minh thì hiện nay vợ chồng ông H, bà Q đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ 9, ấp 2, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đang sinh sống tại địa phương.

2. Ông Phạm Văn T trình bày:

Năm 2011, ông T có thỏa thuận giao dịch nhận chuyển nhượng của ông H diện tích 669,8m đất thuộc thửa 231, tờ bản đồ số 19 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 717558 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 22-7-2011 (đất do ông Huỳnh Thư Phương và bà Nguyễn Thị Thanh B đứng tên, theo ông Hồng là quyền sử dụng đất của ông H nhờ ông P, bà B đứng tên dùm). Sau khi thỏa thuận ông T đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên với giá khoảng 150.000.000đ, khi chuẩn bị làm thủ tục chuyển nhượng thì ông H nói để cho vợ chồng ông H góp tiền nhận chuyển nhượng chung và được ông T đồng ý, theo đó ông T bỏ ra 75.000.000đ và

vợ chồng ông H bỏ ra 75.000.000đ. Do trước đó ông H ở chung nhà với ông T và sau khi cưới vợ thì ra ở riêng nên tạo điều kiện cho cháu có nơi ở ổn định ông T đồng ý để cho vợ chồng ông H đứng tên trong hợp đồng với ý định khi nào nhà nước thu hồi thì vợ chồng ông H sẽ được cấp một suất tái định cư và số tiền đền bù thì sẽ chia đôi. Đến ngày 12-12-2011, tại Văn phòng công chứng Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vợ chồng ông P, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Q (giá ghi trong hợp đồng là 40.000.000đ). Ông T là người trực tiếp giao tiền cho ông H (tiền do ông H giao). Việc thỏa thuận giữa ông T với vợ chồng ông H, bà Q không lập thành văn bản mà chỉ nói miệng (do tin tưởng ông H là cháu ruột của ông T).

Đến tháng 4-2013 ông T và ông H, bà Q tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền với giá 250.000.000đ/1.000m². Sau khi thỏa thuận ông T đặt cọc 100.000.000đ (sau khi hợp đồng được công chứng ông T đã thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông H, bà Q). Theo thỏa thuận bà N, ông H, bà Q, ông H và bà Q sẽ đứng tên trên giấy tờ nhận chuyển nhượng (việc thỏa thuận không được lập thành văn bản). Đến ngày 22-4-2013, tại Văn phòng công chứng Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ông H, bà Q lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền cho bà N, ông H, bà Q, ông H và bà Q, được Văn phòng công chứng Bà Rịa công chứng số 0761, quyển số 01/2013/TP/CC-HĐGD ngày 22-4-2013 (giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 300.000.000đ). Sau khi ký kết hợp đồng ông T đã thanh toán cho ông H, bà Q số tiền còn lại (không nhớ chính xác là bao nhiêu) và ông H, bà Q giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng. Hiện nay, bà N, ông H, bà Q, ông H và bà Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì ông T không rõ.

Toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên mỗi người góp 1/3, còn cụ thể là bao nhiêu ông T không nhớ chính xác.

Ông T không có ý kiến gì thêm, đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N và do sức khỏe không bảo đảm nên ông T yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

3. Ông Trần Văn H trình bày:

Ông H là người đang canh tác trên các thửa đất tranh chấp, cụ thể là đang trồng lúa trên đất thuộc thửa số 231, tờ bản đồ số 19 và thửa số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền. Ông H không thuê đất mà chỉ canh tác nhờ trên đất và cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần hoa màu là

lúa đang canh tác, khi nào chủ sử dụng đất yêu cầu trả lại thì trả lại và không yêu cầu bồi thường về hoa màu, lúa đang trồng trên đất. Trong vụ án này ông Hết không có yêu cầu hay tranh chấp gì nên đề nghị Tòa án nhân dân các cấp không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn H trình bày:

Tháng 4-2013 ông H, bà Q thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền với giá 250.000.000đ/1.000m², số tiền cụ thể bao nhiêu không nhớ chính xác. Sau đó, ông T đặt cọc một số tiền để đảm bảo việc chuyển nhượng (không nhớ là bao nhiêu). Đến ngày 22-4-2013, tại Văn phòng công chứng Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ông H, bà Q lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền cho bà N, ông H, bà Q, ông H và bà Q được Văn phòng công chứng Bà Rịa công chứng số 0761, quyển số 012013 TP/CC-HĐGD ngày 22-4-2013 (theo yêu cầu của ông T, giá ghi trong hợp đồng 300.000.000đ). Sau khi, ký kết hợp đồng ông T đã thanh toán đủ số tiền theo thỏa thuận và ông H, bà Q giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Mọi thủ tục về sau do phía bên nhận chuyển nhượng thực hiện ông H, bà Q không biết và không có ý kiến gì.

Ngoài ra, trước đó vào năm 2011, ông Hồng có giao dịch chuyển nhượng cho ông T diện tích 369m² đất thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 19 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 717558 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 22-7-2011 (do ông Huỳnh Thư P và bà Nguyễn Thị Thanh B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho ông Hồng) với giá khoảng 220.000.000đ/1.000m². Đến ngày 12-12-2011, tại Văn phòng công chứng Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vợ chồng ông P, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Q (giá ghi trong hợp đồng là 40.000.000đ). Ông T là người trực tiếp giao tiền cho ông Hồng, còn người đứng tên trong hợp đồng là bà Q theo yêu cầu của ông T, còn giữa ông T và bà Q có thỏa thuận gì hay không thì không biết.

Do điều kiện công việc không thể có mặt làm việc theo yêu cầu của Tòa án, vì vậy ông Hồng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Cẩm L đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết xác định phần tài sản được hưởng là quyền sử dụng 1/3 diện tích tương đương 1.134,2m² đất thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh

Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 938482 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 03-7-2013; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông H, bà Q vắng mặt không có lý do, ông T và ông H vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình tố tụng nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ, nhưng chưa nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia giá trị thửa đất số 231 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận cho bà N được quyền sử dụng diện tích 1.134m² trong tổng diện tích 3.402,7m² đất thuộc thửa 105 tờ bản đồ số 20, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 938480, số vào sổ cấp GCN: CH 06268, số BN 938481, số vào sổ cấp GCN: CH 06269 và số BN 938482, số vào sổ cấp GCN: CH 06270 do UBND huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 03-7-2013.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu Tòa án giải quyết xác định phần tài sản được hưởng trong khối tài sản chung là quyền được sử dụng 1/3 diện tích tương đương 1.134,2m² đất thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long

Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, được xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp xác định phần tài sản trong khối tài sản chung”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa ông H, bà Q, ông T, ông H và ông H vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; ông H, bà Q và bà L vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Trong quá trình tố tụng nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chia giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất thuộc thửa số 231 tờ bản đồ số 19 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[4.1] Ngày 22-4-2013, bà N cùng với vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông H, bà Q thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 3.402,7m² đất thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 569455 do UBND huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28-12-2012 của vợ chồng ông H, bà Q. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 0761, quyền số 01/2013/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-4-2013.

[4.2] Ngày 26-4-2013, vợ chồng ông H, bà Q; vợ chồng ông H, bà Q và bà N có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đến ngày 03-7-2013, vợ chồng ông H, bà Q được UBND huyện Long Điền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 938480, sổ vào sổ cấp GCN: CH 06268; vợ chồng ông H, bà Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 938481, sổ vào sổ cấp GCN: CH 06269 và bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 938482, sổ vào sổ cấp GCN: CH 06270 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau).

[4.3] Bà N cho rằng theo thỏa thuận mỗi bên bỏ ra 1/3 số tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền của vợ chồng ông H, bà Q và bà N đã giao cho ông T ba lần với tổng số tiền 620.000.000đ để thanh toán. Theo đó, mỗi bên được quyền sử dụng 1/3 diện

tích đất, nhưng trong quá trình sử dụng đất giữa các bên xảy ra mâu thuẫn không thống nhất được về diện tích đất được sử dụng trong khối tài sản chung nên yêu cầu Tòa án giải quyết xác định được quyền sử dụng 1/3 diện tích tương đương 1.134,2m² đất thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[4.4] Ông H, bà Q cho rằng trước khi đi đến thống nhất được ông T thông báo giá chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền là 625.000.000đ (trong đó của vợ chồng ông H, bà Q là 500.000.000đ và vợ chồng ông H, bà Q là 125.000.000đ). Sau đó, ông T thông báo lại giá chuyển nhượng là 250.000.000đ/1.000m² nên nói với vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông H, bà Q cho bà N bỏ thêm tiền vào cho đủ để nhận chuyển nhượng thửa đất này. Sau này ông H, bà Q mới biết giá trị trường tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền vào năm 2013 chỉ là 150.000.000đ/1.000m² và giá chuyển nhượng thực tế không quá 525.000.000đ. Do đó, vợ chồng ông H, bà Q không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N về việc xác định được quyền sử dụng 1/3 diện tích đất thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền.

[4.5] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 0761, quyền số 01/2013/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-4-2013, thể hiện giá chuyển nhượng là 300.000.000đ và các bên không có thỏa thuận nào khác.

[4.6] Quá trình tố tụng các bên không cung cấp được chứng cứ, chứng minh số tiền đã góp và không xác định được phần diện tích được sử dụng trong khối tài sản chung. Theo chủ đất cũ khai nhận vào năm 2013, ông Hồng thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền với giá 250.000.000đ/1.000m², số tiền cụ thể không nhớ chính xác.

[4.7] Tại đơn xin xét xử vắng mặt ông H, bà Q đồng ý phân chia cho bà N được quyền sử dụng diện tích 1.134,2m² thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, Long Điền. Như vậy, căn cứ vào sự thừa nhận của bị đơn và các tài liệu có trong hồ sơ có đủ cơ sở xác định bà N được quyền sử dụng 1/3 diện tích thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[4.8] Trong quá trình tố tụng bà N và vợ chồng ông H, bà Q thừa nhận ông T là người trực tiếp trả tiền cho ông H, bà Q, nhưng giữa các bên không tranh chấp nên không xem xét, giải quyết.

[4.9] Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản thì giá đất nông nghiệp là 130.000đ/m² và giá đất thị trường tham khảo tại địa phương tại thời điểm định giá ngày 14-4-2023 và ngày 18-5-2023 là 750.000đ/m².

[4.10] Từ những nhận định và phân tích nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu xác định được quyền sử dụng 1/3 diện tích đất trong tổng diện tích 3.402,7m² đất thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo vẽ; định giá tài sản và sao lục hồ sơ tài liệu: Tổng cộng hết 10.747.598đ, do yêu cầu khởi kiện của bà N được Tòa án chấp nhận nên vợ chồng ông H, bà Q phải chịu toàn bộ chi phí. Do bà N đã nộp tạm ứng 7.747.598đ và vợ chồng ông H, bà Q đã nộp tạm ứng 3.000.000đ nên vợ chồng ông H, bà Q có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N 7.747.598đ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần được hưởng $1.134,2\text{m}^2 \times 750.000\text{đ/m}^2 = 850.650.000\text{đ}$. Như vậy bà N phải chịu là $36.000.000\text{đ} + 850.650.000\text{đ} \times 3\% = 37.519.500\text{đ}$ (làm tròn số 37.519.500đ) án phí sơ thẩm; vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông H, bà Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần được hưởng $2.268,5\text{m}^2 \times 750.000\text{đ/m}^2 = 1.701.375.000\text{đ}$. Như vậy, vợ chồng ông H, bà Q và vợ chồng ông H, bà Q phải chịu là $36.000.000\text{đ} + 1.701.375.000\text{đ} \times 3\% = 63.041.250\text{đ}$ (làm tròn số 63.041.000đ).

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 206, 209, 210, 216, 217, 218 và 219 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử;

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N về việc yêu cầu chia giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất thuộc thửa số 231 tờ bản đồ số 19 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N về việc “Tranh chấp xác định phần tài sản trong khối tài sản chung” đối với ông Bùi Trọng H, bà Đỗ Thị Xuân Q.

- Bà Lê Thị N được quyền sử dụng diện tích 1.134,2m² đất trong tổng diện tích 3402,7m² đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 938480, số vào sổ cấp GCN: CH 06268; số BN 938481, số vào sổ cấp GCN: CH 06269 và số BN 938482, số vào sổ cấp GCN: CH 06270 do UBND huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 03-7-2013 cho ông Nguyễn Duy Hải, bà Đỗ Thị Phước Quyên; ông Bùi Trọng H, bà Đỗ Thị Xuân Q và bà Lê Thị N.

- Ông Bùi Trọng H, bà Đỗ Thị Xuân Q và ông Nguyễn Duy Hải, bà Đỗ Thị Phước Quyên được sử dụng diện tích 2.268,5m² đất trong tổng diện tích 3402,7m² đất thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 20 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 938480, số vào sổ cấp GCN: CH 06268; số BN 938481, số vào sổ cấp GCN: CH 06269 và số BN 938482, số vào sổ cấp GCN: CH 06270 do UBND huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 03-7-2013 cho ông Nguyễn Duy Hải, bà Đỗ Thị Phước Quyên; ông Bùi Trọng H, bà Đỗ Thị Xuân Q và bà Lê Thị N.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo vẽ; định giá tài sản và sao lục hồ sơ tài liệu: Buộc ông Bùi Trọng H, bà Đỗ Thị Xuân Q hoàn trả cho bà Lê Thị N 7.747.598đ (bảy triệu, bảy trăm bốn mươi bảy ngàn, năm trăm chín mươi tám) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị N phải nộp 37.519.000 (ba mươi bảy triệu, năm trăm mười chín nghìn) đồng án phí sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào 25.000.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008830 ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, bà Lê Thị N còn phải nộp thêm 12.519.000 (mười hai triệu, năm trăm mười chín nghìn) đồng.

- Ông Bùi Trọng H, bà Đỗ Thị Xuân Q, ông Nguyễn Duy H và bà Đỗ Thị Phước Q phải nộp 63.041.000 (sáu mươi ba triệu, không trăm bốn mươi một nghìn) đồng.

5. Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

6. “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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự”./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Long Điền;
- CCTHA dân sự huyện Long Điền;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- CN.VPĐKĐĐ huyện Long Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Võ Hoàng Đức