

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY BẮC
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 55/2021/HNGĐ-ST

Ngày: 08/12/2021.

V/v: “*Tranh chấp về chia tài sản
sau khi ly hôn*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC - TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Mura Lớn.

2. Ông Nguyễn Chí Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc tham gia phiên tòa: Ông Thạch Thiện – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 12 năm 2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình đã thụ lý số: 354/2020/TLST- HNGĐ ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp về chia tài sản sau khi ly hôn*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2021/QĐXXST - HNGĐ ngày 12/8/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 276/TB-TA ngày 22/11/2021. Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu E, sinh năm 1973 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: thôn X, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phú L, sinh năm 1986 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: ấp T, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. *Người làm chứng* (do nguyên đơn triệu tập): Bà Nguyễn Thị L2 (B), sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: thôn X, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người làm chứng (do bị đơn triệu tập): Bà Lê Kim H, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P1, huyện M, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/9/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu E trình bày: Bà và ông L trước đây là vợ chồng, do thời gian sống chung phát sinh nhiều mâu thuẫn mất hạnh phúc nên bà và ông L đã ly hôn với nhau theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 145/2020/QĐST-HNGĐ ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M. Theo nội dung quyết định ly hôn, bà và ông L thống nhất tự thỏa thuận phân chia tài sản chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên, sau khi ly hôn bà và ông L, bà L1 (mẹ ruột ông L) có mâu thuẫn với nhau về việc phân chia tài sản chung của bà và ông L nên bà gửi đơn yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản chung. Cụ thể, nay bà yêu cầu chia tài sản chung của bà và ông L như sau: bà yêu cầu nhận nhà, đất và các vật kiến trúc trên đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2021 của Tòa án và đồng ý chia đôi tài sản chung của bà và ông L, cụ thể: bà sẽ hoàn trả $\frac{1}{2}$ giá trị bằng tiền của tài sản chung theo giá của Hội đồng định giá đã định giá ngày 02/3/2021 là 2.548.324.000 đồng/2 bằng 1.274.000.000 đồng cho ông L; trường hợp ông L nhận nhà, đất và các vật kiến trúc trên đất thuộc thửa 564 nêu trên thì ông L phải hoàn trả cho bà số tiền là 1.274.000.000 đồng. Phần nhà, đất và các vật kiến trúc trên đất thuộc thửa 564 này do ông L đang quản lý, sử dụng để mua bán đồ điện gia dụng. Nguồn gốc đất nêu trên là do bà mua đất của bà Nguyễn Thị L2 là chị ruột bà với giá là 320.000.000 đồng (tính chẵn, tương đương 4.000.000 đồng/m ngang) nhưng do là chị em ruột với nhau nên bà L2 bớt số tiền là 110.000.000 đồng (tính chẵn) nên thực tế tiền mua đất chỉ là 212.000.000 đồng, cụ thể: vào năm 2016 bà L1 có đưa cho bà tổng số tiền là 212.000.000 đồng là số tiền bà L1 cho bà và ông L để cho bà và ông L có đất cất nhà ở mua bán sinh sống như vợ chồng với nhau (do thời điểm này bà và ông L chỉ chung sống như vợ chồng mà chưa đăng ký kết hôn với nhau), số tiền này bà đưa cho bà L2 làm 02 đợt, đợt 1 là 52.000.000 đồng (lần 1 do bà L1 trực tiếp giao tiền cho bà L2 là 20.000.000 đồng, lần 2 do bà E trực tiếp giao tiền cho bà L2 là 32.000.000 đồng) vì mua chỉ có 4m (bốn mét) ngang đất (chiều dài là hết đất), đợt 2 giao số tiền là 160.000.000 đồng (bà E giao cho bà L2 rất nhiều lần nên không nhớ rõ là bao nhiêu lần) để mua thêm 4m (bốn mét) ngang đất (chiều dài là hết đất) mới đủ diện tích cất nền nhà mua bán. Thời điểm bà và ông L làm hợp đồng mua đất với bà L2 cũng như thời điểm bà và ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà và ông L chỉ chung sống như vợ chồng mà chưa đăng ký kết hôn, sau đó khi cất nhà ở kiên cố xong được vài tháng thì bà và ông L mới tiến hành đăng ký kết hôn trong năm 2017. Sau khi mua đất thì bà có bỏ tiền ra bơm cát san lấp nền nhà là 50.000.000 đồng và bỏ tiền ra để xây dựng nhà là 550.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng (số tiền này là tài sản riêng của bà). Ngoài ra, tài sản chung còn có chiếc xe mô tô hiệu SH và các vật dụng trong nhà như: bàn, ghế, tủ, tivi, tủ

lạnh, máy giặt,...với giá trị khoảng gần 100.000.000 đồng do ông L đang quản lý nhưng bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản này mà để cho ông L được quản lý, sử dụng và sở hữu. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà và ông L có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng Sacombank chi nhánh huyện M số tiền là 100.000.000 đồng để mua chiếc xe mô tô hiệu SH cho ông L, số tiền nợ vay sau đó bà đã trả xong là 73.000.000 đồng (số tiền này là tài sản riêng của bà), còn số tiền nợ ngân hàng còn lại là 27.000.000 đồng thì ông L lấy tiền bồi thường đất do thu hồi Quốc lộ 57 để trả nợ xong cho ngân hàng (số tiền bồi thường đất do thu hồi Quốc lộ 57 do ông L nhận toàn bộ). Sau đó, đến năm 2020 do bà và ông L không có con chung nên vợ chồng đã thỏa thuận thuận tình ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện M nhưng tài sản chung của bà và ông L vẫn chưa phân chia, do đó vào khoảng tháng 9 năm 2020 bà, ông L và bà L1 cùng đến Ủy ban nhân dân xã T1, huyện M để làm thỏa thuận như sau: bà và ông L ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà L1 đứng tên quyền sử dụng đất với điều kiện bà L1 phải giao cho bà số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), lúc đó bà đồng ý trừ đi số tiền hụi bà còn thiếu bà L1 là 50.000.000 đồng nên bà L1 chỉ cần giao số tiền là 950.000.000 đồng là đủ; tuy nhiên do bà L1 chỉ giao cho bà số tiền là 760.000.000 đồng nên bà không đồng ý và đã đề nghị ông Mai Tuấn T là cán bộ địa chính xã T1 hủy bỏ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy biên nhận tiền (viết tay) với bà L1. Do phần đất nêu trên không phải là của bà L1 mà là tài sản chung của bà và ông L nên bà không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà L1. Hiện nay ngoài phần đất tranh chấp nêu trên thì bà còn phần đất khác do bà đứng tên quyền sử dụng đất cá nhân bà tọa lạc ấp P, xã P1 với diện tích khoảng 700m², đây là tài sản riêng của bà đã mua cách nay khoảng mười mấy năm. Bà thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Phú L trình bày: ông chỉ đồng ý chia đôi tài sản chung là nhà và các vật kiến trúc trên đất thuộc thửa 564 nêu trên, ông đề nghị nhận nhà và các vật kiến trúc trên đất nên đồng ý hoàn trả $\frac{1}{2}$ giá trị bằng tiền theo giá của Hội đồng định giá đã định giá ngày 02/3/2021 cho bà E, còn phần đất có diện tích là 402,3m² thuộc thửa 564 nêu trên là tài sản riêng của bà L1 (mẹ ruột ông) đã mua của bà L2 nên ông không đồng ý chia phần đất này. Việc mua đất như bà L1 trình bày là: vào năm 2016 mua đợt 1 là 52.000.000 đồng vì mua chỉ có 4m (bốn mét) ngang đất (chiều dài là hết đất), đợt 2 giao số tiền là 160.000.000 đồng để mua thêm 4m (bốn mét) ngang đất (chiều dài là hết đất) mới đủ diện tích cất nền nhà. Sau khi mẹ ông mua đất để cho ông và bà E cất nền nhà để ở và mua bán (đất vẫn là của bà L1) thì bà E có bỏ tiền ra bơm cát san lấp nền nhà là 50.000.000 đồng là đúng và bỏ tiền ra để xây dựng nhà là bao nhiêu thì ông không biết được (số tiền này là tài sản riêng của bà E) và ông có phụ công để làm nhà. Ông chỉ có duy nhất phần nhà và đứng tên quyền sử dụng đất là phần đất thuộc thửa 564 nêu trên (đất của bà L1) mà không có đứng tên quyền sử dụng đất nào khác. Ông và bà E chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho bà L1 nên khi nào bà L1 có yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà L1 đứng tên thì ông và bà E sẽ thực

hiện việc chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông và bà E có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng Sacombank chi nhánh huyện M số tiền là 100.000.000 đồng để làm thủ tục nhân tạo để có con chung nhưng không thành, số tiền nợ vay sau đó bà E đã trả xong là 73.000.000 đồng (số tiền này là tài sản riêng của bà E), còn số tiền nợ ngân hàng còn lại là 27.000.000 đồng thì bà L1 là mẹ ruột ông đã trả nợ bằng tài sản riêng của bà L1, ông chỉ lấy tiền bồi thường đất do thu hồi Quốc lộ 57 là 52.000.000 đồng để sửa chữa nhà (số tiền bồi thường đất do thu hồi Quốc lộ 57 do ông nhận toàn bộ). Sau đó, đến năm 2020 do ông và bà E không có con chung nên vợ chồng đã thỏa thuận thuận tình ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện M, thời điểm tháng 9 năm 2020 ông có đến Ủy ban nhân dân xã T1, huyện M để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 (mẹ ruột ông) theo đề nghị của bà E nhưng ông ký tên xong rồi về mà không có xem qua nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không biết số tiền chuyển nhượng đất là bao nhiêu nên cũng không biết bà L1 giao số tiền cho bà E là bao nhiêu. Ông thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 26/4/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà L1 là mẹ ruột của ông L, chồng bà tên là Nguyễn Thanh P đã chết cách nay 09 năm. Vào năm 2016 được sự giới thiệu của bà B (tức là bà Nguyễn Thị L2) là chị ruột của bà Nguyễn Thị Thu E nên bà có mua đất nền nhà của bà B mục đích là để vợ chồng ông L và bà E cất nhà ở trên đất là phần đất mà bà E và ông L đang tranh chấp hiện nay tọa lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre, bà mua miếng đất của bà B với giá là 212.000.000 đồng nhưng bà không biết diện tích đất mà bà B bán là bao nhiêu, bà chỉ biết là đất chiều ngang là 08 (tám) mét, chiều dài là 54 (năm mươi bốn) mét. Khi bà mua đất này vào năm 2016 của bà B thì bà E và ông L chưa kết hôn với nhau, sau đó bà E và ông L tự đi đăng ký kết hôn thì bà không biết, sau khi bà E và ông L ly hôn nhau thì bà mới biết. Cụ thể, vào năm 2016 mua đợt 1 là 52.000.000 đồng (lần 1 do bà L1 trực tiếp giao tiền cho bà L2 là 20.000.000 đồng, lần 2 do bà L1 giao tiền cho bà E để giao lại cho bà L2 là 32.000.000 đồng) vì mua chỉ có 4m (bốn mét) ngang đất (chiều dài là hết đất), đợt 2 giao số tiền là 160.000.000 đồng (bà L1 giao tiền cho bà E tổng cộng 4 lần để giao lại cho bà L2 là 160.000.000 đồng) để mua thêm 4m (bốn mét) ngang đất (chiều dài là hết đất) mới đủ diện tích cất nền nhà cho ông L và bà E để chung sống như vợ chồng; bà mua đất và giao tiền cho bà L2 (tên thường gọi là bà B) đều không có làm giấy tờ gì vì bà nghĩ bà L2 là chị ruột của bà E nên xem như người thân trong gia đình và mục đích bà mua đất là để cho ông L và bà E cất nhà để ở và mua bán nhưng do bà không am hiểu giấy tờ đất đai nên bà E và ông L mới đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mà bà đã mua của bà L2. Do bà không am hiểu giấy tờ đất đai nên giữa bà và bà L2 không có thỏa thuận khi nào bà L2 sang tên quyền sử dụng đất cho bà, cho đến khi bà E và ông L thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng ở huyện M vào năm 2020 thì bà mới biết được phần đất bà mua của bà L2 đã do bà E và ông L đứng tên quyền sử dụng. Vào tháng 9 năm 2020 thì bà và bà E, ông L có đến Ủy ban nhân dân xã

T1, huyện M để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo đề nghị của bà E, trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và bà với bà E có làm giấy biên nhận viết tay giao tiền 1.000.000.000 đồng nhưng bà chỉ đồng ý giao số tiền là 760.000.000 đồng (do đã khấu trừ số tiền hui là mà bà E còn nợ là 50.000.000 đồng, số tiền 50.000.000 đồng là tiền mua đất, tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 27.000.000 đồng và số tiền 100.000.000 đồng mà bà Thu cho người khác vay nhưng người đó không trả lại tiền vay) nhưng do bà E không đồng ý nhận số tiền là 760.000.000 đồng nên không thể thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà được, khi bà đem tiền giao cho bà E ở Ủy ban nhân dân xã T1 thì bà thấy có một miếng giấy ghi là mua bán đất và chôn tiền cọc. Bà còn phần đất khác ở ấp T, xã P diện tích khoảng 500m² và phần đất khoảng 300m² ở ấp P, xã P1 do bà đứng tên quyền sử dụng đất. Nay bà yêu cầu bà E và ông L phải chuyển quyền sử dụng đất cho bà đứng tên phần đất thuộc thửa 564 nêu trên (nhà và các vật kiến trúc trên đất là của bà E và ông L), bà đồng ý cho ông L tiếp tục ở trên đất của bà mà không yêu cầu ông L tháo dỡ, di dời nhà giao trả đất cho bà. Bà thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người làm chứng do nguyên đơn triệu tập là bà Nguyễn Thị L2 trình bày: bà L2 chị ruột của bà E, tên thường gọi là B. Vào năm 2016 bà E có gặp bà đề nghị mua đất của bà để bà E và ông L dự định xây cất nhà ở, phần đất do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà do chồng bà L2 ông Nguyễn Văn P đã chết năm 2001. Thời điểm năm 2016, do bà và bà E là chị em ruột với nhau nên bà đồng ý bán cho bà E với giá thấp hơn giá thị trường (giá thị trường là 4.000.000 đồng/m ngang) với số tiền là 52.000.000 đồng, phần đất có diện tích với chiều rộng là 4m và chiều dài là khoảng 54m, giữa bà và bà E cũng không có làm giấy tờ giao nhận tiền với nhau do là chị em ruột trong gia đình. Cụ thể: vào năm 2016 bà cùng với bà E đến nhà bà L1 (mẹ ruột ông L), khi đó bà L1 có đưa cho bà số tiền là 20.000.000 đồng với lý do bà L1 cho tiền bà E và ông L để bà E và ông L mua đất của bà cất nhà ở, sau đó khoảng gần 3 tháng sau bà E có đưa cho bà số tiền là 32.000.000 đồng, tổng cộng là 52.000.000 đồng. Sau đó, khoảng nửa tháng sau bà E đến gặp bà đề nghị mua thêm phần đất với chiều rộng là khoảng từ 3 đến 4m do diện tích đất mua ban đầu quá nhỏ không đủ cất nhà ở, do đó bà đồng ý bán thêm cho bà E 4m chiều rộng đất nữa với số tiền là 160.000.000 đồng nhưng số tiền này được trả chậm, trả dần nhiều lần vào năm 2017 và 2018 (trong đó năm 2017 giao 50.000.000 đồng và năm 2018 giao 110.000.000 đồng), bà đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất diện tích là 402,3m² cho bà E và ông L xong vào năm 2017, bà E và ông L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không có mua bán đất (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với bà L1 nên việc bà L1 cho rằng phần đất thuộc thửa 564 nêu trên là tài sản của bà L1 là không đúng. Bà chỉ bán đất cho bà E là em ruột bà với mục đích để vợ chồng bà E và ông L cất nhà ở mua bán sinh sống nên đây là tài sản chung của bà E và ông L.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ

thẩm người làm chứng do bị đơn triệu tập là bà Lê Kim H trình bày: thời gian trước đây bà H là người thuê đất của bà E, nhiều lần bà E có kể cho bà nghe tiền mua đất ở ấp T, xã T1 là của bà L1 bỏ tiền ra mua đất, bà L1 đưa tiền cho bà E số tiền là khoảng hơn 200.000.000 đồng và đưa tiền thành nhiều lần để bà E và ông L mua đất cất nhà ở chung. Còn việc phần đất này là của bà E, ông L hay bà L1 thì bà không biết.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 213 Bộ luật dân sự năm 2015, các Điều 33, 59, 62 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, cụ thể tuyên:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu E.

+ Giao cho ông Nguyễn Phú L được quyền sử dụng, sở hữu những tài sản gồm: Phần đất diện tích 402,3 m², thửa số 564, tờ bản đồ số 04; trên đất có 01 nhà chính diện tích 123,48 m², 01 nhà tiền chế diện tích 121,44 m², hàng rào diện tích 90,83 m², tất cả tọa lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông L có trách nhiệm trả cho bà E giá trị phần chênh lệch về tài sản được chia là 1.073.012.000 đồng.

+ Bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L1 về việc buộc bà E và ông L chuyển quyền sử dụng đất diện tích 402,3 m², thửa số 564, tờ bản đồ số 04 cho bà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tài sản chung mà các đương sự đã thống nhất: bà Nguyễn Thị Thu E và ông Nguyễn Phú L thống nhất tài sản chung bao gồm: Tài sản trên đất gồm nhà chính có diện tích 123,48m², nhà tiền chế có diện tích 121,44m², hàng rào có diện tích 90,83m², tất cả tài sản này do ông L đang quản lý, sử dụng. Qua định giá có giá trị là: nhà chính là 369.513.000 đồng + nhà tiền chế là 140.135.000 đồng + hàng rào là 27.176.000 đồng = 536.824.000 đồng.

[2] Về tài sản là quyền sử dụng đất có tranh chấp là phần đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre: Phần đất có diện tích là 402,3m² bà E cho rằng bà L1 cho tiền ông L, bà E mua đất của bà Nguyễn Thị L2 là chị ruột bà với giá là 320.000.000 đồng (tính chẵn) khi bà E và ông L sống chung như vợ chồng vào năm 2016, do là chị em ruột với nhau nên bà L2 bớt số tiền là 110.000.000 đồng (tính chẵn) nên thực tế tiền mua đất chỉ là 212.000.000 đồng, sau khi mua đất thì bà có bỏ tiền ra bơm cát san lấp nền nhà là 50.000.000 đồng và bỏ tiền ra để xây dựng nhà là 550.000.000 đồng. Sau đó bà E, ông L kinh doanh mua bán trên phần đất này và có cất nhà ở kiên cố vào năm 2017, đến năm 2020 do có mâu thuẫn trong cuộc sống vợ chồng nên bà E và ông L đã ly hôn tại Tòa án nhưng về tài sản chung vẫn chưa phân chia, sau khi ly hôn giữa bà E và ông

L có tranh chấp về việc phân chia tài sản chung nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản chung cho bà. Hội đồng xét xử xét thấy: về nguồn gốc đất là của bà E và ông L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L2 là chị ruột bà E với giá chuyển nhượng các bên đều thống nhất là 212.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bà L2 và bà E, ông L ký kết ngày 29/6/2017 và được chứng thực theo đúng quy định pháp luật; đến ngày 16/8/2017 bà E và ông L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị Thu E phần đất thuộc thửa 564 nêu trên; sau đó, ngày 06/3/2018 bà E và ông L đã thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch M (Sacombank). Phía bà L1 (mẹ ruột ông L) cho rằng phần đất này bà L1 nhận chuyển nhượng từ bà L2 vào năm 2016 do được sự giới thiệu của bà B (tức là bà L2) là chị ruột của bà E nên bà có mua đất nền nhà của bà B mục đích là để vợ chồng ông L và bà E cất nhà ở trên đất là phần đất mà bà E và ông L đang tranh chấp hiện nay tọa lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre; tuy nhiên, phía bà E không thừa nhận việc này, phía bà L2 là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa nhận chỉ bán đất cho bà E và ông L với mục đích cất nhà ở mua bán sinh sống mà không có mua bán đất (chuyển nhượng) với bà L1, phía bà L1 cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh là bà L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L2. Mặt khác, nếu bà L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L2 thì vào năm 2017 khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất từ bà L2 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật thì bà L1 phải tự mình thực hiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thửa 564 cho bà L1 nhưng vào năm 2017 chính ông L và bà E là người thực hiện việc ký kết hợp đồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà E đứng tên quyền sử dụng đất. Chính bà L1 cũng thừa nhận bà còn phần đất khác ở ấp T, xã P diện tích khoảng 500m² và phần đất khoảng 300m² ở ấp P, xã P1 do bà đứng tên quyền sử dụng đất nên việc bà L1 cho rằng do bà không am hiểu về thủ tục giấy tờ đất đai nên ông L và bà E mới đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mà bà đã mua của bà L2 là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Ngoài ra, theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T1: khoảng tháng 9 năm 2020 bà E và ông L, bà L1 cùng người phụ nữ (không rõ họ tên) là em ruột của ông L đến Ủy ban nhân dân xã T1 để bà E và ông L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất 564 nêu trên; thời điểm này bà L1 có yêu cầu bà E viết biên nhận nhận tiền (giấy viết tay) với số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); tuy nhiên khi bà L1 giao tiền cho bà E đếm lại thì bà E trình bày là bà L1 chỉ giao số tiền là 760.000.000 đồng nên bà E không đồng ý và lấy biên nhận tiền xé bỏ, đồng thời đề nghị Ủy ban nhân dân xã T1 không thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân xã T1 đã không thực hiện việc chứng thực hợp đồng. Như vậy, trong suốt quá trình từ khi bà E và ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện việc bơm cát san lấp và cất nhà ở kiên cố trên đất, sau đó có thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn tại

ngân hàng cho đến khi xảy ra việc ly hôn của bà E và ông L tại Tòa án thì bà L1 cũng không có ý kiến khiếu nại, tranh chấp gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E và ông L, sau đó bà L1 còn cùng với bà E và ông L đến Ủy ban nhân dân xã T1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 đứng tên với số tiền mà L1 phải giao cho bà E là 1.000.000.000 đồng.

[4] Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định phần đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre qua đo đạc thực tế có diện tích là 402,3m² (theo định giá có giá trị là 2.011.500.000 đồng) là tài sản chung của ông L và bà E, không phải là tài sản riêng của bà L1. Do đó, việc bà L1 yêu cầu bà E và ông L phải chuyển quyền sử dụng đất cho bà đứng tên phần đất thuộc thửa 564 là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, xét thấy về nguồn gốc đất là của bà L1 cho tiền bà E và ông L số tiền là 212.000.000 đồng vào năm 2016 và 2017 để nhận chuyển nhượng từ bà L2 với mục đích cất nhà ở mua bán, sinh sống như vợ chồng (do thời điểm này bà E và ông L chưa đăng ký kết hôn) nên khi chia phải coi ông L có công sức đóng góp nhiều hơn đối với quyền sử dụng đất để chia theo công sức của mỗi bên, cụ thể ông L nhận 60% và bà E nhận 40% giá trị phần đất; sau khi mua đất thì bà E có sử dụng tài sản riêng để thực hiện việc bơm cát san lấp nền nhà là 50.000.000 đồng làm tăng giá trị đất và bỏ tiền ra để xây dựng nhà (điều này được ông L thừa nhận) nên xét về công sức đóng góp đối với nhà và vật kiến trúc trên đất thì bà E có công sức đóng góp nhiều hơn, cụ thể bà E nhận 60% và ông L nhận 40% giá trị phần nhà và vật kiến trúc trên đất. Do ông L đang ở trên phần đất này để kinh doanh mua bán đồ điện gia dụng nên để đảm bảo cho việc quản lý, sử dụng đất, bảo vệ lợi ích chính đáng của mỗi bên trong sản xuất, kinh doanh và nghề nghiệp để các bên có điều kiện tiếp tục lao động tạo thu nhập của các bên, Hội đồng xét xử xét thấy nên giao cho ông L được nhận nhà, đất và các vật kiến trúc trên đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre để tiếp tục quản lý, sử dụng, sở hữu là phù hợp. Tài sản ông L đang quản lý có tổng giá trị theo giá của Hội đồng định giá đã định giá ngày 02/3/2021 là 2.548.324.000 đồng, do ông L nhận hiện vật nên ông L phải hoàn trả giá trị phần chênh lệch về tài sản được chia cho bà E là 1.126.694.000 đồng (40% x 2.011.500.000 đồng + 60% x 536.824.000 đồng).

[5] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc về phần chia tài sản chung là quyền sử dụng đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; đối với đề nghị về phần chia tài sản chung là nhà và các vật kiến trúc trên đất là có một phần không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận phần này.

[6] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, đo đạc và định giá) là 2.313.000 đồng: bà E và ông L mỗi người phải chịu ½ là 1.156.500 đồng, do bà E đã tạm nộp xong nên buộc ông L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà E ½ chi phí là 1.156.500 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Nguyễn Thị Thu E phải chịu án phí tương ứng với giá trị phần tài sản được chia là 1.126.694.000 đồng nên án phí phải nộp là: $(36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 326.694.000 \text{ đồng}) = 45.801.000 \text{ đồng}$.

Ông Nguyễn Phú L phải chịu án phí tương ứng với giá trị phần tài sản được chia là 1.421.630.000 đồng nên án phí phải nộp là: $(36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 621.630.000 \text{ đồng}) = 54.649.000 \text{ đồng}$.

Bà Nguyễn Thị L1 là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 213 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 33, 46, 59, 62 Luật hôn nhân gia đình năm 2014; Điều 12 và 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu E.

Bà Nguyễn Thị Thu E được chia giá trị phần tài sản chung (phần nhà, đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre) là 1.126.694.000 đồng do ông Nguyễn Phú L có nghĩa vụ giao lại số tiền này cho bà Nguyễn Thị Thu E.

Ông Nguyễn Phú L được chia tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích là 402,3 m² thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre và được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm: nhà chính có diện tích 123,48m², nhà tiền chế có diện tích 121,44m², hàng rào có diện tích 90,83m², tất cả tài sản này do ông L đang quản lý, sử dụng. Phần đất có tứ cận:

Bắc giáp thửa 397 dài 7,60m; 1,19m; 2,45m; 6,82m; 0,36m và thửa 510 dài 1,85m; 33,60m.

Đông giáp Quốc lộ 57 rộng 8,00m.

Nam giáp thửa 561 dài 51,58m.

Tây giáp thửa 396 rộng 8,00m.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ông Nguyễn Phú L được quyền liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp lại hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu E và ông Nguyễn Phú L theo quy định của pháp luật về đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu E và ông Nguyễn Phú L thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất thửa 564, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà L1.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu

cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, đo đạc và định giá) là 2.313.000 đồng: bà E và ông L mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là 1.156.500 đồng, do bà E đã tạm nộp xong nên buộc ông L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà E $\frac{1}{2}$ chi phí là 1.156.500 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Nguyễn Thị Thu E phải nộp án phí là 45.801.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.500.000 đồng tại biên lai số 0003815 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M nên còn phải nộp thêm là 17.301.000 đồng.

Ông Nguyễn Phú L phải nộp án phí là 54.649.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị L1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Án phí sung vào công quỹ nhà nước.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

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 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.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA
- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, VP).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Ngọc Đạt