

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ D  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày 14 - 01 - 2022

V/v tranh chấp về xác định phần  
quyền phần sở hữu, phần quyền sử  
dụng đất của người phải thi hành án  
trong khối tài sản chung”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ D, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Kiều Thị Uyên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân;
2. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Anh Ly, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 371/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2021/QĐXXST-DS ngày 29/11/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2021/QĐST-DS ngày 15/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 97/2021/QĐST-DS ngày 29/12/2021 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 19/2021/QĐST-DS ngày 29/12/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; thường trú: Số 1175 Lê Văn Việt, khu phố 4, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 15 Trương Văn Hải, khu phố 2, phường Tăng Nhơn Phú B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

+ Ông Nguyễn Phi H1, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 116/7, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Xuân H2, sinh năm 1965; Vắng mặt

+ Ông Nguyễn Xuân H3, sinh năm 1967; Vắng mặt

+ Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1969; Có mặt

Cùng địa chỉ: Số 113B/14, khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1972.  
Vắng mặt

Địa chỉ: Số 113B/14, khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện ngày 15/7/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ trình bày:**

Vào khoảng năm 2017, ông Đoàn Văn Đ có cho ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị P vay tiền nhưng bên vay tiền không thanh toán đúng hạn nên ông Đoàn Văn Đ khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố D và có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2019/QĐST-DS ngày 29/7/2019, Quyết định có nội dung bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền vay là 1.200.000.000 đồng, ông Nguyễn Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền vay là 1.300.000.000 đồng, sau khi có quyết định nêu trên, ông Nguyễn Ngọc A không tự nguyện thi hành án nên ông Đoàn Văn Đ làm đơn đề nghị thi hành án và nộp kèm theo đơn đề nghị thi hành án là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS 07378 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/5/2018 cho ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Phi H1, Nguyễn Xuân H2, Nguyễn Xuân H3. Do là tài sản chung nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không thể hiện vị trí mỗi người được sử dụng trong tổng diện tích 403,6m<sup>2</sup> nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D đã gửi Thông báo số 340/CCTHADS ngày 14/7/2020 về việc thông báo cho ông Đoàn Văn Đ là người được thi hành án có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A trong tổng diện tích đất 403,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 4108, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương

Giữa ông Đoàn Văn Đ và ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3, ông Nguyễn Ngọc A không có thỏa thuận xác định phần sở hữu, phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 4108, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông Đoàn Văn Đ chỉ biết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Ngọc A được sở hữu ¼ tài sản nêu trên nhưng không xác định vị trí ông Nguyễn Ngọc A được hưởng.

**- Theo biên bản lấy lời khai ngày 25/01/2021, bị đơn ông Nguyễn Phi H1 trình bày:**

Ông Nguyễn Phi H1 là anh trai của ông Nguyễn Xuân H2, Nguyễn Xuân H3 và ông Nguyễn Ngọc A.

Đổi phần đất diện tích đất 403,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 4108, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS 07378 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/5/2018 cho ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Phi H1, Nguyễn Xuân H2, Nguyễn Xuân H3 có nguồn gốc là di sản thừa kế của cha mẹ ông Nguyễn Phi H1.

Giữa ông Nguyễn Phi H1 và ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3, có thỏa thuận bằng lời nói là mỗi người được hưởng ¼ quyền sử

dụng đất tương đương 100m<sup>2</sup> trong khối tài sản chung, không có thỏa thuận, không có văn bản ghi nhận vị trí cụ thể của từng người.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ thì ông Nguyễn Phi H1 đồng ý xác định phần sở hữu, phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A là 100m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung.

**Theo biên bản lấy lời khai ngày 02/4/2021, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Ngọc A trình bày:**

Thống nhất lời khai của ông Nguyễn Phi H1 về quan hệ nhân thân giữa ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 cũng như nguồn gốc và quyền sở hữu đối với tài sản là diện tích đất 403,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 4108, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Trong phần đất này có căn nhà do cha mẹ ông Nguyễn Ngọc A xây dựng từ năm 1995 và 01 căn nhà tạm do ông Nguyễn Ngọc A xây dựng năm 2005 bằng tiền góp của ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và ông Nguyễn Ngọc A, tuy nhiên từng người đóng góp bao nhiêu ông A không nhớ, không có giấy tờ chứng minh.

Giữa ông Nguyễn Phi H1 và ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3, chỉ thỏa thuận bằng lời nói là mỗi người được hưởng 1/4 trong khối tài sản chung, không có văn bản ghi nhận vị trí thuộc sở hữu của từng người.

Vào khoảng năm 2017, ông Nguyễn Ngọc A có giao dịch vay tiền của ông Đoàn Văn Đ với số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng sau đó do không có tài chính để trả nên ông Đức khởi kiện và đã có quyết định công nhận thỏa thuận của các bên ghi nhận ông Nguyễn Ngọc A phải trả cho ông Đoàn Văn Đ số tiền vay là 1.200.000.000 đồng. Từ khi có quyết định của Tòa án đến nay do khó khăn về kinh tế, dịch bệnh nên ông Nguyễn Ngọc A không thực hiện nghĩa vụ theo các bản án, quyết định đã có hiệu lực.

Ông Đoàn Văn Đ khởi kiện yêu cầu xác định phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A trong tổng diện tích đất 403,6m<sup>2</sup> tại thửa đất số 4108, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Ngọc A không có ý kiến.

**- Bị đơn ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3:**

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và triệu tập đến Tòa án để lấy lời khai, hòa giải, tiếp cận chứng cứ và tham gia phiên tòa cho ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 nhưng ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, không cung cấp chứng cứ và không nêu ý kiến đối với các yêu cầu của nguyên đơn.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P:**

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và triệu tập đến Tòa án để lấy lời khai, hòa giải, tiếp cận chứng cứ và tham gia phiên tòa cho bà Nguyễn Thị P nhưng bà Nguyễn Thị P không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, không cung cấp chứng cứ và không nêu ý kiến đối với các yêu cầu của nguyên đơn.

- Biên bản xác minh ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố D tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D thể hiện: Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự

thành phố D, tỉnh Bình Dương đang tổ chức thi hành các Bản án, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự liên quan đến ông Nguyễn Ngọc A như sau:

Bản án số 55/2019/DSST ngày 09/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;

Bản án số 127/2018/DSST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương;

Bản án số 36/2020/DSST ngày 16/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương;

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2019/QĐST-DS ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã D, (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương;

Quyết định thi hành án số 2400/QĐ-CCTHADS ngày 17/6/2019; số 2259/QĐ-CCTHADS ngày 28/5/2019; số 3120/QĐ-CCTHADS ngày 06/9/2019 và Quyết định thi hành án số 2615/QĐ-CCTHADS ngày 10/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương;

Quyết định thi hành án có nội dung sau:

+ Quyết định thi hành án số 2400/QĐ-CCTHADS ngày 17/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương cho thi hành khoản:

*Buộc ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị P phải trả cho bà Nguyễn Thị Yến số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán 18.979.000 đồng (Mười tám triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn đồng).*

+ Quyết định thi hành án số 2259/QĐ-CCTHADS ngày 28/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương cho thi hành khoản:

*Ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị P phải nộp 32.759.160 đồng (Ba mươi hai triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn một trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.*

+ Quyết định thi hành án số 3120/QĐ-CCTHADS ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương cho thi hành khoản:

*Bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền vay là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Không yêu cầu tính lãi.*

*Ông Nguyễn Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền vay là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng).*

*Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi 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 thi hành án.*

+ Quyết định thi hành án số 2615/QĐ-CCTHADS ngày 10/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D tỉnh Bình Dương cho thi hành khoản:

*Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Ngọc A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Nguyệt khoản nợ phát sinh từ giấy vay tiền ngày 28/3/2016 là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng).*

Từ khi có các quyết định thi hành án nêu trên thì ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị P chưa thi hành được khoản tiền nào.

Ngày 16/12/2019 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D ban hành thông báo số 81/CCTHA về việc khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất đối với tài sản chung ông Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Xuân H2, Nguyễn Xuân H3 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc thửa đất số 4108, tờ bản đồ 17 địa chỉ khu phố N2, phường B, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (có biên bản giao nhận cho đương sự).

Ngày 14/7/2020 chi cục Thi hành án dân sự thành phố D ban hành thông báo số 340/CCTHA về việc khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu tài sản đối với người được thi hành án là ông Đoàn Văn Đ. Tài sản phân chia là tài sản chung của ông Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Xuân H2, Nguyễn Xuân H3 là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 4108, tờ bản đồ 17 có diện tích 403,6m<sup>2</sup>, địa khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có biên bản giao nhận cho đương sự).

Cho đến thời điểm xác minh (ngày 25/6/2021) Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương chưa ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên đối với diện tích 403,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 4108, tờ bản đồ 17 tọa lạc khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, tên người sử dụng Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Xuân H2, Nguyễn Xuân H3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2018.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xem xét thẩm định bổ sung, Mạnh trích lục địa chính thể hiện tài sản trên phần đất gồm: Diện tích đất theo đo đạc thực tế là 403,6m<sup>2</sup> (đất ở đô thị 300m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 103,6m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 4108, tờ bản đồ 17, tọa lạc 113B/14 khu phố N2, phường B, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, tên người sử dụng Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Xuân H2, Nguyễn Xuân H3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2018, trên đất có 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng diện tích 203.0m<sup>2</sup> do cha mẹ ông Nguyễn Ngọc A xây dựng khoảng năm 1990, kết cấu: Nền gạch men + gạch tàu, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, cột gạch + khung cột bê tông cốt thép phía trước có để xe nô mặt tiền, trần nhựa + giấy dán cách nhiệt, cửa sắt kính + cửa kéo + mái tôn; 01 mái che do ông Nguyễn Ngọc A xây dựng năm 2010, diện tích 55,7m<sup>2</sup>, kết cấu nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp + V, mái tôn; sân bê tông xi măng do ông Ân xây dựng năm 2010 diện tích 79,3m<sup>2</sup>; hàng rào do ông Ân xây dựng năm 2010 có diện tích 78,3m<sup>2</sup>, kết cấu: tường gạch xây tô sơn nước + khung sắt + lưới B40; 04 trụ cổng gạch ốp gạch đá chẻ có tổng thể tích 5,2m<sup>3</sup>; 01 giếng khoan + máy bơm nước; 01 đồng hồ nước máy; 01 điện kế chính; 02 cổng sắt do ông Ân lắp năm 2010 có diện tích 16,25m<sup>2</sup>; 01 cây sung 12 năm tuổi; 02 bụi dừa kiêng 20 năm tuổi; 01 nhà tạm do ông Nguyễn Ngọc A xây dựng khoảng năm 2010, có diện tích 52m<sup>2</sup>, kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men (một mặt), mái tôn, giấy dán cách nhiệt, cửa sắt kéo.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ, bị đơn ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Phi H1 đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với các bị đơn là ông Nguyễn Xuân H3, ông Nguyễn Xuân H2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng không có lý do. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án đã bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Phi H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và bà Nguyễn Thị P là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ yêu cầu xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A trong tổng diện tích đất 403,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 4108, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và ông Nguyễn Ngọc A để ông Đoàn Văn Đ làm thủ tục thi hành án. Đối với tài sản ông Đoàn Văn Đ yêu cầu xác định phần sở hữu, phần sử dụng của ông Nguyễn Ngọc A chưa có quyết định cưỡng chế thi hành án, chỉ mới có thông báo của cơ quan thi hành án về việc đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu xác định phần quyền sở hữu của người phải thi hành án nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp về xác định phần quyền sở hữu, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung” được quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Điều 74 Luật Thi hành án dân sự và khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Phi H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và bà Nguyễn Thị P.

[3] Xét quyền khởi kiện của nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ là người được thi hành đối với Quyết định thi hành án số 3120/QĐ-CCTHADS ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương cho thi hành khoản: “*Bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền vay là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Không yêu cầu tính lãi.*”

*Ông Nguyễn Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền vay là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng).*

*Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi 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 thi hành án”.*

Từ khi có Quyết định thi hành án số 3120/QĐ-CCTHADS ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương ông Nguyễn Ngọc A không tự nguyện thi hành án. Sau đó ngày 16/12/2019 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D ban hành thông báo số 81/CCTHA cho ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 về việc tự thỏa thuận phân chia tài sản chung hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu tài sản, phần sử dụng quyền sử dụng của ông Nguyễn Ngọc A trong khối tài sản chung. Các đương sự được thông báo không thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung và không khởi kiện yêu cầu phân chia tại Tòa án (theo biên bản xác minh ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương tại Tòa án nhân dân thành phố D thể hiện: Đến ngày 13/7/2020 chưa ai khởi kiện về việc xác định phần sở hữu đối với tài sản chung nêu trên). Ông Nguyễn Ngọc A cho rằng không nhận được Thông báo số 81/CCTHA ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương nhưng căn cứ vào Biên bản giao nhận ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D với ông Nguyễn Phi H1, các biên bản giao nhận ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D với ông Nguyễn Ngọc A có căn cứ xác định ông Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Xuân H2, Nguyễn Xuân H3 đã nhận được Thông báo số 81/CCTHA ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương nhưng không thực hiện quyền và nghĩa vụ của người được thông báo.

Ngày 14/7/2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D ban hành Thông báo số 340/CCTHA cho ông Đoàn Văn Đ về việc các bên có quyền thỏa thuận phân chia tài sản chung hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu tài sản của ông Nguyễn Ngọc A trong khối tài sản chung. Tuy nhiên, các bên không thỏa thuận phân chia tài sản chung nên ông Đoàn Văn Đ khởi kiện yêu cầu xác định phần sở hữu của ông Nguyễn Ngọc A phù hợp quy định tại Điều 74 Luật Thi hành án dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ yêu cầu xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 4108, tờ bản đồ 17, tọa lạc phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

[3.1] Căn cứ vào lời khai của các đương sự tham gia tố tụng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2018 cho ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và ông Nguyễn Ngọc A, căn cứ tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*”. Đồng thời các đương sự tham gia tố tụng xác định trên đất có căn nhà do cha mẹ để lại và tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc A xác định nhà tạm là do ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 cùng ông góp tiền xây dựng. Bà Nguyễn Thị P ở trên nhà, đất, trong quá trình tố tụng có thông báo cho bà Phụng đề yêu cầu cung cấp chứng cứ về việc đóng góp, đầu tư xây dựng trên đất

nhưng không tham gia tố tụng, không có ý kiến gì về việc này vì vậy có căn cứ xác định quyền sử dụng đất có diện tích 403,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2018 là tài sản chung của ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và ông Nguyễn Ngọc A.

[3.2] Về việc xác định vị trí phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A trong khối tài sản chung: Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện rõ ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và ông Nguyễn Ngọc A mỗi người được hưởng  $\frac{1}{4}$  quyền sử dụng đất, đồng thời ông Nguyễn Ngọc A cũng xác định phần sở hữu tài sản, sử dụng đất của mỗi người đối với tài sản chung là  $\frac{1}{4}$ . Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì giá trị quyền sử dụng đất là 9.779.200.000 đồng, giá trị tài sản gắn liền trên đất là 283.426.000 đồng, tổng cộng là 10.062.626.000 đồng. Phần của ông Nguyễn Ngọc A trong khối tài sản chung là  $10.062.626.000 \text{ đồng} / 4 = 2.515.656.500 \text{ đồng}$ . Căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 05/11/2021 và mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 1026-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D xác nhận ngày 30/11/2021 thể hiện trên phần đất tranh chấp có 01 nhà tạm có diện tích 52m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Ngọc A đang trực tiếp quản lý, sử dụng, đồng thời phần tài sản này gần như tách rời với 01 căn nhà cố định vì vậy xác định vị trí phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A là phần có căn nhà tạm hiện nay ông Nguyễn Ngọc A đang trực tiếp quản lý, sử dụng để thuận tiện cho quá trình thi hành án và quản lý tài sản cụ thể như sau: Phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A là 100,9m<sup>2</sup>, trong đó có 75m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 25,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Trên phần đất có 01 nhà tạm có diện tích 41,6m<sup>2</sup>, có kết cấu nền gạch men, 01 tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men (một mặt), mái tôn, giấy dán cách nhiệt, cửa sắt kéo: một phần mái che do có diện tích 11,86m<sup>2</sup>, kết cấu nền bê tông xi măng, kèo sắt tròn, kèo sắt hộp + V; một phần sân bê tông xi măng có diện tích 19,74m<sup>2</sup>, 01 giếng khoan, 01 máy bơm nước và 01 phần căn nhà có diện tích 22,1m<sup>2</sup>, tổng giá trị tài sản phần sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Ngọc A là 2.495.485.000 đồng

(Vị trí B – Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

[3.3] Do phần tài sản ông Nguyễn Ngọc A được xác định có giá trị ít hơn 20.000.000 đồng so với  $\frac{1}{4}$  trong tổng tài sản thuộc sở hữu chung của ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 nên ông Nguyễn Xuân H3, ông Nguyễn Xuân H2 và ông Nguyễn Phi H1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền chênh lệch phần sở hữu của ông Nguyễn Ngọc A tương là 20.015.000 đồng.

[4] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy có cơ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ về xác định phần quyền sở hữu, phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A trong diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 4108, tờ bản đồ số 17, tọa lạc khu phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

[5] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Do yêu cầu xác định phần sử dụng đất của ông Đoàn Văn Đ đối với ông Nguyễn Ngọc A được chấp



nhận nên ông Nguyễn Ngọc A phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc A phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần đất được xác định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 14 Điều 26 và các Điều 144, 147, 227, 228 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ 74 Luật Thi hành án dân sự và khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014

Căn cứ khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ đối với ông Nguyễn Phi H1, Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và ông Nguyễn Ngọc A về phân xác định quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A trong phần quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung tọa lạc tại thửa đất 4108, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

1.1. Xác định quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc A là diện tích 100,9m<sup>2</sup> (trong đó có 75m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 25,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần đất 4108, tờ bản đồ 17, tọa lạc phố N2, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 07378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2018 cho ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Xuân H2, ông Nguyễn Xuân H3 và ông Nguyễn Ngọc A

(Vị trí B - Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Buộc ông Nguyễn Xuân H3, ông Nguyễn Xuân H2 và ông Nguyễn Phi H1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền chênh lệch cho ông Nguyễn Ngọc A là 20.015.000 (hai mươi triệu không trăm mười lăm nghìn) đồng.

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.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

2.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc A phải chịu 6.640.000 đồng (sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Ông Đoàn Văn Đ đã tạm ứng số tiền 6.640.000 đồng nên ông Nguyễn Ngọc A có trách nhiệm nộp số tiền 6.640.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Đoàn Văn Đ.

2.2. Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc A phải chịu 82.313.000 đồng (tám mươi hai triệu ba trăm mười ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:**

- VKSND thành phố D;
- Chi cục THA dân sự thành phố D;
- TAND tỉnh BD;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

**Kiều Thị Uyên**