

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 77/2025/DS-ST
Ngày: 18-6-2025
V/v tranh chấp về chia tài sản
chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đậu Thị Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tống Văn Tâm

Bà Võ Thị Hồng Tươi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Yên, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp, Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 và ngày 18 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 238/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 và Thông báo hoãn phiên tòa số: 11/2025/TB-TA ngày 03 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số A, đường C, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Liên S, sinh năm 1965; thường trú: E14, tổ A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ quyền ngày 27/8/2022). **Có mặt.**

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; nơi cư trú: Tổ B, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. **Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.**

2. Bà Võ Ngọc H, sinh năm 1957; nơi cư trú: Số C, đường N, tổ F, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị H1: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số E, tổ D, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ quyền ngày 27/8/2022). **Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Xuân P, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số C, đường N, Tổ F, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số nhà A, đường C, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Lê Đức D, sinh năm 1975; nơi cư trú: Tổ D, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ B, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Võ Văn H2, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ D, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2010, bà Nguyễn Thị Thu V cùng bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H thống nhất đồng sở hữu 17 thửa đất gồm các thửa: 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số 2; 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137, 138, 139, 140 tờ bản đồ số 3 xã (nay là phường), huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, Bình Dương. Ngày 18/9/2010, bà V, bà H và bà T được UBND huyện T cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BB 555295, BB 555296, BB 555297 số vào sổ cấp GCN: CH00156.

Nguồn gốc của phần đất trên là của ông cố, bà cố ngoại của bà V (Bà V là con gái ruột của bà Võ Thị Đ) để lại cho ông bà ngoại của bà V. Khi ông, bà chết không để lại di chúc và khi Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà thì ông Võ Văn T1 (Em ruột bà Đ) đã đi đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/4/2009, gia đình thỏa thuận phân chia di sản thừa kế phần đất nêu trên. Do bà Đ đang định cư ở Hoa Kỳ không đủ

điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cho con gái là bà V đứng tên chung cùng bà Võ Ngọc H, Nguyễn Thị T (bà T là vợ của ông Võ Văn T1 - ông T1 do sức khỏe không đảm bảo nên bà T đứng tên, đồng thời ông T1 đã có văn bản thỏa thuận tài sản là tài riêng của bà T). Bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T, bà Võ Ngọc H cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo biên bản thỏa thuận phân chia tài sản của cha mẹ để lại không lập di chúc ngày 28/4/2009 thể hiện diện tích đất ruộng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12.944m² cấp cho ông Võ Văn T1. Do các bên chưa xác định được chiều ngang mặt tiền đường xe chạy là bao nhiêu nên thống nhất cùng chung sở hữu và sau này khi xác định được chiều ngang sẽ chia làm 3 phần. Ngày 18/9/2010, bà V, bà H, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12.944m² thuộc các thửa đất số 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số 2; các thửa đất số 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137, 138, 139, 140 tờ bản đồ số 3 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 2022, bà V có yêu cầu chia làm 3 phần để tách thành 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên không tìm được tiếng nói chung với nhau.

Do đó, Bà V khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Chia tài sản thuộc sở hữu chung của 3 người gồm bà Nguyễn Thị Thu V, bà Võ Ngọc H, bà Nguyễn Thị T có tổng diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 12.610,8m² thuộc các thửa 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số 2; 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137, 138, 139, 140 tờ bản đồ số 3 phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đức D1 có yêu cầu độc lập tranh chấp đối với phần đất có diện tích 674,3m² thuộc thửa đất 139 và 140, tờ bản đồ số 3. Ông D1 xác định phần đất này là của ông D1 do quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm cho bà Nguyễn Thị Thu V, bà Võ Ngọc H, bà Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị Thu V, bà Võ Ngọc H, bà Nguyễn Thị T đều xác định thống nhất với yêu cầu độc lập của ông D1 và xác định ông D1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác từ trước đến nay.

Bà V yêu cầu chia phần diện tích đo đạc thực tế còn lại là 11.936,5m² thuộc các thửa đất số 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số 2; các thửa đất số 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137, 138 tờ bản đồ số 3, chia đều cho 03 người gồm bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T và Võ Ngọc H, cụ thể: Bà V yêu cầu được nhận phần diện tích tạm tính là 3.978,8m² gồm: 76,6m² thuộc thửa 07; 616m² thuộc thửa 08; 404,7m² thuộc thửa 345; 2.881,5m² thuộc một phần thửa 10, tờ bản đồ số 02 tại phường T, thành phố T để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tư cận phần đất bà V yêu cầu được chia như sau: Hướng Đông giáp một phần thửa 10,

tờ bản đồ số 3 phường T; Hướng Tây giáp nương bà T2; Hướng Nam giáp thửa đất số 11,17 và 18; Hướng Bắc giáp thửa đất số 3, 4, 5 và 6.

Phần diện tích còn lại chia cho bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H.

Xác định không yêu cầu chia phần diện tích đất 674,3m² gồm 311,3 m² thuộc thửa 139 và 363m² thuộc thửa 140 cho bà V. Phần đất này khi Tòa án giải quyết giao cho bà Nguyễn Thị T hoặc và bà Võ Ngọc H khi chia đất, nếu phần đất của ai giáp với thửa 139 và 363m² thuộc thửa 140 thì giao cho người đó.

Nguyên đơn thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và M1 trích lục địa chính (Có đo đạc) số 92-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp ngày 15/5/2023.

- Quá trình tố tụng bị đơn bà Võ Ngọc H và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác định, quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số 2; các thửa đất số 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137, 138, 139, 140 tờ bản đồ số 3 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được UBND huyện T cấp các Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BB 555295, BB 555296, BB 555297 số vào sổ cấp GCN: CH00156 cho bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T, bà Võ Ngọc H có nguồn gốc do ông bà để lại.

Thống nhất tổng diện tích các thửa đất theo kết quả đo đạc thực tế là 12.610,8m². Trong đó có 674,3m² thuộc thửa đất 139 và 140 là của ông Nguyễn Đức D1, do quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm cho bà Nguyễn Thị Thu V, bà Võ Ngọc H, bà Nguyễn Thị T. Đồng ý chia phần diện tích đất còn lại là 11.936,5m² chia đều cho 03 người gồm bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T và Võ Ngọc H. Do bà T có công gìn giữ đất nên bà H đồng ý cho bà T 500m² đất và đề nghị bà Nguyễn Thị Thu V cũng phải cho bà T 500m² đất.

Cụ thể yêu cầu chia như sau: Sau khi trừ phần đất 674,3m² thuộc thửa đất 139 và 140 ra thì cắt dọc hết phần đất kéo dài từ phần đất tiếp giáp với ông D1 cho đến phần tiếp giáp với nương bà T2, mỗi người được 3.978,83m². Riêng bà H sẽ nhận phần đất 674,3m² thuộc thửa đất 139 và 140 của ông D1.

Bị đơn bà Võ Ngọc H thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và M1 trích lục địa chính (Có đo đạc) số 92-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp ngày 15/5/2023.

- Quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của bị đơn bà Võ Ngọc H. Bà T đồng ý chia ba đôi với phần đất tranh chấp sau khi trừ phần đất của ông D1. Cách thức chia là sẽ cắt dọc hết phần đất kéo dài từ phần đất tiếp giáp với ông D1 cho đến phần tiếp giáp với nương bà T2, mỗi người được 3.978,83m², xẻ dọc các thửa đất mỗi người một phần.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và M1 trích lục địa chính (Có đo đạc) số 92-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp ngày 15/5/2023.

- Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đức D trình bày:

Cha mẹ ông là ông Lê Q (sinh năm 1927, chết năm 1991) và bà Đặng Thị B (sinh năm 1929, chết năm 2020). Năm 1975, cha mẹ ông D khai khẩn được phần đất ruộng có tổng diện tích khoảng 1.856 m² nay thuộc các thửa đất số 115, 120, 121, 122, 139 và 140 tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Mục đích sử dụng của các thửa đất này là trồng lúa và ranh giới giữa các thửa đất này với các thửa đất liền kề khác được xác định là bờ đất (bờ ruộng). Năm 1999, mẹ của ông D đăng ký đất đai theo diện đại trà, không qua đo đạc thực tế thì được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số vào sổ là 00918 QSDĐ/TU, ngày cấp 23/8/1999, đứng tên người sử dụng là bà Đặng Thị B đối với các thửa đất số 115, 120, 121 và 122. Do không được kiểm tra, đo đạc thực tế và không tiến hành xác định mốc giới, ranh giới thửa đất nên UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ ông D thiếu hai thửa đất số 139 (diện tích khoảng 311,3 m²) và thửa đất số 140 (diện tích khoảng 363 m²). Gia đình ông D không hay biết việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu 02 thửa đất này. Cho nên vào năm 2011, mẹ ông D ký hợp đồng tặng cho ông D quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00198 thì ông D được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00473, ngày cấp 08/12/2011 cũng bị thiếu 02 thửa đất số 139 và 140 nêu trên. Bản thân ông D cũng không phát hiện được việc này cho đến khi Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên tiến hành đo đạc đất đai trong vụ án “Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu V và các bị đơn bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H. Lúc này, ông D mới biết thửa đất số 139 và 140 do ông D trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng lại cấp nhầm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 03 người đồng sở hữu là bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H với số bìa lần lượt là BB 555297, BB 555296 và BB 555 295, cùng số vào sổ cấp GCN là CH00156, cấp cùng ngày 18/9/2010.

Do đó, ông D có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H trả lại cho ông D phần đất có diện tích 674,3 m² thuộc các thửa đất số 139 và 140 tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Kiến nghị với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho 03 người đồng sử dụng là bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H với số bìa lần lượt là BB 555297, BB 555296 và BB 555 295, cùng số vào sổ cấp GCN là CH00156, cùng ngày cấp 18/9/2010.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H đều xác định phần đất có diện tích 674,3 m² thuộc các thửa đất số 139 và 140 tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của ông D, đồng ý với yêu cầu độc lập của ông D. Đồng thời giữa ông D và bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H đã tự thoả thuận với nhau về việc giải quyết phần đất nêu trên. Khi Toà án phân chia các thửa đất còn lại cho các bà, phần đất của ai tiếp giáp với phần đất ông D thì ông D đồng ý giao 02 thửa đất nêu trên cho người đó, không yêu cầu bồi hoàn giá trị, không tranh chấp gì đối với thửa đất trên.

Do đó, ông D rút đơn yêu cầu độc lập.

- *Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Xuân P trình bày:* Tài sản tranh chấp có nguồn gốc của cha, mẹ bà H (Vợ ông P) để lại, là tài sản riêng của bà H. Ông xác định không có liên quan gì, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn L trình bày:* Tài sản tranh chấp có nguồn gốc của ông, bà của bà V (Vợ ông L) để lại, là tài sản riêng của bà V, hai vợ chồng đã lập văn bản thoả thuận tài sản riêng của bà V. Ông xác định không có liên quan gì, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn N trình bày:* Ông là trưởng khu phố C, ông biết rõ các thửa đất 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số 2; 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137, 138 tờ bản đồ số 3 phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ trước đến nay do bà T quản lý, canh tác (Trồng lúa), ngoài bà T thì không có ai canh tác. Còn thửa đất số 139 và 140 tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là do cha mẹ ông D khai phá và sử dụng từ khoảng năm 1975, sau đó ông D được cha mẹ cho lại và ông trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác cho đến nay.

- *Người làm chứng ông Võ Văn H2 trình bày:* Ông là người sinh sống và canh tác trên phần đất giáp ranh với các thửa đất tranh chấp. Ông biết rõ các thửa đất 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số 2; 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137,

138 tờ bản đồ số 3 phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ trước đến nay do bà T quản lý, canh tác (Trồng lúa), ngoài bà T thì không có ai canh tác. Còn thửa đất số 139 và 140 tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là do cha mẹ ông D khai phá và sử dụng từ khoảng năm 1975, sau đó ông D được cha mẹ cho lại và ông trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác cho đến nay.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Trường hợp không chia theo ý kiến trước đây vì lý do không tách thửa được thì nguyên đơn đồng ý với cách chia của Tòa án. Trường hợp ai nhận được nhiều hiện vật hơn thì phải bồi hoàn phần giá trị chênh lệch cho người được ít hơn. Bà V vẫn yêu cầu được nhận các thửa đất tiếp giáp với Mương bà T2, phần đất thuộc thửa 139, 140 sẽ giao cho bà H hoặc bà V khi phần đất được chia tiếp giáp với thửa 139, 140.

- Người đại diện hợp pháp của bà H: Giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng ý chia 3 phần đối với phần đất tranh chấp cho 3 người đồng sở hữu là bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H. Trường hợp không chia theo ý kiến trước đây bà H trình bày thì Tòa án chia theo quy định, bà H yêu cầu được nhận các thửa đất tiếp giáp với thửa 139, 140. Thay đổi một phần ý kiến trước đây là bà H không đồng ý trích 500m² cho bà T do có công sức giữ gìn mà yêu cầu chia đều cho ba người. Đối với thửa 139, 140 thì thống nhất với ý kiến của ông D.

- Bị đơn bà T đồng ý chia đều phần đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H. Bà yêu cầu được nhận phần đất tiếp giáp với thửa 139, 140. Lý do, bà là người trực tiếp canh tác, quản lý, giữ gìn đất, hơn nữa phần đất này sẽ được nhận luôn phần diện tích đất của thửa 139, 140 tiếp giáp với đường đi, sau này bà muốn làm nhà cho con cái ở.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức D đồng ý giao phần đất thuộc thửa 139, 140 cho người được Tòa án chia đất tiếp giáp với thửa đất của ông, ông không có tranh chấp gì trong vụ án. Ông rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được công bố tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lê Đức D về yêu cầu “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu V về việc “Tranh chấp tài sản chung” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H.

Chia cho Nguyễn Thị Thu V phần đất có diện tích 4.435,9m² gồm: 76,6m² thuộc thửa 07, 616m² thuộc thửa 08; 404,7m² thuộc thửa 345; 3.338,6m² thuộc thửa 10, tờ bản đồ số 02 tại phường T, thành phố T.

Chia cho bà Võ Ngọc H phần đất có diện tích 3.832,9m² gồm: 1993,4m² thuộc thửa số 09; 256,4m² thửa 130; 578,4m² thuộc thửa 129; 500,6m² thuộc thửa 127; thuộc tờ bản đồ số 02 và 504,1m² thuộc thửa 126 tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T.

Chia cho bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 4.342m² gồm: 1.036,3m² thuộc thửa 124; 729,7m² thuộc thửa 123; 396,8m² thuộc thửa đất 135; 508,6m² thuộc thửa 136; 558,6m² thuộc thửa 137; 437,7m² thuộc thửa 138; 311,3m² thuộc thửa 139 và 363m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Xuân P, ông Nguyễn Văn L, người làm chứng ông Nguyễn Văn N và ông Võ Văn H2 đều có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý vụ án, do nhầm lẫn Tòa án đưa ông Võ Văn T1 (Chồng bà T) vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên, tuy nhiên ông T1 đã chết ngày 03/02/2010 (Trước khi thụ lý vụ án). Sau đó, Tòa án đã tiến hành xác minh xác định trước khi nguyên đơn và bị đơn được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Võ Văn T1 đã làm văn bản thỏa thuận về việc xác nhận phần đất tranh chấp là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị T và được UBND xã (nay là phường) Thanh Phước xác nhận ngày 14/10/2009. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa ông Võ Văn T1 cũng như những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T1 tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Xét việc rút yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức D. Xét thấy, việc rút toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Đức D là tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Các đương sự thống nhất tài sản tranh chấp là của ông cố, bà cố ngoại của bà V (bà V là con gái ruột của bà Võ Thị Đ) để lại cho ông bà ngoại của bà V. Khi ông, bà chết không để lại di chúc và khi Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà thì ông Võ Văn T1 đã đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/4/2009, gia đình thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Do bà Đ đang định cư ở Hoa Kỳ không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cho bà V đứng tên chung cùng bà Võ Ngọc H, Nguyễn Thị T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Thu V, bà Võ Ngọc H, Nguyễn Thị T đã UBND huyện T cấp các Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BB 555295, BB 555296, BB 555297 số vào sổ cấp GCN: CH00156 ngày 18/9/2010. Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Về quyền sử dụng đất:

[2.2.1] Về diện tích đất: Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã xác định 17 thửa đất gồm các thửa: 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số số 2; 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137, 138, 139, 140 tờ bản đồ số 3 tại phường T, thành phố T, Bình Dương có diện tích thửa đất thực tế là 12.610,8m², trong đó có 130,8m² thuộc HLATĐB và 360,6m² HLBVM. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất là 12.944,0m². Tuy nhiên, sau khi đo vẽ lại hiện trạng và ranh giới sử dụng thì diện tích giảm còn 12.610,8m². Việc diện tích sử dụng giảm nguyên nhân do trước đây khi đăng ký

kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thực hiện trích lục bản đồ không thực hiện đo đạc thực tế. Nay đã đo vẽ lại diện tích thì các đương sự đều đồng ý theo diện tích đo đạc thực tế là 12.610,8m², trong đó có 130,8m² thuộc HLATĐB và 360,6m² HLBVM vì đây là ranh giới đã sử dụng từ lâu.

[2.2.2] Về tài sản trên đất: Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định là đất trống, không có công trình xây dựng hay cây trồng có giá trị.

[2.2.3] Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ nội dung Công văn số 1481/CNTU-KT ngày 17/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thì phần đất tranh chấp diện tích đất 12.610,8m² thuộc các thửa 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số 2; 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137, 138, 139, 140 tờ bản đồ số 3 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc số 92-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ban hành ngày 15/5/2023 thì các thửa đất nêu trên quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV), đất sông, ngòi, kênh rạch, suối (SON) và đất ở đô thị (ODT).

Tại cạnh hướng Đông thửa đất 139, tờ bản đồ số 3 tại phường T tiếp giáp đường đất. Tuyến đường này đã được cập nhật theo Văn bản số 5114/UBND-SX ngày 25/11/2019 của UBND thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên về việc cập nhật các tuyến đường, đoạn đường đảm bảo cơ sở pháp lý lên bản đồ địa chính.

[2.3] Đối với phần đất có diện tích 674,3m² thuộc thửa đất 139 và 140, tờ bản đồ số 3. Quá trình tố tụng, ông D có yêu cầu độc lập, yêu cầu nguyên đơn và bị đơn trả lại 02 thửa đất nêu trên cho ông D vì cho rằng 02 thửa đất trên là của ông D, bị cấp nhầm cho nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận 02 thửa đất trên là của ông D. Sau đó, ông D rút yêu cầu độc lập xác định không tranh chấp, đồng ý giao lại cho bà T hoặc bà H nếu được chia các thửa đất tiếp giáp với thửa đất 139 và 140 thì sẽ được nhận luôn phần đất này. Mặc dù các đương sự đều thừa nhận là đất của ông D, tuy nhiên hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn thể hiện là của nguyên đơn và bị đơn. Nên khi chia tài sản chung cho các đương sự thì sẽ chia phần đất có tổng diện tích 12.610,8m², nhưng chỉ lấy phần đất có diện tích 11.936,5m² thuộc các thửa 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số số 2; 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137, 138, tờ bản đồ số 3 phường T, thành phố T chia đều cho bà Nguyễn Thị Thu V, bà Võ Ngọc H, Nguyễn Thị T mỗi người được 3.978,83m². Còn phần đất có diện tích 674,3m² thuộc thửa đất 139 và 140, tờ bản đồ số 3 sẽ giao cho người được nhận liền kề. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Theo kết quả định giá thì phần đất tranh chấp trị giá 12.610,8m² x 500.000 đồng/m² = 6.305.400.000. Tuy nhiên các đương sự chỉ yêu cầu chia phần đất có

diện tích 11.936,5m², mỗi người được 3.978,83m² để làm căn cứ tính giá trị bồi hoàn diện tích chênh lệch khi chia, riêng phần diện tích 674,3m² giao cho người nhận phần đất liền kề nên không yêu cầu tính giá trị phần chênh lệch để bồi hoàn cho những người còn lại. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.5] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chia phần đất tranh chấp làm 3 phần bằng nhau, tuy nhiên giữa bị đơn là bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H không tự thỏa thuận vị trí phần đất của mình được nhận, bà Nguyễn Thị T và bà Võ Ngọc H đều yêu cầu được nhận các thửa đất tiếp giáp với thửa đất 139 và 140. Do, không thỏa thuận được nên đề nghị chia theo quy định, chia ở đâu sẽ nhận ở đó. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét, cân nhắc để chia các thửa đất cho các đương sự phù hợp.

Do vị trí, diện tích của mỗi thửa đất khác nhau nên mỗi phần nhận được sẽ có diện tích khác nhau, để đảm bảo việc thanh toán giá trị chênh lệch, đồng thời đảm bảo đủ diện tích để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Hội đồng xét xử sẽ chia cho các đương sự, mỗi người các thửa đất liền kề với nhau, nếu người nhận phần diện tích lớn hơn sẽ thanh toán giá trị chênh lệch cho người còn lại.

[2.5.1] Theo biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân phường T, lời khai người làm chứng, cũng như các đương sự trong vụ án đều xác định bà Nguyễn Thị T là người trực tiếp quản lý, sử dụng canh tác phần đất tranh chấp từ trước đến nay. Do bà T là người có công sức quản lý, giữ gìn nên Hội đồng xét xử sẽ tính % công sức cho bà T khi chia đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà T có ý kiến, xin được nhận phần đất tiếp giáp với đất ông D, tự nguyện không yêu cầu trích % công sức. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5.2] Chia hiện vật cho các đương sự như sau:

Chia cho bà Nguyễn Thị Thu V phần đất có diện tích 4.435,9m² gồm: 76,6m² thuộc thửa 07, 616m² thuộc thửa 08; 404,7m² thuộc thửa 345; 3.338,6m² thuộc thửa 10, tờ bản đồ số 02 tại phường T, thành phố T.

Chia cho bà Võ Ngọc H phần đất có diện tích 3.832,9m² gồm: 1993,4m² thuộc thửa số 09; 256,4m² thửa 130; 578,4m² thuộc thửa 129; 500,6m² thuộc thửa 127; thuộc tờ bản đồ số 02 và 504,1m² thuộc thửa 126 tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T.

Chia cho bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 4.342m² gồm: 1.036,3m² thuộc thửa 124; 729,7m² thuộc thửa 123; 396,8m² thuộc thửa đất 135; 508,6m²

thuộc thửa 136; 558,6m² thuộc thửa 137; 437,7m² thuộc thửa 138; 311,3m² thuộc thửa 139 và 363m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T.

Do phần diện tích đất của bà V có diện tích lớn hơn phần được chia (3.978,83m²), nên bà V có trách nhiệm thanh toán giá trị đất chênh lệch cho T và bà H, cụ thể; Bà T là 155.550.000 đồng; Bà H là 72.950.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu V về việc Tranh chấp chia chia tài sản chung đối với bị đơn bà Võ Ngọc H, bà Nguyễn Thị T.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Các đương sự phải chịu theo quy định, bà V đã nộp tạm ứng số tiền trên, do đó buộc bà H và bà T mỗi người nộp lại 3.333.000 đồng để trả lại cho bà V.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 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: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần giá trị tài sản được nhận. Trong đó, bị đơn được miễn án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 209, 219, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 166; 167 của Luật đất đai;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với quyền

sử dụng đất thuộc thửa đất số 139 và 140, tờ bản đồ số 3 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu V đối với bị đơn bà Võ Ngọc H, bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung”.

- Phân chia tài sản chung là phần đất có diện tích 12.610,8m² thuộc các thửa 7, 8, 9, 10, 345 tờ bản đồ số 2; 123, 124, 126, 127, 129, 130, 135, 136, 137, 138, 139, 140 tờ bản đồ số 3 phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Được Ủy ban nhân dân huyện (Nay là thành phố) Tân Uyên cấp các Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BB 555295, BB 555296, BB 555297 số vào sổ cấp GCN: CH00156 ngày 18/9/2010 cho bà Nguyễn Thị Thu V, bà Võ Ngọc H, bà Nguyễn Thị T.

- Về hiện vật các đương sự được chia như sau:

+ Bà Nguyễn Thị Thu V được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 4.435,9m² gồm: 76,6m² thuộc thửa 07, 616m² thuộc thửa 08; 404,7m² thuộc thửa 345; 3.338,6m² thuộc thửa 10, tờ bản đồ số 02 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Trong đó có 360m² thuộc HLBVM).

+ Bà Võ Ngọc H được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 3.832,9m² gồm: 1993,4m² thuộc thửa số 09; 256,4m² thửa 130; 578,4m² thuộc thửa 129; 500,6m² thuộc thửa 127; thuộc tờ bản đồ số 02 và 504,1m² thuộc thửa 126 tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 4.342m² gồm: 1.036,3m² thuộc thửa 124; 729,7m² thuộc thửa 123; 396,8m² thuộc thửa đất 135; 508,6m² thuộc thửa 136; 558,6m² thuộc thửa 137; 437,7m² thuộc thửa 138; 311,3m² thuộc thửa 139 và 363m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 03 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Trong đó có 130.8m² thửa 139, 140 thuộc HLATĐB).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Về nghĩa vụ thanh toán:

Bà Nguyễn Thị Thu V có trách nhiệm thanh toán giá trị đất chênh lệch cho bà Nguyễn Thị T số tiền 155.550.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng); cho bà Võ Ngọc H số tiền 72.950.000 đồng (Bảy mươi hai triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai thu hồi các Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BB 555295, BB 555296, BB 555297 số vào sổ cấp GCN: CH00156 ngày 18/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện (Nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho bà Võ Ngọc H, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thị T để cấp lại theo quyết định của bản án này.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu V, bà Võ Ngọc H, bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 3.333.000 đồng (Ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị Thu V đã nộp 10.000.000 đồng, bà Võ Ngọc H, bà Nguyễn Thị T mỗi người phải nộp lại 3.333.000 đồng (Ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng) để trả cho bà Nguyễn Thị Thu V.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu V phải chịu số tiền 71.682.450 đồng (Bảy mươi một triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi đồng), được khấu trừ số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006443 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên. Bà Nguyễn Thị Thu V còn phải nộp số tiền 64.182.245 đồng (Sáu mươi bốn triệu một trăm tám mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi lăm đồng).

Bị đơn bà Võ Ngọc H và bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Lê Đức D số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001198 ngày 26/3/2024 và số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005098 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Đậu Thị Loan