

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỊNH QUÁN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **01/2019/HNGĐ-ST**

Ngày 09-01-2019

“V/v ly hôn, chia tài sản khi ly hôn ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Kha

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Điều Hoàng

Bà Trương Thị Lệ Thanh.

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Viên- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán tham gia phiên tòa: Ông Vũ Xuân Trường- Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 11 năm 2018 và ngày 09 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở TAND huyện Định Quán, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 425/2017/TLST-HNGĐ ngày 07 tháng 11 năm 2017 về việc “Ly hôn, chia tài sản khi ly hôn”, thụ lý bổ sung số 01/2018/TLST-HNGĐ ngày 01 tháng 02 năm 2018 về việc “Chia tài sản khi ly hôn”, thụ lý bổ sung số 05/2018/TLST-HNGĐ ngày 15 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2018/QĐXXST-HNGĐ ngày 15 tháng 10 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 96/2018/QĐST-HNGĐ ngày 01 tháng 11 năm 2018, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 02 ngày 21 tháng 11 năm 2018 và thông báo dời lại phiên tòa số 01/TB ngày 27 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H-** sinh năm 1960, “có mặt”

HKTT: ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Tạm trú: Số 64, đường 6B, KDC Vĩnh Lộc, P. Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân, TP.Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Bà **Trần Thị H-** sinh năm 1972, “có mặt”

HKTT: Số 1155/21B, tỉnh lộ 43, P. Bình Chiêu, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.
Luật sư thuộc văn phòng luật sư Trần Thị Hạnh- Đoàn luật sư TP. Hồ Chí Minh.

-Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Th** sinh năm 1959, “có mặt”

HKTT: Ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, Đồng Nai.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/Ông **Nguyễn Quốc H**- sinh năm 1978, “vắng mặt”

2/Bà **Vũ Thị Dung**- sinh năm 1978, “có mặt”

Cùng HKTT: Khu dân cư 5, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của ông H (văn bản ủy quyền ngày 18/5/2018):

Bà **Vũ Thị D**- sinh năm 1978, “có mặt”

HKTT: Khu dân cư 5, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, Đồng Nai.

3/Ông **Bùi Văn H**- sinh năm 1983, “có mặt”

4/Bà **Đặng Thị Hương V** sinh năm 1987, “vắng mặt”

Cùng HKTT: ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, Đồng Nai.

5/Ông **Lê Hữu K**- sinh năm 1964, “có mặt”

6/Bà **Lê Thị L**- sinh năm 1966, “vắng mặt”

Cùng HKTT: ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai

7/**Công ty cổ phần mía đường La Ngà**

Địa chỉ: Quốc lộ 20, ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Tiên. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2018):

Bà Lê Thị Đ- sinh năm 1977, “có mặt”

HKTT: ấp 4, xã La Ngà, huyện Định Quán, Đồng Nai.

8/ Bà **Nguyễn Thị L** sinh năm 1963, “có mặt”

HKTT: Tổ 6, ấp Bàu Sen, xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Về quan hệ hôn nhân: Ông và bà Nguyễn Thị Th tự nguyện chung sống với nhau vào năm 1991 nhưng không đăng ký kết hôn theo quy định. Qua thời gian sống chung hạnh phúc đến năm 2008 đã phát sinh nhiều mâu thuẫn về tiền bạc và đời sống tình cảm vợ chồng. Từ năm 2017 ông và bà Th đã sống ly thân. Nay ông nhận thấy không còn tình cảm với bà Th nữa nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được ly hôn với bà Nguyễn Thị Th.

Về con chung: Ông và bà Nguyễn Thị Th có 01 con chung là Nguyễn Thị Thắm- sinh ngày 10/7/1993 nhưng đã chết ngày 06/4/2014 nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về tài sản chung: Trong thời kỳ sống chung với nhau ông và bà Th đã tạo lập được những tài gồm:

- Thứ nhất: Quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 558,5m² thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 74 ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán đã được UBND huyện Định Quán cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 926079 ngày 15/12/2011 cho bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn H. Trên thửa đất này có 01 căn nhà xây cấp 4 hiện nay bà Th đang ở.

- Thứ hai: Quyền sử dụng đất loại đất nuôi trồng thủy sản diện tích 1792,4m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74 ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán đã được UBND huyện Định Quán cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 926081 ngày 15/12/2011 cho bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn H. Tứ cận thửa đất như sau: 1 phía giáp ao ông Lê Xuân Tư, 1 phía giáp ông Nguyễn Văn Mạnh, 1 phía giáp ông Hoàng Minh Hiếu, 1 phía còn lại giáp đất trồng cây lâu năm của ông và bà Th.

- Thứ ba: Quyền sử dụng đất loại đất trồng cây lâu năm diện tích 3139,8m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 74 ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán đã được UBND huyện Định Quán cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 926080 ngày 15/12/2011 cho bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn H. Trên đất trồng cây điều.

Trong thửa đất trồng cây lâu năm diện tích 3139,8m² thì vào ngày 23/6/2016 ông và bà Th đã ký giấy tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H và bà Vũ Thị D 1 phần diện tích đất. Tuy trong giấy tay mua bán đất không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng nhưng có thỏa thuận miệng giữa 2 bên là chiều ngang 10 mét, chiều dài khoảng 55m. Phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H và bà D có tứ cận như sau: 1 phía giáp đường nhựa, 1 phía giáp ông Trần Nhất Khôi, 1 phía giáp căn nhà của ông H và bà Th, 1 phía giáp đất ao của ông H và bà Th. Nay ông nhất trí về hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2014/2018 ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Theo đó thửa đất có diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới), loại đất CLN, thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng.

Ngoài ra ông và bà Th còn chuyển nhượng cho ông Lê Hữu Kh và bà Lê Thị L diện tích đất 10m x 78m. Trên thực tế thì thửa đất này là của bà Nguyễn Thị L là em ruột của bà Th. Bà L nhờ ông và bà Th đứng ra bán cho ông Kh và khi đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông và bà Th đã kê khai cả diện tích này. Tứ cận thửa đất 1 phía giáp đường nhựa, 1 phía giáp đường đất, 1 phía giáp thửa đất trồng cây lâu năm của ông H và bà Th, 1 phía giáp thửa đất nuôi trồng thủy sản của ông H và bà Th. Hiện nay ông Kh và bà L đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Hợp và bà Đặng Thị Hương Vinh. Nay ông nhất trí về hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 715/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Theo đó thửa đất có diện tích 758.4m² (trong đó có 90.2m² lộ giới) loại đất CLN thuộc thửa đất số 70D, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán.

- Thứ tư: Hợp đồng giao nhận đất sản xuất nông nghiệp để tổ chức sản xuất cây mía số N2LD1485/HĐGD-NL ngày 01 tháng 9 năm 2014 giữa bà Nguyễn Thị Thư và Công ty cổ phần mía đường La Ngà. Diện tích 44.143m² thuộc tờ bản đồ 69, 70 các thửa đất 73, 84, 32. Nguồn gốc diện tích đất này ban đầu được giao khoán là 6000m², trong quá trình canh tác đã khai phá những triền đất xung quanh là 2,1ha đồng thời mua của ông Nguyễn Tuấn Anh 1,7ha nên tổng cộng diện tích hiện tại là 44.143m². Tài sản gắn liền với đất trong đó diện tích trồng cây khoai mì là 16.851m², diện tích trồng cây lâu năm là 7.292m², diện tích trồng mía là 20.000m². Vào năm 2015 ông và bà Thư thỏa thuận miệng với nhau là ông giao cho bà Thư số tiền 50.000.000 đồng thì bà Thư giao lại toàn bộ đất mía 44.143m² là đất hợp đồng với Công ty cổ phần mía đường La Ngà cho ông canh tác và ông đã giao đủ tiền cho bà Thư.

Nay ông yêu cầu chia đôi tài sản chung của ông và bà Thư và ông có nguyện vọng như sau:

-Đối với Hợp đồng giao nhận đất sản xuất nông nghiệp để tổ chức sản xuất cây mía số N2LD1485/HĐGD-NL ngày 01 tháng 9 năm 2014 giữa bà Nguyễn Thị Thư và Công ty cổ phần mía đường La Ngà. Nay Công ty cổ phần mía đường La Ngà khẳng định hợp đồng đã hết hạn kể từ ngày 01/9/2017 nhưng công ty chưa xác lập hợp đồng mới với lý do diện tích đất nhận khoán vi phạm hợp đồng trồng cây khác. Cụ thể tài sản gắn liền với đất trong đó diện tích trồng cây khoai mì là 16.851m², diện tích trồng cây lâu năm là 7.292m², diện tích trồng mía là 20.000m². Ông không yêu cầu bà Thư hoàn trả lại cho ông số tiền là 50.000.000 đồng nhưng ông đề nghị Tòa án xem xét tạm giao cho mỗi bên ½ diện tích đất hợp đồng này để ông có đất sản xuất trong khi chờ đợi công ty cổ phần mía đường La Ngà thanh lý hợp đồng và ký kết hợp đồng mới. Lý do bản thân ông là nông dân sản xuất gắn bó với đất nông nghiệp nên về già ông cần có đất để canh tác lấy thu thập dưỡng già.

-Yêu cầu được sở hữu căn nhà cấp 4 trị giá 153.731.250 đồng và sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 343.3m² (trong đó có 98m² lộ giới) thuộc thửa đất số 148A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 63.766.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 714/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Lý do ông đã sắp hết tuổi lao động nên cần có nơi ở ổn định để dưỡng già.

Ông đồng ý để bà Thư được quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 215.2m² (trong đó có 60.5m² lộ giới) thuộc thửa đất số 148B, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 40.084.000 đồng và ông thanh toán cho bà Thư trị giá chênh lệch. 76.865.625 đồng (trị giá ½ căn nhà) và 11.841.000 đồng (trị giá quyền sử dụng đất). Tổng cộng ông thanh toán cho bà Thư trị giá tài sản chênh lệch là 88.706.625 đồng.

-Đối với diện tích đất trồng cây lâu năm trong trường hợp ông được sở hữu căn nhà thì ông yêu cầu được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích 438.1m²

(trong đó có 11,7m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70C, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 64.311.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 cây điều lớn và 11 cây điều nhỏ trị giá 3.055.000 đồng, tổng cộng là 67.366.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3891/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Ông đồng ý để bà Thư được quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích 1190.7m² (trong đó có 66.6m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70B, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 170.613.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 12 cây điều lớn, 17 cây điều nhỏ trị giá 9.635.000 đồng, tổng cộng là 180.248.000 đồng. Ông yêu cầu bà Thư thanh toán cho ông trị giá tài sản chênh lệch là 56.441.000 đồng.

Trong trường hợp được sở hữu căn nhà thì ông yêu cầu được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất NTS diện tích 1792.4m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 43.017.600 đồng để có thể khai được toàn bộ giá trị sử dụng của thửa đất. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 716/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Ông đồng ý thanh toán cho bà Thư ½ trị giá quyền sử dụng đất là 21.508.800 đồng. Còn trường hợp không được sở hữu căn nhà thì ông yêu cầu bà Thư phải nhận phần đất NTS nêu trên.

Trước đây ông yêu cầu bà Thư hoàn trả số tiền công và tiền ông đầu tư vào vụ mía 2017- 2018 là 14.700.000 đồng và số tiền thu hoạch mía trong vụ mía 2017-2018 là 20.000.000 đồng, tổng cộng là 34.700.000 đồng. Nhưng nay qua tài liệu xác nhận của công ty cổ phần mía đường La Ngà thì ông yêu cầu bà Thư thanh toán cho ông số tiền 21.092.000 đồng.

Đối với thửa đất chuyển nhượng cho ông Hoàng bà Dung loại đất CLN diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2014/2018 ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà Thư và ông Hoàng bà Dung. Khi chuyển nhượng ông Hoàng bà Dung đã trả đầy đủ số tiền theo hợp đồng là 84.000.000 đồng và bà Thư đã quản lý hết để tiêu xài cá nhân nên bà Thư phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Hoàng bà Dung số tiền đã nhận. Đối với việc giải quyết hậu quả khi ông yêu cầu hủy hợp đồng thì ông cho rằng bên bán không có lỗi nên bên mua là ông Hoàng bà Dung phải chịu 100% thiệt hại.

Ông yêu cầu được sử dụng toàn bộ diện tích đất loại đất CLN diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng.

Đồng thời ông yêu cầu được quyền sử dụng tổng cộng diện tích đất là 1190.7m² loại đất CLN (trong đó có 103,8m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70A (đã được gộp lại từ thửa 70A và thửa 70C), tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3891/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì ông nhất trí.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Khương bà Lương thì ông không tranh chấp và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với đồ đạc gia dụng phục vụ cho sinh hoạt hàng ngày ông và bà Thư tự thỏa thuận phân chia với nhau. Cụ thể phần ông được nhận: 01 xe mô tô, 1 giường gỗ, 1 bộ bàn ăn và kệ tivi, 1 tủ rượu và ghế nằm, 1 bồn nước, 1 nồi cơm điện, 1 lò nướng, 1 mô tơ, 1 tủ gỗ 3 buồng. Phần bà Thư được nhận: 1 bộ sập thờ 2 cái, 1 giường gỗ, 1 bộ salon và tủ búp phê, 1 kệ bếp, 1 tủ lạnh, 1 tivi, 1 nồi áp suất, 1 máy xít điều, 1 xe dream, 1 xe lôi. Do đó ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết

-Về nợ chung: Ông và bà Thư không có nợ chung nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình xét xử bị đơn bà Nguyễn Thị Thư trình bày:

Về quan hệ hôn nhân: Bà và ông Nguyễn Văn Học tự nguyện chung sống với nhau vào năm 1991 nhưng không đăng ký kết hôn theo quy định. Qua thời gian sống chung đã phát sinh nhiều mâu thuẫn do ông Học có quan hệ tình cảm với người phụ nữ khác nên tình cảm vợ chồng đã mất đi hạnh phúc và đã sống ly thân với nhau. Nay ông Học yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông Học được ly hôn với bà thì bà cũng không còn tình cảm với ông Học nữa nên bà đồng ý ly hôn.

Về con chung: Bà và ông Nguyễn Văn Học có 01 con chung là Nguyễn Thị Thắm- sinh ngày 10/7/1993 nhưng đã chết ngày 06/4/2014 nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về tài sản chung: Qua yêu cầu của ông Học thì bà đồng ý chia đôi trị giá tài sản chung nhưng bà không đồng ý với cách chia của ông Học. Bà yêu cầu được sở hữu căn nhà cấp 4 trị giá 153.731.250 đồng và sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 343.3m² (trong đó có 98m² lộ giới) thuộc thửa đất số 148A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 63.766.000 đồng. Lý do thứ nhất căn nhà do bà

và ông Học cùng tạo lập hết 120 triệu đồng nhưng trong đó công sức bà đóng góp nhiều hơn. Cụ thể bà là công nhân sản xuất của công ty mía đường La Ngà. Năm 1995 bà đã được công ty cấp cho 1 lô đất chiều ngang 10 mét, chiều dài 35m ở khu dân cư 5, ấp 7, xã Phú Ngọc. Ông Học lúc đó đã sống chung với bà nhưng ông Học không phải là công nhân nên không được cấp đất. Do bà đã có đất ở là đất hiện tại bây giờ đang tranh chấp chia nên vào năm 2007 bà đã làm giấy tay bán cho ông Lê Đình Nhuận thửa đất nêu trên với giá 40.000.000 đồng. Và ông Nhuận đã trả đủ tiền cho bà nên bà đã sử dụng hết số tiền này vào việc xây nhà. Thứ 2 bà là phụ nữ đã lớn tuổi đã sinh sống ổn định tại địa phương ấp 7 xã Phú Ngọc, làm công nhân sản xuất của công ty Cổ phần mía đường La Ngà từ năm 1984.

Bà đồng ý để ông Học được quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 215.2m² (trong đó có 60.5m² lộ giới) thuộc thửa đất số 148B, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 40.084.000 đồng và bà thanh toán cho ông Học trị giá chênh lệch là 76.865.625 đồng (trị giá ½ căn nhà) và 11.841.000 đồng (trị giá quyền sử dụng đất). Tổng cộng là 88.706.625 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 714/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

-Yêu cầu được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích 438.1m² (trong đó có 11,7m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70C, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 64.311.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 cây điều lớn và 11 cây điều nhỏ trị giá 3.055.000 đồng, tổng cộng là 67.366.000 đồng. Còn bà Thư được quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích 1190.7m² (trong đó có 66.6m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70B, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 170.613.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 12 cây điều lớn, 17 cây điều nhỏ trị giá 9.635.000 đồng, tổng cộng là 180.248.000 đồng. Ông Học thanh toán cho bà trị giá tài sản chênh lệch là 56.441.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3891/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Trong trường hợp bà được sở hữu căn nhà thì bà cũng không muốn nhận quyền sử dụng đất, loại đất NTS diện tích 1792.4m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 43.017.600 đồng. Bà để cho ông Học sử dụng thửa đất này và bà đồng ý nhận ½ trị giá quyền sử dụng đất là 21.508.800 đồng do ông Học thanh toán. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 716/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Đối với Hợp đồng giao nhận đất sản xuất nông nghiệp để tổ chức sản xuất cây mía số N2LD1485/HĐGD-NL ngày 01 tháng 9 năm 2014 giữa bà và Công ty cổ phần mía

đường La Ngà. Diện tích 44.143m² thuộc tờ bản đồ 69, 70 các thửa đất 73, 84, 32. Tài sản gắn liền với đất trong đó diện tích trồng cây khoai mì là 16.851m², diện tích trồng cây lâu năm là 7.292m², diện tích trồng mía là 20.000m². Nay Công ty cổ phần mía đường La Ngà khẳng định hợp đồng đã hết hạn kể từ ngày 01/9/2017 nhưng công ty chưa xác lập hợp đồng mới với lý do diện tích đất nhận khoán vi phạm hợp đồng trồng cây khác nên bà không đồng ý với ý kiến của ông Học là tạm giao 1/2 diện tích đất để canh tác. Mà bà đồng ý với ý kiến của Công ty cổ phần mía đường La Ngà sẽ xem xét giải quyết sau theo chủ trương của công ty. Nếu không thỏa thuận và phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng 1 vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Đối với việc ông Học khai rằng đã đưa cho bà số tiền 50.000.000 đồng để được sự đồng ý của bà giao cho ông Học toàn bộ diện tích đất hợp đồng với Công ty cổ phần mía đường La Ngà thì bà thừa nhận có nhận của ông Học số tiền này nhưng không phải là thỏa thuận về việc bà nhận 50 triệu đồng và giao lại toàn bộ đất hợp đồng với công ty cổ phần mía đường La Ngà cho ông Học. Số tiền 50 triệu đồng này có được trong thời gian vợ chồng chung sống và đó là một khoản thu nhập từ mía, khoai mì, điều tổng cộng là 140.000.000 đồng nên ông Học đưa lại cho bà để làm việc đại sự trong gia đình cụ thể là đặt 2 bàn thờ bằng gỗ trị giá 20.000.000 đồng, gửi về xây mộ cho cha ông Học là 10.000.000 đồng, số tiền còn lại là sử dụng vào việc thờ cúng cầu siêu trong nhà và khắp nơi cho ông bà tổ tiên và con cái và hương khói trong 2 năm nay. Còn lại 90 triệu thì ông Học giữ riêng để tiêu sài cá nhân hết. Nay ông Học cho rằng bà sử dụng cá nhân hết số tiền 50.000.000 đồng này thì bà không đồng ý.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng bà Dung thì tùy Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền nhận từ ông Hoàng bà Dung do bán đất là 84.000.000 đồng thì bà là người quản lý và sử dụng vào việc đi chữa bệnh khớp của bà, đi về quê giỗ mẹ đẻ của bà, cho cháu ngoại ở ngoài quê, chi phí ăn uống sinh hoạt trong gia đình của bà và ông Học cho đến tháng 13/5/2017 thì chấm dứt do ông Học đánh bà gãy tay nên bà không nấu ăn được nữa. Bà cũng sử dụng số tiền này vào việc điều trị thương tích do ông Học đánh gãy tay bà.

Vì vậy trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà ông Học với ông Hoàng bà Dung thì trước tiên bà và ông Học mỗi người phải hoàn trả lại cho ông Hoàng bà Dung số tiền là 42.000.000 đồng, tổng cộng là 84.000.000 đồng và phải cùng chịu 50% lỗi và nhận lại quyền sử dụng đất cùng cây trồng trên đất còn ông Hoàng bà Dung phải cũng phải chịu 50% lỗi.

Do vậy khi hủy hợp đồng với ông Hoàng bà Dung thì bà yêu cầu được quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đã chuyển nhượng là loại đất CLN diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2014/2018 ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Lý do là phần diện tích đất này tiếp giáp với diện tích đất thổ cư, đất CLN và liền kề với căn nhà cấp 4.

Do bà yêu cầu được quản lý sử dụng diện tích đất này nên bà đồng ý thanh toán cho ông Học $\frac{1}{2}$ trị giá quyền sử dụng đất là 52.681.500 đồng. Nếu ông Học nhận phần đất này thì bà yêu cầu ông Học thanh toán cho bà số tiền 52.681.500 đồng.

Đối với số tiền công lao động và tiền đầu tư ông Học nêu ra với hóa đơn của đại lý Hương Duyên lập ngày 12/3/2017 và yêu cầu bà trả lại là 14.700.000 đồng thì bà không đồng ý vì bà không biết khoản đầu tư này. Bởi trên thực tế ông Học mua phân, thuốc của đại lý Hương Duyên nhưng không phải là ngày 12/3/2017 mà là ngày 06 và 07/5/2017 có 02 hóa đơn với tổng số tiền là 8.810.000 đồng. Số vật tư nông nghiệp mua theo hóa đơn ngày 06 và 07/5/2017 bà đã thuê ông Trần Trung Lý, bà Nguyễn Thị Liên, ông Nguyễn Văn Lý bón phân xịt thuốc với tổng số tiền công là 900.000 đồng. Do đó bà chỉ chấp nhận khoản ông Học đầu tư là 8.810.000 đồng.

Đối với số tiền lợi nhuận thu được là 30.885.646 đồng nhưng phải trừ đi số tiền hụt sản lượng trong 2 vụ mùa 2016-2017 là 1.400.000 đồng và 2017-2018 là 2.000.000 đồng, tổng cộng là 3.400.000 đồng nên còn lại là 27.485.646 đồng. Phần ông Học đầu tư là 8.810.000 đồng và phần của bà đầu tư là 5.230.000 đồng, tổng cộng tiền đầu tư là 14.040.000 đồng. Như vậy tiền lãi thu được của vụ mùa là 13.445.000 đồng và được chia đôi mỗi người được hưởng là 6.722.500 đồng. Vì vậy nay bà chỉ chấp nhận thanh toán cho ông Học số tiền thu hoạch mùa và tiền ông Học đầu tư tổng cộng 2 khoản là 15.532.500 đồng.

Đồ đạc gia dụng trong gia đình: Đối với đồ đạc gia dụng phục vụ cho sinh hoạt hàng ngày, cụ thể phân ông Học được nhận: 01 xe mô tô, 1 giường gỗ, 1 bộ bàn ăn và kệ tivi, 1 tủ rượu và ghế nằm, 1 bồn nước, 1 nồi cơm điện, 1 lò nướng, 1 mô tơ, 1 tủ gỗ 3 buồng. Phần của bà được nhận: 1 bộ sập thờ 2 cái, 1 giường gỗ, 1 bộ salon và tủ búp phê, 1 kệ bếp, 1 tủ lạnh, 1 tivi, 1 nồi áp suất, 1 máy xịt điều, 1 xe dream, 1 xe lôi. Hai bên tự thỏa thuận phân chia với nhau nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì bà nhất trí.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Khương bà Lương diện tích đất 10m x 78m. Bà cũng thống nhất trên thực tế thì thửa đất này là của bà Nguyễn Thị Loan là em ruột của bà. Bà Loan nhờ ông Học và bà đứng ra bán cho ông Khương và khi đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Học và bà đã kê khai cả diện tích này. Tờ cận thửa đất 1 phía giáp đường nhựa, 1 phía giáp đường đất, 1 phía giáp thửa đất trồng cây lâu năm của ông Học bà Thư, 1 phía giáp thửa đất nuôi trồng thủy sản của ông Học bà Thư. Nay bà cũng nhất trí về hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 715/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Theo đó thửa đất có diện tích 758.4m² (trong đó có 90.2m² lộ giới) loại đất

CLN thuộc thửa đất số 70D, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán. Hiện nay ông Khương bà Lương đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Hợp và bà Đặng Thị Hương Vinh thì bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về nợ chung: Bà và ông Học không có nợ chung nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình xét xử người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng (đã ủy quyền cho bà Dung) và bà Dung trình bày:

Vào ngày 23/6/2016 ông Học bà Thư đã ký giấy tay chuyển nhượng cho ông bà 1 phần diện tích đất. Tuy trong giấy tay mua bán đất không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng nhưng có thỏa thuận miệng giữa 2 bên là chiều ngang 10 mét, chiều dài khoảng 55m. Phần diện tích đất có tứ cận như sau: 1 phía giáp đường nhựa, 1 phía giáp ông Trần Nhất Khôi, 1 phía giáp căn nhà của ông Học và bà Thư, 1 phía giáp đất ao của ông Học và bà Thư. Nay ông bà nhất trí về hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2014/2018 ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Theo đó thửa đất có diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới) loại đất CLN thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán được công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai xác định trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng. Kể từ khi nhận đất ông bà chỉ làm cọc bê tông và kéo lưới B40 làm hàng rào giữ đất chứ không đầu tư gì khác. Kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì ông bà nhất trí.

Nay ông bà không đồng ý hủy hợp đồng và yêu cầu được tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Học bà Thư. Trong trường hợp phải hủy hợp đồng thì ông bà chấp nhận trả lại quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Học bà Thư phải hoàn trả cho ông bà số tiền theo kết quả thẩm định giá là 105.363.000 đồng vì ông bà hoàn toàn không có lỗi chứ không yêu cầu trả lại số tiền 84.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất của ngân hàng như trước đây ông bà đã có ý kiến trình bày.

Trong quá trình xét xử người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu Khương, bà Lê Thị Lương trình bày:

Vào năm 2010 ông Học bà Thư đã chuyển nhượng cho ông bà 1 thửa đất có diện tích 10m x 78m. Tứ cận thửa đất 1 phía giáp đường nhựa, 1 phía giáp đường đất, 1 phía giáp thửa đất trồng cây lâu năm của ông Học bà Thư, 1 phía giáp thửa đất nuôi trồng thủy sản của ông Học bà Thư. Nay ông bà cũng nhất trí về hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 715/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Theo đó thửa đất có diện tích 758.4m² (trong đó có 90.2m² lộ giới) loại đất CLN thuộc thửa đất số 70D, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán. Việc ông Học bà Thư trình bày thửa đất này là của bà Nguyễn Thị Loan là em

ruột của bà Thư thì vợ chồng ông không biết. Vợ chồng ông chỉ giao dịch với ông Học bà Thư. Hiện nay ông bà đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Hợp và bà Đặng Thị Hương Vinh nên ông bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình xét xử người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Hợp và bà Đặng Thị Hương Vinh trình bày:

Vào năm 2017 ông Khương bà Lương đã chuyển nhượng cho ông bà 1 thửa đất có diện tích 10m x 78m. Tứ cận thửa đất 1 phía giáp đường nhựa, 1 phía giáp đường đất, 1 phía giáp thửa đất trồng cây lâu năm của ông Học bà Thư, 1 phía giáp thửa đất nuôi trồng thủy sản của ông Học bà Thư. Nay ông bà cũng nhất trí về hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 715/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Theo đó thửa đất có diện tích 758.4m² (trong đó có 90.2m² lộ giới) loại đất CLN thuộc thửa đất số 70D, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán. Hiện nay ông bà đã sử dụng ổn định nên ông bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình xét xử người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần mía đường La Ngà có bà Lê Thị Đông đại diện hợp pháp trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thư trước đây là công nhân viên nông trường mía số 02 thuộc Công ty cổ phần mía đường La Ngà nay đã nghỉ hưu và có nhận đất sản xuất nông nghiệp để tổ chức sản xuất cây mía cho công ty theo Hợp đồng số N2LD1485/HĐGD-NL ngày 01 tháng 9 năm 2014. Diện tích 44.143m² thuộc tờ bản đồ 69, 70 các thửa đất 73, 84, 32. Tài sản gắn liền với đất trong đó diện tích trồng cây khoai mì là 16.851m², diện tích trồng cây lâu năm là 7.292m², diện tích trồng mía là 20.000m². Hợp đồng đã hết hạn kể từ ngày 01/9/2017 nhưng công ty cổ phần mía đường La Ngà chưa thanh lý hợp đồng và cũng không xác lập hợp đồng mới những vụ tiếp theo với lý do diện tích đất nhận khoán vi phạm hợp đồng trồng cây khác vì đây là đất để phục vụ trồng mía làm nguyên liệu chế biến đường, là đất của Công ty thuê của UBND tỉnh Đồng Nai và giao khoán lại cho bà Nguyễn Thị Thư. Tuy nhiên Công ty cổ phần mía đường La Ngà không khởi kiện chấm dứt hợp đồng giao khoán với bà Thư trong vụ án này mà sẽ giải quyết bằng 1 vụ án khác nếu có tranh chấp.

Còn vụ mía 2017- 2018 công ty xác định bà Thư có thu được lợi nhuận số tiền là 30.885.646 đồng. Sau khi phải trừ đi số tiền hụt sản lượng trong 2 vụ mùa 2016-2017 là 1.400.000 đồng và 2017-2018 là 2.000.000 đồng, tổng cộng là 3.400.000 đồng nên còn thực lãnh là 27.485.646 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Hạnh phát biểu quan điểm tranh luận: Về cơ bản bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên xin bổ sung lập luận để chứng minh yêu cầu khởi kiện của ông Học là có cơ sở. Thứ nhất ông Học yêu cầu sở hữu căn nhà ở gia đình là bởi vì ông Học đã gần hết tuổi lao động ở công ty. Khi nghỉ hưu thì ông cần có 1 nơi ở ổn định để dưỡng già. Bà

Thư cho rằng bà có công sức nhiều hơn trong việc làm nhà thì tài liệu chứng cứ không chứng minh được điều này. Thứ hai khi được sở hữu căn nhà thì ông Học yêu cầu được sử dụng phần đất nuôi trồng thủy sản để có thể khai thác được toàn bộ giá trị của tài sản. Thứ ba yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng bà Dung vì diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa chuyển quyền theo quy định của pháp luật và khẳng định bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn không có lỗi mà do sự kiện khách quan nên không phải bồi thường thiệt hại. Thứ tư bà Thư đã thừa nhận bà là người quản lý sử dụng số tiền 135.000.000 đồng (gồm 50.000.000 đồng ông Học giao cho bà và 84.000.000 đồng tiền ông Hoàng bà Dung giao cho bà), trong đó ông Học chỉ thừa nhận số tiền 20.000.000 đồng đóng 2 cái bàn thờ còn lại 115.000.000 đồng thì qua tài liệu chứng cứ đã chứng minh được bà Thư sử dụng hoàn toàn số tiền này vào việc chi tiêu cá nhân chứ không phải sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Do đó đề nghị giao cho ông Học sử dụng toàn bộ diện tích đất trồng cây lâu năm do ông Hoàng bà Dung giao lại. Buộc bà Thư phải trả lại số tiền 84.000.000 đồng cho ông Hoàng bà Dung và có trách nhiệm giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Thứ năm buộc bà Thư phải thanh toán cho ông Học số tiền công, tiền đầu tư và tiền hoa lợi thu được từ vụ mía là 21.092.000 đồng. Đề nghị xem xét tạm giao cho ông Học canh tác $\frac{1}{2}$ diện tích đất hợp đồng với công ty cổ phần mía đường La Ngà vì sau khi nghỉ làm công nhân ở thành phố về thì ông cũng cần đất nông nghiệp để canh tác có thu nhập nuôi sống bản thân.

Phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các hoạt động tố tụng về xác định quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thẩm quyền giải quyết của Tòa án, thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo thẩm quyền, thủ tục gửi, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng tất cả đều đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các phần của phiên tòa sơ thẩm, phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, phần tranh tụng tại phiên tòa. Thư ký phiên tòa thực hiện đúng và đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo luật định. Nguyên đơn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Qua tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa Viện kiểm sát có ý kiến như sau.

Về quan hệ hôn nhân: Ông Học bà Thư chung sống với nhau vào năm 1991 nhưng không đăng ký kết hôn. Trong quá trình sống chung như vợ chồng ông Học bà Thư đã phát sinh nhiều mâu thuẫn dẫn đến sống ly thân. Nay ông Học không còn tình cảm với bà Thư nữa nên yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được ly hôn. Bà Thư cũng đồng ý ly hôn với ông Học. Nhưng qua các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án

thể hiện ông Học bà Thư chung sống như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn nên theo quy định tại Điều 9, Điều 11, Điều 85, 87 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 đề nghị Tòa án tuyên bố không công nhận ông Học bà Thư là vợ chồng.

Về con chung: Ông Nguyễn Văn Học và bà Nguyễn Thị Thư có 01 con chung là Nguyễn Thị Thắm- sinh ngày 10/7/1993 nhưng đã chết ngày 06/4/2014 nên không xem xét giải quyết.

Về nợ chung: Không xem xét giải quyết.

Về tài sản chung: Áp dụng Điều 95, 97, 98 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 233 của BLDS 1995; Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; Chấp nhận yêu cầu của ông Học bà Thư về việc chia đôi tài sản chung của ông Học và bà Thư.

*Đối với đất thổ cư và nhà ở gia đình:

Giao cho ông Học được sở hữu căn nhà cấp 4 trị giá 153.731.250 đồng và sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 343.3m² (trong đó có 98m² lộ giới) thuộc thửa đất số 148A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 63.766.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 714/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Giao cho bà Thư được quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 215.2m² (trong đó có 60.5m² lộ giới) thuộc thửa đất số 148B, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 40.084.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 714/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Buộc ông Học thanh toán cho bà Thư trị giá chênh lệch là 76.865.625 đồng (trị giá ½ căn nhà) và 11.841.000 đồng (trị giá quyền sử dụng đất). Tổng cộng là 88.706.625 đồng.

*Đối với đất nuôi trồng thủy sản:

Giao cho ông Học được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất NTS diện tích 1792.4m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 43.017.600 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 716/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Buộc ông Học thanh toán cho bà Thư ½ trị giá quyền sử dụng đất là 21.508.800 đồng.

* Đối với đất trồng cây lâu năm:

Giao cho bà Thư được quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích 1190.7m² (trong đó có 66.6m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70B, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 170.613.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 12 cây điều lớn, 17 cây điều nhỏ trị giá 9.635.000 đồng, tổng cộng là 180.248.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản

đồ địa chính số 3891/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Giao cho ông Học được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích 438.1m² (trong đó có 11,7m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70C, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 64.311.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 cây điều lớn và 11 cây điều nhỏ trị giá 3.055.000 đồng, tổng cộng là 67.366.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3891/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Buộc bà Thư thanh toán cho ông Học trị giá tài sản chênh lệch là 56.441.000 đồng.

* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Chấp nhận yêu cầu của ông Học đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thư ông Học với ông Hoàng bà Dung lý do hợp đồng này đã vô hiệu vì vi phạm pháp luật về cả hình thức và nội dung. Về hình thức là chỉ giấy tay mà không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Về nội dung là diện tích đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm không đủ điều kiện để tách thửa được quy định tại Điều 9 của Quy định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Do ông Học bà Thư ông Hoàng bà Dung đều thống nhất là số tiền nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 84.000.000 đồng nên sẽ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

Buộc ông Hoàng bà Dung trả lại cho ông Học bà Thư toàn bộ diện tích đã nhận chuyển nhượng là loại đất CLN diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2014/2018 ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Buộc ông Hoàng bà Dung tháo dỡ và di dời các trụ bê tông và hàng rào lưới B40 để trả lại nguyên trạng thửa đất.

Buộc ông Học, bà Thư mỗi người phải trả lại cho ông Hoàng bà Dung số tiền 42.000.000 đồng, tổng cộng 84.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Trị giá quyền sử dụng đất chênh lệch là 21.360.000 đồng mỗi bên chịu ½ thiệt hại là 10.680.000 đồng. Ông Học bà Thư mỗi người phải bồi thường cho ông Hoàng bà Dung là

5.340.000 đồng. Tổng cộng ông Học phải hoàn trả cho ông Hoàng bà Dung là 47.340.000 đồng và bà Thư phải hoàn trả cho ông Hoàng bà Dung là 47.340.000 đồng.

Đối với ý kiến của ông Học cho rằng số tiền bán đất là 84.000.000 đồng bà Thư quản lý và đã sử dụng toàn bộ số tiền này vào mục đích cá nhân. Còn bà Thư cho rằng bà sử dụng số tiền này vào việc đi chữa bệnh khớp của bà Thư, đi về quê giỗ mẹ đẻ của bà, cho cháu ngoại ở ngoài quê, chi phí ăn uống sinh hoạt trong gia đình của bà và ông Học cho đến tháng 13/5/2017 thì chấm dứt do ông Học đánh bà gãy tay nên bà không nấu ăn được nữa. Bà cũng sử dụng số tiền này vào việc điều trị thương tích do ông Học đánh gãy tay bà.

Xem xét số tiền này tuy là do bà Thư quản lý chi tiêu nhưng việc chi tiêu này đều có lý do chính đáng và hợp lý trong thời gian hai người còn sống chung như vợ chồng. Vì vậy không chấp nhận ý kiến của ông Học là bà Thư phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho ông Hoàng bà Dung 84.000.000 đồng và chịu trách nhiệm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Vì vậy giao cho ông Học được quyền sử dụng thửa đất loại đất CLN diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2014/2018 ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Buộc ông Học thanh toán cho bà Thư ½ trị giá quyền sử dụng đất là 52.681.500 đồng.

* Đối với yêu cầu của ông Học yêu cầu bà Thư hoàn trả số tiền đầu tư là 14.700.000 đồng và tiền lợi nhuận thu được từ vụ mía là 20.000.000 đồng. Theo tài liệu chứng cứ thì số tiền đầu tư ông Học nêu ra với hóa đơn của đại lý Hương Duyên lập ngày 12/3/2017 cùng công lao động chăm sóc. Bà Thư không thừa nhận và cũng xuất trình tài liệu ông Học mua phân, thuốc của đại lý Hương Duyên nhưng không phải là ngày 12/3/2017 mà là ngày 06 và 07/5/2017 có 02 hóa đơn với tổng số tiền là 8.810.000 đồng. Số vật tư nông nghiệp mua theo hóa đơn ngày 06 và 07/5/2017 bà Thư đã thuê ông Trần Trung Lý, bà Nguyễn Thị Liên, ông Nguyễn Văn Lý bón phân xịt thuốc với tổng số tiền công là 900.000 đồng. Đồng thời bà Thư cũng xuất trình tài liệu về số tiền bà Thư đầu tư vào vụ mía này là 5.230.000 đồng. Do đó chấp nhận số tiền ông Học bỏ ra đầu tư là $(8.810.000 + 14.700.000 \text{ đồng})/2 = 11.755.000 \text{ đồng}$ và số tiền Thư bỏ ra đầu tư là 5.230.000 đồng.

Đối với số tiền lợi nhuận thu được là 30.885.646 đồng nhưng phải trừ đi số tiền hụt sản lượng trong 2 vụ mùa 2016-2017 là 1.400.000 đồng và 2017-2018 là 2.000.000 đồng, tổng cộng là 3.400.000 đồng nên còn lại thực tế là 27.485.646 đồng. Trừ đi chi phí đầu tư của cả hai người thì lợi nhuận sẽ là: 27.485.646 đồng- (11.755.000 đồng +

5.230.000 đồng).= 10.500.646 đồng. Mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ lợi nhuận là 10.500.646 đồng/2 = 5.250.323 đồng.

Vì vậy nay buộc bà Thư thanh toán cho ông Học số tiền thu hoạch mía và tiền ông Học đầu tư tổng cộng 2 khoản là 11.755.000 đồng + 5.250.323 đồng = 17.005.323 đồng.

Như vậy ông Học phải thanh toán cho bà Thư số tiền là: 88.706.625 đồng + 21.508.800 đồng + 52.681.500 đồng = 162.896.925 đồng.

Bà Thư phải thanh toán cho ông Học số tiền là: 56.441.000 đồng + 17.005.323 đồng = 73.446.322 đồng.

Cộng trừ thì ông Học còn phải thanh toán cho bà Thư số tiền là: 162.896.925 đồng - 73.446.322 đồng= 89.450.603 đồng (làm tròn là 89.450.000 đồng).

* Đồ đạc gia dụng trong gia đình: Đối với đồ đạc gia dụng phục vụ cho sinh hoạt hàng ngày. Cụ thể phần ông được nhận: 01 xe mô tô, 1 giường gỗ, 1 bộ bàn ăn và kệ tivi, 1 tủ rượu và ghế nằm, 1 bồn nước, 1 nồi cơm điện, 1 lò nướng, 1 mô tơ, 1 tủ gỗ 3 buồng. Phần bà Thư được nhận: 1 bộ sập thờ 2 cái, 1 giường gỗ, 1 bộ salon và tủ búp phê, 1 kệ bếp, 1 tủ lạnh, 1 tivi, 1 nồi áp suất, 1 máy xít điều, 1 xe dream, 1 xe lô. Ông Học và bà Thư tự thỏa thuận phân chia với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

* Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Khương bà Lương diện tích đất 10m x78m. Tứ cận thửa đất 1 phía giáp đường nhựa, 1 phía giáp đường đất, 1 phía giáp thửa đất trồng cây lâu năm của ông Học bà Thư, 1 phía giáp thửa đất nuôi trồng thủy sản của ông Học bà Thư. Nay các đương sự cũng nhất trí không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Những kiến nghị là không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc Hoàng vắng mặt nhưng đã ủy quyền hợp lệ cho bà Vũ Thị Dung. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hương Vinh và bà Lê Thị Lương có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Hoàng, bà Vinh và bà Lương.

[2] Về quan hệ hôn nhân: Ông Nguyễn Văn Học và bà Nguyễn Thị Thư chung sống với nhau vào năm 1991 nhưng không đăng ký kết hôn. Trong quá trình sống chung như vợ chồng ông Học bà Thư đã phát sinh nhiều mâu thuẫn và sống ly thân. Nay ông Học yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được ly hôn với bà Thư. Bà Thư cũng đồng ý ly hôn với ông Học. Nhưng qua các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Học và bà Thư chung sống như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn nên theo quy định tại Điều 9, Điều 11, Điều 85, 87 của Luật Hôn nhân và gia đình

năm 2000, Tòa án thụ lý yêu cầu ly hôn của ông Học và tuyên bố không công nhận ông Học và bà Thư là vợ chồng.

[3] Về con chung: Ông Nguyễn Văn Học và bà Nguyễn Thị Thư có 01 con chung là Nguyễn Thị Thắm- sinh ngày 10/7/1993 nhưng đã chết ngày 06/4/2014 nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[4] Về tài sản chung: Qua xem xét yêu cầu của các đương sự thấy rằng: Ông Nguyễn Văn Học yêu cầu Tòa án chia đôi tài sản chung của ông Học bà Thư theo quy định của pháp luật và nguyện vọng của ông Học cụ thể như sau:

-Đối với Hợp đồng giao nhận đất sản xuất nông nghiệp để tổ chức sản xuất cây mía số N2LD1485/HĐGD-NL ngày 01 tháng 9 năm 2014 ông đề nghị Tòa án xem xét tạm giao cho mỗi bên $\frac{1}{2}$ diện tích đất hợp đồng này để ông có đất sản xuất trong khi chờ đợi công ty cổ phần mía đường La Ngà thanh lý hợp đồng.

-Đối với đất thổ cư và nhà ở gia đình: Yêu cầu được sở hữu căn nhà cấp 4 và sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích $343.3m^2$ và ông thanh toán cho bà Thư trị giá tài sản chênh lệch là 88.706.625 đồng.

-Đối với đất trồng cây lâu năm: Yêu cầu được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích $438.1m^2$ và yêu cầu bà Thư thanh toán cho ông trị giá tài sản chênh lệch là 56.441.000 đồng.

-Đối với đất nuôi trồng thủy sản: Yêu cầu được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất NTS diện tích $1792.4m^2$ và thanh toán cho bà Thư $\frac{1}{2}$ trị giá quyền sử dụng đất là 21.508.800 đồng.

-Ngoài ra ông yêu cầu bà Thư hoàn trả số tiền ông đầu tư vào vụ mía 2017- 2018 là 14.700.000 đồng và số tiền thu hoạch mía trong vụ mía 2017-2018 là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 21.092.000 đồng.

-Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng bà Dung: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà Thư và ông Hoàng bà Dung. Và yêu cầu được sử dụng toàn bộ diện tích đất loại đất CLN diện tích $752.6m^2$ và buộc bà Thư phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Hoàng bà Dung số tiền đã nhận và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu được quyền sử dụng tổng cộng diện tích đất là $1190.7m^2$ loại đất CLN (trong đó có $103,8m^2$ lộ giới) thuộc thửa đất số 70A (đã được gộp lại từ thửa 70A và thửa 70C), tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán.

Đối với đồ đạc gia dụng trong gia đình hai bên đã tự thỏa thuận nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện về chia tài sản khi ly hôn nguyên đơn đã xuất trình và giao nộp các tài liệu chứng cứ gồm: 03 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH926079, số BH926080, BH926081, 01 bản chính hóa đơn ngày 12/3/2017 tên khách hàng Nguyễn Văn Học, 01 bản phô tô Hóa đơn của đại lý Hương Duyên ngày 12/3/2017. Tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp: 02 bản chính hóa đơn

của đại lý Hương Duyên ngày 05/7/2017 và ngày 06/5/2017, 01 bản chính đơn xác nhận ngày 27/02/2017, 01 bản chính bảng kê chi tiết mía nhập ngày 28/01/2018, 01 bản chính văn bản nêu ý kiến ngày 28/02/2018, 01 bản chính Tờ trình đề ngày 16/11/2017, 01 bản phô tô biên bản giao nhận đất trồng mía của Công ty cổ phần mía đường La Ngà đối với bà Nguyễn Thị Thư, 01 bản phô tô Hợp đồng số N2LD1485/HĐGD-NL ngày 01/9/2014, 01 bản chính giấy xác nhận đề ngày 18/11/2017, 01 bản phô tô Giấy chứng nhận hưu trí số 4796059922 ngày 27/11/2007, 01 bản phô tô giấy sang nhượng đất giữa ông Học, bà Thư và ông Hoàng, bà Dung ngày 23/6/2016, 01 bản chính giấy xác nhận đề ngày 21/11/2017, 01 bản chính giấy ra viện ngày 15/8/2017 của bà Thư, 01 bản chính giấy phẫu thuật số 04/BV-01 ngày 15/8/2017, 01 bản phô tô giấy CMND và thẻ bảo hiểm y tế của bà Thư, 01 phim chụp X Quang của bà Thư, 01 bản chính đơn xác nhận ngày 16/12/2017, 01 bản sao giấy CMND mang tên Nguyễn Hữu Minh, 01 bản sao Sổ hộ khẩu gia đình của anh Minh, 01 bản chính giấy xác nhận ngày 15/12/2017. Tài liệu, chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần mía đường La Ngà cung cấp: 01 bản chính Công văn số 1112/MĐLN-NL.QLĐĐ ngày 21/11/2017, 01 bản chính Công văn số 138/CV/MĐLN-NLQLĐĐ ngày 09/3/2018, 01 bản phô tô Hợp đồng số N2LD1485/HNGĐ-NL, 01 bản phô tô Biên bản giao nhận đất trồng mía, 01 bản phô tô đơn xin nhận khoán đất trồng mía. Tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập được bao gồm: Bản chính Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2018, bản chính Biên bản xác minh ngày 26/3/2018, bản sao giấy CMND mang tên Bùi Văn Hợp, bản sao giấy CMND mang tên Đặng Thị Hương Vinh, bản sao sổ hộ khẩu gia đình của anh Hợp và chị Vinh, bản sao giấy CMND và sổ hộ khẩu gia đình của ông Lê Hữu Khương và bà Lê Thị Lương, bản chính Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 715/2018, số 714/2018, số 716/2018, số 2014/2018, bản chính Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2018, bản chính biên bản xác minh ngày 11/9/2018, bản chính chứng thư số 2396/TĐG-CT ngày 17/9/2018, bản chính Bảng kê chi tiết mía nhập ngày 28/01/2018, bản phô tô phiếu chi số 420, 164 và 165 ngày 12/02/2018, Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 07/9/2018, bản phô tô giấy biên nhận ngày 11/4/2007, bản phô tô giấy CMND mang tên Nguyễn Thị Liên, Nguyễn Văn Lý, Lê Đình Nhuận và Trần Trung Lý, bản sao sổ hộ khẩu gia đình của ông Lý và ông Nhuận, bản chính Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 83/2017/QĐST-HNGĐ ngày 14/7/2017. Bản chính chứng thư thẩm định giá tài sản số 3390 ngày 20/12/2018 của công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Bản chính Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3891/2018 và số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Qua xem xét yêu cầu của đương sự, các tài liệu chứng cứ, căn cứ quy định của pháp luật Hôn nhân và gia đình, luật đất đai, luật dân sự thì yêu cầu chia đôi tài sản chung của ông Học là có căn cứ. Tuy nhiên xét nhu cầu sử dụng đất và sở hữu nhà ở gia đình của các bên thấy rằng: Ông Học bà Thư đều có công sức đóng góp tạo lập nên khối tài sản chung là như nhau. Cả hai người đều là những người hết tuổi lao động, ai

cũng cần có 1 nơi ở ổn định khi về già. Tuy nhiên do ông Học có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Dung ông Hoàng để sáp nhập diện tích đất hủy hợp đồng vào diện tích đất trồng cây lâu năm còn lại của ông Học bà Thư đề đảm bảo việc tách thửa. Đồng thời ông Học cũng muốn sử dụng đất nuôi trồng thủy sản nếu được sở hữu căn nhà ở gia đình. Còn bà Thư lại có ý kiến bà không đồng ý sử dụng đất nuôi trồng thủy sản trong mọi trường hợp còn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng bà Dung thì bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì vậy cho nên để đảm bảo giá trị sử dụng toàn vẹn của tài sản Hội đồng xét xử thấy rằng nên chia tài sản của ông Học bà Thư cụ thể như sau:

-Đối với đất thổ cư và nhà ở gia đình: Chấp nhận yêu cầu của ông Học, giao cho ông Học được sở hữu nhà ở gia đình trị giá 153.731.250 đồng với kết cấu được ghi nhận trong Chứng thư thẩm định giá tài sản số 3390/TĐG-CT ngày 20/12/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai như sau: Móng, cột gạch, ô văng bê tông cốt thép, tường gạch dày 100mm, tô trát, sơn nước +vách gỗ, xà gồ gỗ, mái tôn +fibro xi măng, trần tôn lạnh, cửa đi cửa sổ sắt- kính, nền gạch ceramic + láng xi măng và sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 343.3m² (trong đó có 98m² lộ giới) thuộc thửa đất số 148A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 63.766.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 714/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Giao cho bà Thư được quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 215.2m² (trong đó có 60.5m² lộ giới) thuộc thửa đất số 148B, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 40.084.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 714/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Buộc ông Học thanh toán cho bà Thư trị giá chênh lệch là 76.865.625 đồng (trị giá ½ căn nhà) và 11.841.000 đồng (trị giá quyền sử dụng đất). Tổng cộng là **88.706.625 đồng**.

Đối với đất trồng cây lâu năm: Giao cho ông Học được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích 438.1m² (trong đó có 11,7m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70C, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 64.311.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 cây điều lớn và 11 cây điều nhỏ trị giá 3.055.000 đồng, tổng cộng là 67.366.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3891/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Giao cho bà Thư được quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích 1190.7m² (trong đó có 66.6m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70B, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 170.613.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 12 cây

điều lớn, 17 cây điều nhỏ trị giá 9.635.000 đồng, tổng cộng là 180.248.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3891/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Buộc bà Thư thanh toán cho ông Học trị giá tài sản chênh lệch là **56.441.000 đồng**.

- Đối với đất nuôi trồng thủy sản: Giao cho ông Học được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất NTS diện tích 1792.4m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 43.017.600 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 716/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Buộc ông Học thanh toán cho bà Thư ½ trị giá quyền sử dụng đất là **21.508.800 đồng**.

-Đối với Hợp đồng giao nhận đất sản xuất nông nghiệp để tổ chức sản xuất cây mía số N2LD1485/HĐGD-NL ngày 01 tháng 9 năm 2014 giữa bà Thư và Công ty cổ phần mía đường La Ngà. Diện tích 44.143m² thuộc tờ bản đồ 69, 70 các thửa đất 73, 84, 32. Tài sản gắn liền với đất trong đó diện tích trồng cây khoai mì là 16.851m², diện tích trồng cây lâu năm là 7.292m², diện tích trồng mía là 20.000m². Nay Công ty cổ phần mía đường La Ngà khẳng định hợp đồng đã hết hạn kể từ ngày 01/9/2017 nhưng công ty không xác lập hợp đồng mới với lý do diện tích đất nhận khoán vi phạm hợp đồng trồng cây khác. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần mía đường La Ngà cũng có ý kiến không khởi kiện chấm dứt hợp đồng giao khoán với bà Thư trong vụ án này mà sẽ giải quyết bằng 1 vụ án khác nếu có tranh chấp. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu của ông Học về việc yêu cầu Tòa tạm giao cho ông ½ diện tích đất hợp đồng này để canh tác trong thời gian chờ công ty xử lý vi phạm hợp đồng.

-Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Chấp nhận yêu cầu của ông Học về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thư ông Học với ông Hoàng bà Dung. Về hình thức việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là chỉ giấy tay mà không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm pháp luật về hình thức. Tuy nhiên diện tích đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm không đủ điều kiện để tách thửa được quy định tại Điều 9 của Quy định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nên Tòa án không ấn định 1 thời hạn nhất định theo quy định của pháp luật để các bên hoàn thiện hình thức của hợp đồng. Do ông Học bà Thư ông Hoàng bà Dung đều thống nhất là số tiền nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 84.000.000 đồng và ông Hoàng bà Dung cũng trình bày không đầu tư gì vào phần đất nhận chuyển nhượng mà

chỉ làm các trụ bê tông và hàng rào lưới B40 để bảo vệ đất nên sẽ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

Buộc ông Hoàng bà Dung trả lại cho ông Học bà Thư toàn bộ diện tích đã nhận chuyển nhượng là loại đất CLN diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2014/2018 ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Buộc ông Hoàng bà Dung tháo dỡ và di dời các trụ bê tông và hàng rào lưới B40 để trả lại thửa đất cho ông Học bà Thư.

Số tiền bán đất là 84.000.000 đồng đồng ông Học và bà Thư đều thống nhất là do bà Thư quản lý nhưng không thống nhất ở chỗ ông Học cho rằng bà Thư đã sử dụng toàn bộ số tiền này vào mục đích cá nhân, còn bà Thư cho rằng bà sử dụng số tiền này vào việc đi chữa bệnh khớp của bà Thư, đi về quê giỗ mẹ đẻ của bà, cho cháu ngoại ở ngoài quê, chi phí ăn uống sinh hoạt trong gia đình của bà và ông Học cho đến tháng 13/5/2017 thì chấm dứt do ông Học đánh bà gãy tay nên bà không nấu ăn được nữa. Bà cũng sử dụng số tiền này vào việc điều trị thương tích do ông Học đánh gãy tay bà. Xem xét số tiền này tuy là do bà Thư quản lý chi tiêu nhưng việc chi tiêu này đều có lý do chính đáng và hợp lý trong thời gian hai người còn sống chung. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu của ông Học và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Học. Buộc ông Học, bà Thư mỗi người phải trả lại cho ông Hoàng bà Dung số tiền 42.000.000 đồng, tổng cộng 84.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Trị giá quyền sử dụng đất chênh lệch (105.363.000 đồng – 84.000.000 đồng) là 21.363.000 đồng mỗi bên chịu ½ thiệt hại là 10.681.500 đồng. Ông Học bà Thư mỗi người phải bồi thường cho ông Hoàng bà Dung là 5.340.750 đồng. Tổng cộng ông Học phải hoàn trả cho ông Hoàng bà Dung là 47.340.750 đồng (làm tròn 47.340.000 đồng) và bà Thư phải hoàn trả cho ông Hoàng bà Dung là 47.340.750 đồng (làm tròn 47.340.000 đồng).

Giao cho ông Học được quyền sử dụng thửa đất loại đất CLN diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2014/2018 ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Buộc ông Học thanh toán cho bà Thư $\frac{1}{2}$ trị giá quyền sử dụng đất là **52.681.500 đồng**.

Đối với yêu cầu của ông Học yêu cầu bà Thư hoàn trả số tiền đầu tư là 14.700.000 đồng và tiền lợi nhuận thu được từ vụ mía là 20.000.000 đồng. Theo tài liệu chứng cứ thì số tiền đầu tư ông Học nêu ra với hóa đơn của đại lý Hương Duyên lập ngày 12/3/2017 cùng công lao động chăm sóc. Bà Thư không thừa nhận và cũng xuất trình tài liệu ông Học mua phân, thuốc của đại lý Hương Duyên nhưng không phải là ngày 12/3/2017 mà là ngày 06 và 07/5/2017 có 02 hóa đơn với tổng số tiền là 8.810.000 đồng. Số vật tư nông nghiệp mua theo hóa đơn ngày 06 và 07/5/2017 bà Thư đã thuê ông Trần Trung Lý, bà Nguyễn Thị Liên, ông Nguyễn Văn Lý bón phân xịt thuốc với tổng số tiền công là 900.000 đồng. Đồng thời bà Thư cũng xuất trình tài liệu về số tiền bà Thư đầu tư vào vụ mía này là 5.230.000 đồng. Do đó cần chấp nhận số tiền ông Học bỏ ra đầu tư là $(8.810.000 + 14.700.000 \text{ đồng})/2 = 11.755.000 \text{ đồng}$ và số tiền Thư bỏ ra đầu tư là 5.230.000 đồng.

Đối với số tiền lợi nhuận thu được là 30.885.646 đồng nhưng phải trừ đi số tiền hụt sản lượng trong 2 vụ mùa 2016-2017 là 1.400.000 đồng và 2017-2018 là 2.000.000 đồng, tổng cộng là 3.400.000 đồng nên còn lại thực tế là 27.485.646 đồng. Trừ đi chi phí đầu tư của cả hai người thì lợi nhuận sẽ là: 27.485.646 đồng - $(11.755.000 \text{ đồng} + 5.230.000 \text{ đồng}) = 10.500.646 \text{ đồng}$. Mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ lợi nhuận là $10.500.646 \text{ đồng} / 2 = 5.250.323 \text{ đồng}$.

Vì vậy nay buộc bà Thư thanh toán cho ông Học số tiền thu hoạch mía và tiền ông Học đầu tư tổng cộng 2 khoản là $11.755.000 \text{ đồng} + 5.250.323 \text{ đồng} = 17.005.323 \text{ đồng}$.

Như vậy ông Học phải thanh toán cho bà Thư số tiền là: $88.706.625 \text{ đồng} + 21.508.800 \text{ đồng} + 52.681.500 \text{ đồng} = 162.896.925 \text{ đồng}$.

Bà Thư phải thanh toán cho ông Học số tiền là: $56.441.000 \text{ đồng} + 17.005.323 \text{ đồng} = 73.446.322 \text{ đồng}$.

Cộng trừ thì ông Học còn phải thanh toán cho bà Thư số tiền là: $162.896.925 \text{ đồng} - 73.446.322 \text{ đồng} = 89.450.603 \text{ đồng}$ (làm tròn là 89.450.000 đồng).

-Đồ đạc gia dụng trong gia đình: Đối với đồ đạc gia dụng phục vụ cho sinh hoạt hàng ngày ông Học và bà Thư tự thỏa thuận phân chia với nhau. Cụ thể phần ông Học được nhận 01 xe mô tô, 1 giường gỗ, 1 bộ bàn ăn và kệ tivi, 1 tủ rượu và ghế nằm, 1 bồn nước, 1 nồi cơm điện, 1 lò nướng, 1 mô tơ, 1 tủ gỗ 3 buồng. Phần bà Thư được nhận 1 bộ sập thờ 2 cái, 1 giường gỗ, 1 bộ salon và tủ búp phê, 1 kệ bếp, 1 tủ lạnh, 1 tivi, 1 nồi áp suất, 1 máy xít điều, 1 xe dream, 1 xe lô. Do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

-Đối với diện tích đất ông Học bà Thư đã chuyển nhượng cho ông Khương bà Lương là 10m x 78m. Tứ cận thửa đất 1 phía giáp đường nhựa, 1 phía giáp đường đất, 1 phía giáp thửa đất trồng cây lâu năm của ông Học bà Thư, 1 phía giáp thửa đất nuôi trồng thủy sản của ông Học bà Thư. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc

được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 715/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Theo đó thửa đất có diện tích $758.4m^2$ (trong đó có $90.2m^2$ lộ giới) loại đất CLN thuộc thửa đất số 70D, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán. Nay các đương sự nhất trí không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[5] Về nợ chung: Tòa án không xem xét giải quyết.

[6] Về chi phí đo vẽ (Theo các Phiếu thu ngày 13/12/2018, ngày 29/8/2018 và ngày 19/4/2018) của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán tổng cộng là 4.361.171 đồng. Ông Học bà Thư mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí đo vẽ là $4.361.171 \text{ đồng} / 2 = 2.180.585 \text{ đồng}$ (Hai triệu một trăm tám mươi nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng).

[7] Về chi phí thẩm định giá tài sản theo hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai ngày 16/11/2018 và ngày 20/12/2018 tổng cộng là : Ông Học bà Thư mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định giá là $17.686.569 \text{ đồng} / 2 = 8.843.284 \text{ đồng}$.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.952.260 đồng. Ông Học bà Thư mỗi người phải chịu là 1.476.130 đồng.

Tổng cộng ông Học bà Thư mỗi người phải chịu là 12.499.999 đồng (làm tròn là 12.500.000 đồng). Ông Học đã nộp tạm ứng 15.000.000 đồng. Bà Thư đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng. Buộc bà Thư thanh toán cho ông Học số tiền chi phí tố tụng là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

[9] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Học phải chịu 300.000 đồng án phí DSST về ly hôn.

Ông Nguyễn Văn Học phải chịu án phí DSST về chia tài sản chung là: $326.790.000 \text{ đồng} + 17.005.323 \text{ đồng}$ (lợi nhuận vụ mía 2017- 2018) = $343.795323 \text{ đồng} \times 5\% = 17.189.766 \text{ đồng}$.

Số tiền tạm ứng án phí 867.500 đồng ông Học đã nộp theo biên lai số 004714 ngày 02/02/2018 và số tiền tạm ứng án phí 8.125.000 đồng ông Học đã nộp theo biên lai số 004493 ngày 07/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán được trừ vào số tiền án phí ông Học phải chịu. Ông Học còn phải nộp tiếp số tiền án phí DSST là $(17.189.766 \text{ đồng} + 300.000 \text{ đồng}) - (867.500 \text{ đồng} + 8.125.000 \text{ đồng}) = 8.497.266 \text{ đồng}$ (làm tròn 8.497.000 đồng).

Bà Nguyễn Thị Thư phải chịu án phí DSST về chia tài sản chung là: $326.790.000 \text{ đồng} + 5.250.323 \text{ đồng}$ (lợi nhuận vụ mía 2017- 2018) = $332.040.323 \text{ đồng} \times 5\% = 16.602.016 \text{ đồng}$ (làm tròn 16.602.000 đồng).

Ông Hoàng bà Dung phải chịu án phí DSST không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Học số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Học đã nộp theo biên lai số 004921 ngày 15/5/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 28; Điều 68; khoản 1, Điều 228; Điều 220, 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 9, Điều 11, Điều 85, 87, 95, 97, 98 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 233 của BLDS 1995; Điều 121, 122, 123, 124, 128, 134, 136, 137, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 Nghị quyết số 35/2000/QH10 ngày 09/6/2000; Điều 357 của BLDS 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1)- Không công nhận quan hệ vợ chồng giữa ông Nguyễn Văn Học và bà Nguyễn Thị Thu.

2)- Về con chung: Ông Nguyễn Văn Học và bà Nguyễn Thị Thu có 01 con chung là Nguyễn Thị Thắm- sinh ngày 10/7/1993 nhưng đã chết ngày 06/4/2014 nên Tòa án không xem xét giải quyết.

3)- Về tài sản chung:

Giao cho ông Học được sở hữu nhà ở gia đình trị giá 153.731.250 đồng với kết cấu được ghi nhận trong Chứng thư thẩm định giá tài sản số 3390/TĐG-CT ngày 20/12/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai như sau: Móng, cột gạch, ô văng bê tông cốt thép, tường gạch dày 100mm, tô trát, sơn nước +vách gỗ, xà gồ gỗ, mái tôn +fibro xi măng, trần tôn lạnh, cửa đi cửa sổ sắt- kính, nền gạch ceramic + láng xi măng và quản lý sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 343.3m² (trong đó có 98m² lộ giới) thuộc thửa đất số 148A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 63.766.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 714/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Giao cho bà Thu được quyền sử dụng đất, loại đất thổ cư diện tích 215.2m² (trong đó có 60.5m² lộ giới) thuộc thửa đất số 148B, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 40.084.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 714/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Giao cho ông Học được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích 438.1m² (trong đó có 11,7m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70C, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 64.311.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 cây điều lớn và 11 cây điều nhỏ trị giá 3.055.000 đồng, tổng cộng là 67.366.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và được thể hiện tại Trích lục và

biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3891/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Giao cho bà Thư được quyền sử dụng đất, loại đất CLN diện tích 1190.7m² (trong đó có 66.6m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70B, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 170.613.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 12 cây điều lớn, 17 cây điều nhỏ trị giá 9.635.000 đồng, tổng cộng là 180.248.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3891/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Giao cho ông Học được sử dụng quyền sử dụng đất, loại đất NTS diện tích 1792.4m² thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 43.017.600 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 716/2018 ngày 19/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Chấp nhận yêu cầu của ông Học về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thư ông Học với ông Hoàng bà Dung. Buộc ông Hoàng bà Dung trả lại cho ông Học bà Thư toàn bộ diện tích đã nhận chuyển nhượng là loại đất CLN diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2014/2018 ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Buộc ông Hoàng bà Dung tháo dỡ và di dời các trụ bê tông và hàng rào lưới B40 để trả lại thửa đất cho ông Học bà Thư.

Buộc ông Học phải hoàn trả cho ông Hoàng bà Dung là 47.340.750 đồng (làm tròn 47.340.000 đồng).

Buộc bà Thư phải hoàn trả cho ông Hoàng bà Dung là 47.340.750 đồng (làm tròn 47.340.000 đồng).

Giao cho ông Học được quyền sử dụng thửa đất loại đất CLN diện tích 752.6m² (trong đó có 92.1m² lộ giới) thuộc thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 74, ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán trị giá 101.838.000 đồng và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 04 cây điều lớn, 7 cây điều nhỏ trị giá 3.525.000 đồng, tổng cộng là 105.363.000 đồng. Hình thể thửa đất và khoảng cách số hiệu mốc được thể hiện tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2014/2018 ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3892/2018 ngày 13/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán.

Ông Học bà Thư có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Học phải thanh toán cho bà Thư số tiền 89.450.603 đồng (làm tròn 89.450.000 đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4)- Về nợ chung: Tòa án không xem xét giải quyết.

5)- Về chi phí tố tụng: Tổng cộng ông Học bà Thư mỗi người phải chịu là 12.499.999 đồng (làm tròn là 12.500.000 đồng). Buộc bà Thư thanh toán cho ông Học số tiền chi phí tố tụng ông Học đã nộp tạm ứng là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

6)- Về án phí: Ông Nguyễn Văn Học phải chịu 300.000 đồng án phí DSST về ly hôn.

Ông Nguyễn Văn Học phải chịu án phí DSST về chia tài sản chung là 17.189.766 đồng. Số tiền tạm ứng án phí 867.500 đồng ông Học đã nộp theo biên lai số 004714 ngày 02/02/2018 và số tiền tạm ứng án phí 8.125.000 đồng ông Học đã nộp theo biên lai số 004493 ngày 07/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán được trừ vào số tiền án phí ông Học phải chịu. Ông Học còn phải nộp tiếp số tiền án phí DSST là 8.497.266 đồng (làm tròn 8.497.000 đồng).

Bà Nguyễn Thị Thư phải chịu án phí DSST về chia tài sản chung là 16.602.016 đồng (làm tròn 16.602.000 đồng).

Ông Hoàng bà Dung phải chịu án phí DSST không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Học số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Học đã nộp theo biên lai số 004921 ngày 15/5/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán.

Án xử công khai có mặt ông Học, bà Hạnh, bà Thư, bà Dung, bà Loan, ông Hợp, ông Khương, công ty cổ phần mía đường La Ngà, vắng mặt ông Hoàng, bà Lương, bà Vinh. Báo cho ông Học, bà Hạnh, bà Thư, bà Dung, bà Loan, ông Hợp, ông Khương, công ty cổ phần mía đường La Ngà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Báo cho ông Hoàng, bà Lương, bà Vinh có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bản án này 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Định Quán;
- Chi cục THADS H. Định Quán;
- UBND xã Phú Ngọc, huyện Định Quán;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TRỊNH THỊ KHA