TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ A** **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 158/2025/HNGĐ-ST
Ngày: 29-5-2025
V/v "Ly hôn và tranh chấp chia tài sản chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Duy Minh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Châu Thị Lệ;

2. Bà Bùi Thị Tuyết Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Mang Đức Kham - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A, *tỉnh Bình Định tham gia phiên toà*: Ông Nguyễn Thanh Liêm - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2023/TLST-HNGĐ ngày 14 tháng 4 năm 2023 về "Ly hôn và tranh chấp chia tài sản chung", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 995/2025/QĐXXST-HNGĐ ngày 05 tháng 5 năm 2025; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hà Thị L, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm T1, thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Bị đơn: Ông Cao Minh C, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm T1, thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Cao Thạch T, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm T3, thôn T4, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Chị Cao Thị Bích N, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ B16.04, Block B, chung cư L1, tổ 47, khu phố 5, phường Q1, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Anh Cao Nhật S, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: Số 213/61 K, phường P1, quận T5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân xã N1

Trụ sở: Thôn T4, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hoàng H, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N1 (vắng mặt, có Đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hà Thị L trình bày:

Trước khi cưới, bà và ông Cao Minh C có tìm hiểu nhau khoảng một năm. Cả hai tự nguyện kết hôn, có đăng ký kết hôn năm 1980 tại Ủy ban nhân dân xã N2 (nay là phường N2). Sau khi kết hôn, vợ chồng sống tại xóm T1, thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định. Cuộc sống vợ chồng thời gian đầu bình thường. Đến khoảng năm 2009 thì vợ chồng xảy ra mâu thuẫn. Nguyên nhân do bà phát hiện ông C có tình cảm và gần gũi với người phụ nữ khác. Bà có khuyên nhưng ông C không sửa đổi mà còn dùng bạo lực với bà. Ngoài ra vợ chồng không còn mâu thuẫn nào khác. Hiện nay vợ chồng không còn ở chung với nhau. Bà xác định không còn tình cảm với ông C nên yêu cầu Tòa án giải quyết ly hôn.

Vợ chồng có ba người con chung gồm: Cao Thạch T, sinh năm: 1984; Cao Thị Bích N, sinh năm: 1991 và Cao Nhật S, sinh năm: 1992. Hiện nay các con chung đã thành niên và có khả năng lao động được nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về con chung.

Tài sản chung của vợ chồng gồm:

- Ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 1070, quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 956, 1071, 1553 tờ bản đồ số 4. Tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại N1, A, Bình Định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1423QSDĐ/I14 do ông Cao Minh C đại diện đứng tên. Riêng thửa đất số 579, tờ bản đồ số 9 hiện nay đã bị thu hồi.

- 07 (bảy) chỉ vàng 24K, nguồn gốc do ông C nhận đền bù thửa đất số 579, giá trị tại thời điểm nhận đền bù là 22.000.000 đồng, ông C dùng số tiền 22.000.000 đồng để mua 07 chỉ vàng và hiện nay ông C đang cất giữ số vàng này. Bà xác định bà không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh hiện nay ông C đang giữ 07 chỉ vàng 24K.

Theo Sơ đồ hiện trạng, thửa đất số 956 diện tích 731 m^2 (giảm 119 m^2) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà đang sử dụng thửa đất này. Bà tự nguyện xác định diện tích của thửa đất số 956 theo hiện trạng và không tranh chấp ranh giới với các thửa đất liền kề.

Theo Sơ đồ hiện trạng, thửa đất số 1553 diện tích 425 m^2 (giảm 53 m^2) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông C đang sử dụng thửa đất này.

Bà tự nguyện xác định diện tích của thửa đất số 1553 theo hiện trạng và không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Bà đề nghị Tòa án giải quyết phân chia tài sản chung giữa bà và ông C, cụ thể là 07 chỉ vàng 24K theo tỷ lệ bằng nhau. Bà yêu cầu phân chia quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình do ông C đứng tên chủ hộ, trong đó bà có phần quyền lợi; đồng thời yêu cầu chia quyền sử dụng đất ở mà bà và ông C đang cùng quản lý, sử dụng. Bà xác định yêu cầu được nhận phần hiện vật là đất, không yêu cầu thanh toán giá trị bằng tiền. Ngoài ra, bà có nguyện vọng được nhận phần diện tích đất có căn nhà để tiếp tục sử dụng làm nơi cư trú.

Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Cao Minh C trình bày:

Ông và bà Hà Thị L tự nguyện kết hôn, có đăng ký kết hôn năm 1980 tại Ủy ban nhân dân xã N2 (nay là phường N2). Sau khi kết hôn, vợ chồng sống tại xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định. Vợ chồng sống chung thời gian đầu có hạnh phúc. Sau hai năm sống chung thì bà L phát bệnh tâm thần và không làm chủ được hành vi. Sau nhiều lần chữa bệnh thì hiện nay bệnh tâm thần của bà L vẫn không khỏi. Ông xác định vợ chồng không có mâu thuẫn gì. Hiện nay vợ chồng không còn sống chung với nhau. Bà L yêu cầu ly hôn thì ông không đồng ý.

Vợ chồng có ba người con chung gồm: Cao Thạch T, sinh năm: 1984; Cao Thị Bích N, sinh năm: 1991 và Cao Nhật S, sinh năm: 1992. Hiện nay các con chung đã thành niên và có khả năng lao động được nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết về con chung.

Tài sản chung của vợ chồng gồm:

- Ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 1070, quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 956, 1071, 1553 tờ bản đồ số 4. Tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại N1, A, Bình Định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1423QSDĐ/I14 do ông đại diện đứng tên. Riêng thửa đất số 579, tờ bản đồ số 9 hiện nay đã bị thu hồi.

- Khoảng năm 2010 ông nhận đền bù thửa đất số 579, giá trị tại thời điểm nhận đền bù là 22.000.000 đồng. Số tiền này ông dùng để chữa bệnh và hiện nay đã chi tiêu hết. Ông không dùng 22.000.000 đồng để mua 07 chỉ vàng 24K như bà L trình bày. Ông không đồng ý chia đôi 07 chỉ vàng này.

Theo Sơ đồ hiện trạng, thửa đất số 956 diện tích 731 m^2 (giảm 119 m^2) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà L đang sử dụng thửa đất này. Ông tự nguyện xác định diện tích của thửa đất số 956 theo hiện trạng và không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Theo Sơ đồ hiện trạng, thửa đất số 1553 diện tích 425 m^2 (giảm 53 m^2) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông đang sử dụng thửa đất này. Ông tự nguyện xác định diện tích của thửa đất số 1553 theo hiện trạng và không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Bà L yêu cầu Tòa án chia đôi tài sản chung giữa ông và bà L, chia quyền sử dụng đất nông nghiệp của bà L nằm trong hộ gia đình do ông làm chủ hộ thì ông không đồng ý chia.

Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Thạch T trình bày:

Anh là con của cha Cao Minh C và mẹ Hà Thị L. Anh là thành viên trong hộ gia đình do cha anh làm chủ hộ và được Nhà nước giao quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với các thửa đất số 1070, 956, 1071, 1553 tờ bản đồ số 4. Tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại N1, A, Bình Định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1423QSDĐ/I14 ngày 10/7/1993 do cha anh là Cao Minh C đại diện đứng tên. Riêng thửa đất số 579, tờ bản đồ số 9 hiện nay đã bị thu hồi.

Anh yêu cầu Tòa án chia quyền sử dụng đất nông nghiệp của anh trong hộ gia đình do ông Cao Minh C làm chủ hộ và yêu cầu nhận bằng hiện vật.

Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị Bích N trình bày:

Chị là con của ông Cao Minh C và bà Hà Thị L. Chị là thành viên trong hộ gia đình do cha chị làm chủ hộ và được Nhà nước giao quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với các thửa đất số 1070, 956, 1071, 1553 tờ bản đồ số 4. Tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại N1, A, Bình Định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1423QSDĐ/I14 ngày 10/7/1993 do ông Cao Minh C đại diện đứng tên. Riêng thửa đất số 579, tờ bản đồ số 9 hiện nay đã bị thu hồi, chị không tranh chấp.

Theo Sơ đồ hiện trạng, thửa đất số 956 diện tích 731 m^2 (giảm 119 m^2) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà L đang sử dụng thửa đất này. Chị tự nguyện xác định diện tích của thửa đất số 956 theo hiện trạng và không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Theo Sơ đồ hiện trạng, thửa đất số 1553 diện tích 425 m^2 (giảm 53 m^2) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông C đang sử dụng thửa đất này. Chị tự nguyện xác định diện tích của thửa đất số 1553 theo hiện trạng và không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Chị yêu cầu nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4. Chị yêu cầu nhận phần đất phía Đông của thửa đất số 1071.

Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Nhật S trình bày:

Anh là con của ông Cao Minh C và bà Hà Thị L. Anh là thành viên trong hộ gia đình do cha anh làm chủ hộ và được Nhà nước giao quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với các thửa đất số 1070, 956, 1071, 1553 tờ bản đồ số 4. Tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại N1, A, Bình Định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1423QSDĐ/I14 ngày 10/7/1993 do cha anh là Cao Minh C đại diện đứng tên. Riêng thửa đất số 579, tờ bản đồ số 9 hiện nay đã bị thu hồi, anh không tranh chấp.

Anh yêu cầu nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4. Ngoài ra anh không có ý kiến hoặc yêu càu nào khác.

Theo Văn bản trình bày ý kiến ngày 19 tháng 02 năm 2025, ông Lê Hoàng H là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã N1 trình bày:

Theo Trích đo địa chính thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định – Chi nhánh thị xã A lập thì thửa đất số 1070, 1071, tờ bản đồ số 4 tại xóm T1, thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định có tổng diện tích theo hiện trạng (không bao gồm đất NTD) tăng 1951,2 m^2 so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Công văn số 274/UBND ngày 01/3/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã A, tổng diện tích của 02 thửa đất 1070 và 1071, tờ bản đồ số 4 tại xóm T1, thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định tăng 1951,2 m^2 so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là do lấn, chiếm đất NTD và đất BCS do Ủy ban nhân dân xã N1 quản lý.

Tại thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 4: Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 756 m^2 (ONT 200 m^2; CLN 556 m^2). Diện tích theo ranh giới do Ủy ban nhân dân xã N1 xác định: 735,5 m^2 (ONT 200 m^2; CLN 535,5 m^2) (không bao gồm đất NTD 10,3 m^2). Diện tích chênh lệch giảm 20,5 m^2. Nguyên nhân dẫn đến chênh lệch diện tích là do: sai số đo đạc 10,2 m^2 và diện tích đất NTD là 10,3 m^2.

Tại thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4: Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5156 m^2 (CLN 5156 m^2). Diện tích theo ranh giới do Ủy ban nhân dân xã N1 xác định: 5117,8 m^2 (CLN 5117,8 m^2) (không bao gồm đất NTD diện tích 34,5 m^2). Diện tích chênh lệch giảm 38,2 m^2. Nguyên nhân dẫn đến chênh lệch diện tích là do: sai số đo đạc 3,7 m^2 và diện tích đất NTD là 34,5 m^2.

Việc hộ gia đình ông Cao Minh C lấn chiếm phần đất có diện tích 1952,1 m^2 (trong đó lấn chiếm đất NTD là 598,9 m^2 và lấn chiếm đất BCS là 1352,3 m^2) thuộc phần đất do Ủy ban nhân dân xã N1 quản lý, đề nghị Tòa án không công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Cao Minh C.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Cho bà Hà Thị L được ly hôn với ông Cao Minh C.

2. Không giải quyết về con chung.

3. Phân chia quyền sử dụng đất ở là tài sản chung của bà L và ông C theo quy định của pháp luật.

4. Phân chia quyền sử dụng đất nông nghiệp là tài sản chung của hộ gia đình do ông C làm chủ hộ theo quy định của pháp luật.

5. Bác yêu cầu của bà L về việc chia đôi 07 chỉ vàng 24K.

6. Buộc các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Hà Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết ly hôn và tranh chấp chia tài sản chung với ông Cao Minh C. Ông C cư trú tại xóm T1, thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định. Theo quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã N1 vắng mặt nhưng có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã N1.

[3] Bà L và ông C đủ điều kiện kết hôn, đăng ký kết hôn năm 1980 tại Ủy ban nhân dân xã N2 (nay là phường N2) nên quan hệ hôn nhân giữa bà L và ông C là hợp pháp. Khoản 2 Điều 19 của Luật Hôn nhân và gia đình quy định vợ chồng phải có nghĩa vụ sống chung với nhau. Bà L và ông C đều thừa nhận vợ chồng không còn sống chung với nhau nên cả hai đã vi phạm quy định của Luật Hôn nhân và gia đình về tình nghĩa vợ chồng. Ông C mặc dù không đồng ý ly hôn nhưng không có giải pháp để vợ chồng hàn gắn tình cảm. Đồng thời, bà L và ông C đều thừa nhận trong quá trình chung sống đã thường xuyên xúc phạm nhau. Hội đồng xét xử xét thấy bà L và ông C là người cao tuổi, cả hai cần phải tôn trọng và sống gần nhau để cùng chăm sóc cho nhau khi các con chung đã thành niên và không còn sống chung với vợ chồng. Vì trên thực tế bà L và ông C không còn sống chung nên Hội đồng xét xử xác định mâu thuẫn giữa bà L và ông C đã thực sự trầm trọng, mục đích của hôn nhân không đạt được nên yêu cầu ly hôn của bà L là có căn cứ chấp nhận.

[4] Bà L và ông C có 03 người con chung gồm: Cao Thạch T, sinh năm: 1984; Cao Thị Bích N, sinh năm: 1991 và Cao Nhật S, sinh năm: 1992. Hiện nay các con chung đã thành niên và có khả năng lao động được nên Hội đồng xét xử không giải quyết về con chung.

[5] Bà L cho rằng vợ chồng có tài sản chung là 07 (bảy) chỉ vàng 24K, nguồn gốc do ông C nhận đền bù thửa đất số 579, giá trị tại thời điểm nhận đền bù là 22.000.000 đồng, ông C dùng số tiền 22.000.000 đồng để mua 07 chỉ vàng 24K và hiện nay ông C đang cất giữ số vàng này. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông C không thừa nhận mà cho rằng ông đã sử dụng hết số tiền 22.000.000 đồng và không dùng số tiền 22.000.000 đồng để mua 07 chỉ vàng 24K. Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà L phải có nghĩa vụ chứng minh ông C đang giữ 07 chỉ vàng 24K. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà L không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh hiện nay ông C đang giữ 07 chỉ vàng 24K là tài sản chung giữa bà L và ông C. Do đó, theo quy định tại

khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu của bà L là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Bà L yêu cầu chia tài sản chung là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc các thửa đất: 1070, 1071, 956 và 1553. Ông C thừa nhận tài sản chung như bà L trình bày nhưng không đồng ý chia. Xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 213 của Bộ luật Dân sự, sở hữu chung của bà L và ông C là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia. Do đó yêu cầu chia tài sản chung của bà L là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 213, khoản 1 Điều 219 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Dựa trên sự thừa nhận của các đương sự, Hội đồng xét xử xác định tài sản chung của bà L và ông C là quyền sử dụng 200 m^2 đất ở thuộc thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 4 tại thôn T2, xã N1 thị xã A, tỉnh Bình Định (sau đây gọi là thửa đất số 1070). Theo Công văn số 981/UBND ngày 04/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã A, tại thời điểm giao quyền sử dụng đất nông nghiệp, hộ gia đình do ông Cao Minh C có 05 nhân khẩu gồm: Cao Minh C, Hà Thị L, Cao Thạch T, Cao Thị Bích N và Cao Nhật S. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng đất nông nghiệp còn lại của thửa đất số 1070, quyền sử dụng các thửa đất số 1071, 1553 và 956, tờ bản đồ số 4 thuộc về 05 nhân khẩu trong hộ gia đình ông Cao Minh C. Riêng thửa đất số 579 là đất của hộ gia đình ông C nhưng các đương sự thừa nhận đã bị thu hồi và không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[8] Theo hiện trạng, thửa đất số 1070 và thửa đất số 1071 không có ranh giới. Ủy ban nhân dân xã N1 đã xác định ranh giới theo Sơ đồ xác định ranh giới thửa đất số 1070 và 1071 kèm theo Công văn số 30/UBND-ĐC ngày 22/01/2025 của Ủy ban nhân dân xã N1. Ông C không đồng ý với cách xác định ranh giới của Ủy ban nhân dân xã N1 nhưng không trình bày lý do và không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, ranh giới giữa thửa đất số 1070 và 1071 do Ủy ban nhân dân xã N1 xác định phù hợp với ranh giới giữa hai thửa đất theo bản đồ địa chính. Do đó, Hội đồng xét xử sử dụng Sơ đồ xác định ranh giới thửa đất số 1070 và 1071 kèm theo Công văn số 30/UBND-ĐC ngày 22/01/2025 của Ủy ban nhân dân xã N1 (sau đây gọi là Sơ đồ xác định ranh giới) để tiến hành xem xét phân chia quyền sử dụng đất.

[9] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 1071 có mục đích sử dụng là đất vườn. Tuy nhiên theo Sơ đồ xác định ranh giới, toàn bộ diện tích nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nằm trên thửa đất số 1071. Xét thấy, thửa đất số 1071 là loại đất trồng cây lâu năm (đất vườn), được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông C và bà L đã tự ý xây dựng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên thửa đất số 1071 khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hành vi này là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 31 của Luật Đất đai. Hơn nữa, nếu Tòa án công nhận giá trị của ngôi nhà và tài sản khác gắn liền với đất để đưa vào phân chia tài sản thì không chỉ trái với quy định của Luật Đất đai mà còn hợp pháp hóa hành vi sử dụng đất trái pháp luật, tạo tiền lệ xấu trong xã hội. Điều đó có thể dẫn đến tình trạng người sử dụng đất cố ý xây dựng trái phép trên đất không được phép xây dựng, chờ đợi được công nhận

sau khi phát sinh tranh chấp, gây khó khăn trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, quy hoạch và xây dựng. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để công nhận giá trị ngôi nhà và tài sản gắn liền với đất được xây dựng trên thửa đất số 1071. Từ đó Hội đồng xét xử không tính giá trị tài sản này trong quá trình phân chia quyền sử dụng đất giữa các đương sự.

[10] Theo Sơ đồ xác định ranh giới, thửa đất số 1070 bị vây bọc bởi các thửa đất khác và không có lối đi ra đường công cộng. Do đó, theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự, để bảo đảm các đương sự có thể thực hiện quyền của người sử dụng đất sau khi phân chia, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải mở lối đi rộng 03 mét để đi ra đường công cộng. Căn cứ hiện trạng của thửa đất số 1070 và 1071, Hội đồng xét xử mở lối đi với tổng diện tích là 240,2 m^2 nằm trên thửa đất số 1071, có sơ đồ kèm theo.

[11] Ủy ban nhân dân xã N1 xác định diện tích của thửa đất số 1070 theo hiện trạng giảm 20,5 m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trừ diện tích đất NTD 10,3 m^2 và sai số trong quá trình đo đạc là 10,2 m^2. Do đó Hội đồng xét xử phân chia phần diện tích còn lại của thửa đất số 1070 là 735,5 m^2. Căn cứ hiện trạng của thửa đất số 1070 và quy định tại Điều 4 của Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định được ban hành kèm theo Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định, Hội đồng xét xử phân chia cho ông C phần đất phía Tây của thửa đất số 1070 có ký hiệu ①, diện tích 372,3 m^2 (trong đó 100 m^2 đất ở và 272,3 m^2 đất trồng cây lâu năm khác, không bao gồm đất NTD diện tích 3,0 m^2). Hội đồng xét xử phân chia cho bà L phần đất phía Đông của thửa đất số 1070 có ký hiệu ②, diện tích 363,2 m^2 (trong đó 100 m^2 đất ở và 263,2 m^2 đất trồng cây lâu năm khác, không bao gồm đất NTD diện tích 7,3 m^2), có sơ đồ kèm theo.

[12] Ủy ban nhân dân xã N1 xác định diện tích của thửa đất số 1071 theo hiện trạng giảm 38,2 m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trừ diện tích đất NTD 34,5 m^2 và sai số trong quá trình đo đạc là 3,7 m^2. Mặt khác, phần đất làm lối đi là 240,2 m^2. Do đó Hội đồng xét xử phân chia phần diện tích còn lại của thửa đất số 1071 là 4877,6 m^2. Căn cứ hiện trạng của thửa đất số 1071 và quy định tại Điều 4 của Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định được ban hành kèm theo Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định, Hội đồng xét xử phân chia cho ông C phần đất có ký hiệu ①, diện tích 1652,1 m^2 (trong đó 1652,1 m^2 đất CLN, không bao gồm đất NTD 4,0 m^2). Hội đồng xét xử phân chia cho bà L phần đất có ký hiệu ②, diện tích 1006,0 m^2 (đất CLN). Hội đồng xét xử phân chia cho anh S phần đất có ký hiệu ③, diện tích 1078,9 m^2 (trong đó 1078,9 m^2 đất CLN, không bao gồm đất NTD 28,8 m^2). Hội đồng xét xử phân chia cho chị N phần đất có ký hiệu ④, diện tích 1140,6 m^2 (đất CLN), có sơ đồ kèm theo.

[13] Thửa đất số 956 có diện tích theo Sơ đồ hiện trạng là 731 m^2 (giảm 119 m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Quá trình giải quyết vụ án, các

đương sự tự nguyện xác định diện tích của thửa đất số 956 theo hiện trạng và không tranh chấp quyền sử dụng đất với các chủ sử dụng đất liền kề. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định diện tích của thửa đất số 956 là 731 m^2. Xét thấy hiện nay bà L đang sử dụng thửa đất số 956 nên Hội đồng xét xử giao thửa đất số 956 cho bà L tiếp tục sử dụng.

[14] Thửa đất số 1553 có diện tích theo Sơ đồ hiện trạng là 425 m^2 (giảm 53 m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự tự nguyện xác định diện tích của thửa đất số 1553 theo hiện trạng và không tranh chấp quyền sử dụng đất với các chủ sử dụng đất liền kề. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định diện tích của thửa đất số 1553 là 425 m^2. Xét thấy hiện nay ông C đang sử dụng thửa đất số 1553 nên Hội đồng xét xử giao thửa đất số 1553 cho ông C tiếp tục sử dụng.

[15] Tại phiên tòa, anh T yêu cầu được chia quyền sử dụng các thửa đất 956 và 1553. Tuy nhiên hiện nay các thửa đất này do bà L và ông C đang canh tác. Hơn nữa, anh T thừa nhận không canh tác các thửa đất nông nghiệp. Hiện nay anh T đang mở tiệm lắp đặt và bảo trì camera tại thôn T4, xã N1 nên Hội đồng xét xử không cần thiết phải giao cho anh T nhận bằng hiện vật mà chỉ chia cho anh T giá trị tương ứng với phần quyền sử dụng đất nông nghiệp của anh T trong hộ gia đình do ông Cao Minh C làm chủ hộ.

[16] Căn cứ Biên bản định giá tài sản lập ngày 11/8/2023, giá đất vườn (đất trồng cây lâu năm khác) của thửa đất số 1070, 1071 là 300.000 đồng/m^2; giá đất trồng lúa của thửa đất số 956 và 1553 là 71.000 đồng/m^2. Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm khác, đất trồng lúa) của hộ gia đình ông C là: (735,5 + 4877,6) m^2 x 300.000 đồng/m^2 + (731 + 425) m^2 x 71.000 đồng/m^2 = 1.766.006.000 đồng. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp trên thửa đất số 1071 dùng để mở lối đi ra đường công cộng, ông C và bà L phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông C là: 240,2 m^2 x 300.000 đồng/m^2 = 72.060.000 đồng. Như vậy tổng giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình ông C là 1.766.006.000 đồng + 72.060.000 đồng = 1.778.066.000 đồng. Hộ gia đình ông C có 05 nhân khẩu nên mỗi nhân khẩu được nhận $\frac{1}{5}$ diện tích đất nông nghiệp.

[17] Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án, anh T tự nguyện tặng cho phần quyền sử dụng đất nông nghiệp của anh trong hộ gia đình ông C cho ông C và bà L nhưng tại phiên tòa, anh T thay đổi lời khai và yêu cầu được phân chia quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hộ gia đình ông C. Theo quy định tại khoản 5 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc anh T khai bằng lời tại phiên tòa được xác định là chứng cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận lời khai của anh T tại phiên tòa. Hộ gia đình của ông C có 05 nhân khẩu nên mỗi nhân khẩu được nhận $\frac{1}{5}$ giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp tương đương số tiền $\frac{1.778.066.000}{5} = 355.613.200$ đồng (trong đó giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi là $\frac{72.060.000}{5} = 14.412.000$ đồng).

[18] Ông C được chia 272,3 m^2 đất trồng cây lâu năm khác của thửa đất số 1070; 1652,1 m^2 đất trồng cây lâu năm khác của thửa đất số 1071; 425 m^2 đất trồng lúa của thửa đất số 1553 và giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi tương đương với **621.907.000 đồng** (nhiều hơn giá trị quyền sử dụng đất được chia theo quy định là 266.293.800 đồng). Bà L được chia 263,2 m^2 đất trồng cây lâu năm khác của thửa đất số 1070; 1006 m^2 đất trồng cây lâu năm khác của thửa đất số 1071; 731 m^2 đất trồng lúa của thửa đất số 956 và giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi tương đương với **447.073.000 đồng** (nhiều hơn giá trị quyền sử dụng đất được chia theo quy định là 91.459.800 đồng). Chị N được chia 1140,6 m^2 đất trồng cây lâu năm khác của thửa đất số 1071 và giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi tương đương với **356.592.000 đồng** (nhiều hơn giá trị quyền sử dụng đất được chia theo quy định là 978.800 đồng). Anh S được chia 1078,9 m^2 đất trồng cây lâu năm khác của thửa đất số 1071 và giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi tương đương với **338.082.000 đồng** (ít hơn giá trị quyền sử dụng đất được chia theo quy định là 17.531.200 đồng). Anh T được chia giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi tương đương với 14.412.000 đồng (ít hơn giá trị quyền sử dụng đất được chia theo quy định là 341.201.200 đồng).

[19] Do giá trị quyền sử dụng đất mà anh T và anh S thực tế được nhận thấp hơn giá trị quyền sử dụng đất được chia theo quy định nên ông C, bà L và chị N phải thanh toán số tiền chênh lệch cho anh T và anh S. Cụ thể, bà L phải thanh toán cho anh S 17.531.200 đồng; bà L phải thanh toán cho anh T 73.928.600 đồng; chị N phải thanh toán cho anh T 978.800 đồng; ông C phải thanh toán cho anh T 266.293.800 đồng.

[20] Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 25.000.000 đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tương ứng với tỷ lệ phần tài sản được chia.

[21] Tỷ lệ phần tài sản được chia cho bà L, ông C, anh T, chị N và anh S là $\frac{1}{5}$ nên mỗi người phải chịu 5.000.000 đồng. Bà L đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 25.000.000 đồng nên ông C, anh T, chị N và anh S mỗi người phải thanh toán cho bà L 5.000.000 đồng.

[22] Về án phí: Bà L và ông C là người cao tuổi và có Đơn đề nghị miễn chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do đó theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà L và ông C được miễn chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[23] Theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, anh T, chị N và anh S mỗi người phải chịu 5% x 355.613.200 = 17.780.660 đồng.

[24] Kiểm sát viên phát biểu ý kiến phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 4 Điều 91; Điều 147; khoản 2 Điều 157; khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 19; khoản 1 Điều 56, khoản 2, 3 Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình;

Áp dụng khoản 1 Điều 213, khoản 1 Điều 219 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 31 của Luật Đất đai;

Áp dụng Điều 4 của Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định được ban hành kèm theo Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14, điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu ly hôn của bà Hà Thị L đối với ông Cao Minh C.

2. Không giải quyết về con chung.

3. Phân chia cho ông Cao Minh C phần đất có ký hiệu ① thuộc thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định, diện tích 372,3 m^2 (trong đó 100 m^2 đất ở và 272,3 m^2 đất trồng cây lâu năm khác, không bao gồm phần đất NTD có diện tích 3,0 m^2), tứ cận: Phía Bắc và phía Tây giáp đất BCS, NTD do Ủy ban nhân dân xã N1 quản lý, phía Đông giáp phần đất được phân chia cho bà Hà Thị L, phía Nam giáp lối đi ra đường công cộng (có sơ đồ kèm theo).

4. Phân chia cho bà Hà Thị L phần đất có ký hiệu ② thuộc thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định, diện tích 363,2 m^2 (trong đó 100 m^2 đất ở và 263,2 m^2 đất trồng cây lâu năm khác, không bao gồm phần đất NTD có diện tích 7,3 m^2), tứ cận: Phía Bắc và phía Đông giáp đất NTD do Ủy ban nhân dân xã N1 quản lý, phía Tây giáp phần đất được phân chia cho ông Cao Minh C, phía Nam giáp lối đi ra đường công cộng (có sơ đồ kèm theo).

5. Phân chia cho ông Cao Minh C phần đất có ký hiệu ① thuộc thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định, diện tích 1652,1 m^2 (trong đó 1652,1 m^2 đất trồng cây lâu năm khác, không bao gồm phần đất NTD có diện tích 4,0 m^2), tứ cận: Phía Bắc giáp đất BCS do Ủy ban nhân dân xã N1 quản lý và lối đi ra đường công cộng; phía Nam giáp đường bê tông xi măng theo hiện trạng; phía Đông giáp lối đi ra đường công cộng, phía Tây giáp đất BCS do Ủy ban nhân dân xã N1 quản lý (có sơ đồ kèm theo). Không công nhận toàn bộ

nhà ở và tài sản gắn liền với đất nằm trên phần đất có ký hiệu ① thuộc thửa đất số 1071 được phân chia cho ông Cao Minh C.

6. Phân chia cho bà Hà Thị L phần đất có ký hiệu ② thuộc thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định, diện tích 1006,0 m^2 (trong đó 1006,0 m^2 đất trồng cây lâu năm khác), tứ cận: Phía Bắc và phía Tây giáp lối đi ra đường công cộng; phía Đông giáp phần đất có ký hiệu ③ được phân chia cho anh Cao Nhật S; phía Nam giáp đường bê tông xi măng theo hiện trạng (có sơ đồ kèm theo).

7. Phân chia cho anh Cao Nhật S phần đất có ký hiệu ③ thuộc thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định, diện tích 1078,9 m^2 (trong đó 1078,9 m^2 đất trồng cây lâu năm khác, không bao gồm phần đất NTD có diện tích 28,8 m^2), tứ cận: Phía Bắc giáp đất NTD do Ủy ban nhân dân xã N1 quản lý, phía Nam giáp đường bê tông xi măng theo hiện trạng, phía Đông giáp phần đất có ký hiệu ④ được chia cho chị Cao Thị Bích N, phía Tây giáp phần đất có ký hiệu ② được chia cho bà Hà Thị L (có sơ đồ kèm theo).

8. Phân chia cho chị Cao Thị Bích N phần đất có ký hiệu ④ thuộc thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định, diện tích 1140,6 m^2 (trong đó 1140,6 m^2 đất trồng cây lâu năm khác), tứ cận: Phía Bắc giáp đường đất theo hiện trạng; phía Đông và phía Nam giáp đường bê tông xi măng theo hiện trạng; phía Tây giáp phần đất có ký hiệu ③ được chia cho anh Cao Nhật S (có sơ đồ kèm theo).

9. Phân chia cho bà Hà Thị L tiếp tục sử dụng thửa đất số 956, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định, diện tích 731 m^2 (trong đó 731 m^2 đất chuyên trồng lúa), tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 955, phía Nam giáp thửa đất số 957, phía Đông giáp mương nước, phía Tây giáp thửa đất số 959 và 960 (có sơ đồ kèm theo).

10. Phân chia cho ông Cao Minh C tiếp tục sử dụng thửa đất số 1553, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn T2, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định, diện tích 425 m^2 (trong đó 425 m^2 đất chuyên trồng lúa), tứ cận: Phía Đông Bắc giáp mương nước, phía Tây Nam giáp thửa đất số 1559 và 1560, phía Đông Nam giáp thửa đất số 1551 và 1552, phía Tây Bắc giáp thửa đất số 1555 (có sơ đồ kèm theo).

11. Buộc bà Hà Thị L phải thanh toán cho anh Cao Nhật S giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 17.531.200 đồng (mười bảy triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn hai trăm đồng).

Buộc bà Hà Thị L phải thanh toán cho anh Cao Thạch T giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 73.928.600 đồng (bảy mươi ba triệu chín trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm đồng).

Buộc chị Cao Thị Bích N phải thanh toán cho anh Cao Thạch T giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 978.800 đồng (chín trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm đồng).

Buộc ông Cao Minh C phải thanh toán cho anh Cao Thạch T giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 266.293.800 đồng (Hai trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm chín mươi ba nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền phải thanh toán thì còn phải trả lãi với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

12. Buộc ông Cao Minh C, anh Cao Thạch T, chị Cao Thị Bích N, anh Cao Nhật S mỗi người phải thanh toán cho bà Hà Thị L chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Hà Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Cao Minh C, anh Cao Thạch T, chị Cao Thị Bích N và anh Cao Nhật S không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền phải thanh toán thì còn phải trả lãi với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

13. Bác yêu cầu của bà Hà Thị L về việc yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng là 07 chỉ vàng 24K.

14 Về án phí:

Bà Hà Thị L và ông Cao Minh C được miễn chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh Cao Thạch T, chị Cao Thị Bích N và anh Cao Nhật S mỗi người phải chịu 17.780.660 đồng (mười bảy triệu bảy trăm tám mươi nghìn sáu trăm sáu mươi đồng).

15. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc niêm yết Bản án.

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 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:
- Đương sự;
- Viện KSND thị xã A;
- Chi cục THADS thị xã A;
- TAND tỉnh Bình Định;
- Ủy ban nhân dân phường N2 (Giấy CNKH số 60 ngày 20/9/1980);
- Lưu: Văn phòng; Hồ sơ vụ án;

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

Võ Duy Minh