| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN N DÂN**<br>**HUYỆN TÂN CHÂU**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **62**/2017/HNGĐ-ST
Ngày: 28 – 11 – 2017
V/v tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn

**N DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN N DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Dương Phú Sang.

*Các Hội thẩm N dân*:

1. Bà Trần Thị Phúc;

2. Bà Mai Thị Kim Thanh.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Kim Quyên là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát N dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Vịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2017/TLST-HNGĐ ngày 27 tháng 3 năm 2017 về "tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2017/QĐXXST- HNGĐ ngày 03 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

*1/ Nguyên đơn:* Chị Đào Thị TR, sinh năm 1972; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

*2/ Bị đơn*: Anh Trần Nn, sinh năm 1967; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

*3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ K quan:*

- Chị Dương Thị N, sinh năm 1985, nơi cư trú: Ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1975, nơi cư trú: Ấp E, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Phạm Văn L, sinh năm 1932

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1940

Cùng nơi cư trú: Tổ 7, ấp R, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Huỳnh Văn Đại, sinh năm 1978, nơi cư trú: Ấp Y, xã U, huyện V, tỉnh Tây Ninh.

Chị Trang, anh N có mặt, chị Ph, chị N, anh Đại, ông L và bà K có đơn xin vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 07/03/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Đào Thị TR trình bày:*

Chị với anh Trần Văn N chung sống vợ chồng từ năm 1998 nhưng không có đăng ký kết hôn. Tại Bản án số 42/2016/HNGĐ - PT ngày 21/11/2016 của Tòa án N dân tỉnh Tây Ninh đã không công nhận chị và anh N là vợ chồng và giải quyết các vấn đề về nợ chung; riêng về tài sản chung do anh, chị tự thỏa thuận nhưng cho đến nay không thỏa thuận được. Tài sản chung của vợ chồng phát sinh trong thời kỳ hôn N gồm có:

- Phần đất có diện tích qua đo đạc 9.456,3 $m^2$, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 43A, nay thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng đất đang được anh N trồng mía mùa 2017 - 2018.

- Phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.601,5 $m^2$, thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đất có nguồn gốc sang nhượng từ ông Phạm Văn L, ngụ tại ấp R, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh vào năm 2002, hiện nay đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 do anh N đang quản lý sử dụng.

- Phần đất có diện tích 3.555,8 $m^2$ thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 43A nay thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay chị khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung giữa chị và anh N bao gồm:

- Phần đất có diện tích sử dụng thực tế qua đo đạc 9.456,3 $m^2$, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 43A nay thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận: Hướng đông giáp phần đất nhà (thửa số 8); Hướng tây giáp đất chị Ph sử dụng; Hướng bắc giáp đường và đất chị Ph sử dụng; Hướng nam giáp đất ông 4 L sử dụng (thửa số 11).

- Phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 2.601,5 $m^2$, thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Trên đất hiện nay có 01 căn nhà cấp 4 do anh N đang quản lý sử dụng. Đất có tứ cận: Hướng đông giáp đường giao thông; Hướng tây giáp đất nhà (thửa số 7); Hướng bắc giáp đất bà 3 hủ tiếu sử dụng (thửa số 6); Hướng nam giáp đất ông 4 L sử dụng (thửa số 11).

Do phần đất có diện tích 3.555,8 $m^2$, thuộc ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh Huỳnh Văn Đại, anh, chị đã đổi cho chị Nguyễn Thị Ph nhưng do chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị xin rút yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung đối với phần đất này. Sau này khi anh chị và chị Ph hoàn tất thủ tục đổi đất xong nếu các bên có tranh chấp và có yêu cầu chị sẽ khởi kiện sau.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của chị là giấy sang nhượng đất do ông L xác nhận, và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 9.431 $m^2$ do chị và anh N cùng đứng tên thể hiện đây là tài sản chung của chị và anh N. Các tài sản chị yêu cầu chia đều phát sinh và hình thành trong thời gian chị và anh N chung sống, xuất phát từ nguồn tiền chung của chị và anh N. Nguyện vọng của chị muốn nhận được tài sản chung bằng hiện vật (đất), đối với phần đất nhà sang nhượng từ ông L thì chị muốn được nhận phần đất trống, đồng ý để anh N nhận phần đất có nhà trên đất. Đối với phần đất trồng mía thì chị muốn được nhận phần đất tiếp giáp với phần đất nhà chị được nhận. Riêng phần diện tích mía do anh N trồng thì chị không có yêu cầu và tranh chấp. Chị đồng ý để anh N khai thác mía đến hết mùa mía năm 2017 - 2018.

Đối với các tài sản khác có trên phần đất nhà bao gồm chuồng bò, cây ăn trái, công trình vệ sinh vv….. chị không có tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn – anh Trần Văn N trình bày:*

Đối với trình bày và yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị TR anh có ý kiến như sau:

Anh thống nhất với trình bày của chị Trang là anh chị có tài sản chung bao gồm:

- Phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 9.456,3 $m^2$, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 43A, nay thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH46163 do Ủy ban N dân huyện Tân Châu cấp cho chị Trang, và anh N ngày 31/8/2012. Trên đất anh đang trồng mía vụ mùa năm 2017 - 2018.

- 01 Căn nhà cấp 4 được xây dựng trên phần đất sang nhượng từ ông Phạm Văn L.

Anh đồng ý chia tài sản chung là phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 9.456,3 $m^2$ và căn nhà cất trên phần đất sang nhượng từ ông Phạm Văn L. Anh thống nhất không yêu cầu chia phần đất sang nhượng từ anh Huỳnh Văn Đại do chưa điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã đổi với chị Ph, sau này nếu các bên có tranh chấp và có yêu cầu anh sẽ khởi kiện sau.

Anh có nguyện vọng được nhận tài sản chung bằng hiện vật và muốn nhận căn nhà và hoàn trả cho chị Trang ½ giá trị căn nhà cất trên phần đất sang nhượng từ ông L.

Anh không đồng chia tài sản là phần đất có diện tích 30 m x 90 m = 2.700 $m^2$ (đất qua đo đạc thực tế có diện tích 2.601,5 $m^2$), đất có nguồn gốc sang nhượng từ ông Phạm Văn L, ngụ tại ấp R, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, sang nhượng vào năm 2002 từ ông L do cho rằng đây là tài sản riêng của anh dùng tiền

cá N để sang nhượng phần đất trên. Chứng cứ chứng minh cho trình bày của anh là giấy xác nhận sang nhượng đất ông L viết vào ngày 20/5/2002. Nguồn tiền cá N sử dụng mua đất là từ việc bán tài sản riêng của anh là chiếc xe honda (loại 67) cho ông Nguyễn Văn Hê, ngụ tại xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh và tiền do mẹ ruột anh cho.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ K quan – chị Dương Thị N trình bày:*

Trong năm 2017 chị có cho anh N vay số tiền 13.000.000 đồng để làm vốn mua phân bón chăm sóc mía, khi vay anh N có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 9.431 $m^2$, thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 43A, đất tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh để chị giữ làm tin. Do thỏa thuận thời gian vay số tiền trên đến hết mùa mía (tháng 2/2018) nên nay chị không yêu cầu anh N hoàn trả số tiền trên. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị đang giữ mặc dù không có lập hợp đồng thế chấp nhưng chị không đồng ý trả cho anh N vì muốn đảm bảo cho số tiền cho anh N vay. Nếu Tòa án xem xét việc giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì chị yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ K quan – chị Nguyễn Thị Ph trình bày:*

Vào năm 2012 chị có sang nhượng một phần đất thuộc một phần thửa đất số 34, tờ bản đồ số 43A, đất tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, do phần đất chị sang nhượng nằm giữa đất của anh N, chị Trang và phần đất anh N, chị Trang sang nhượng từ anh Đại nên chị và anh N, chị Trang thỏa thuận trao đổi đất với nhau, chị sẽ sử dụng đất của anh N, chị Trang sang nhượng từ anh Đại, còn anh N chị Trang sẽ sử dụng phần diện tích đất tương ứng nằm trong phần đất chị sang nhượng từ anh N, chị Trang. Việc thỏa thuận của các bên đã thực hiện nhưng chưa làm thủ tục điều chỉnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc điều chỉnh diện tích đất các bên trao đổi sẽ do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được, nếu có tranh chấp và có yêu cầu thì chị sẽ khởi kiện sau.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ K quan – Anh Huỳnh Văn Đại trình bày:*

Anh thừa nhận vào ngày 25/8/2003 anh cùng anh N có tiến hành sang nhượng một phần đất thuộc ấp Hội Thạnh, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với diện tích khoảng 1.700 $m^2$ với giá trị là 1.500.000 đồng, khi sang nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc sang nhượng chỉ được các bên lập bằng giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Nay anh không có tranh chấp gì với anh N, chị Trang đối với phần đất đã sang nhượng và xác định vào thời điểm sang nhượng đất mặc dù người đứng ra làm thủ tục sang nhượng với anh là anh N nhưng anh xác định sang nhượng phần đất trên là sang nhượng cho cả hai vợ chồng anh N, chị Trang vì khi đó anh N, chị Trang là vợ chồng với nhau. Đối với tranh chấp giữa anh N, chị Trang tại Tòa án thì anh không có ý kiến.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ K quan – Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị K trình bày:*

Vào năm 2002, ông, bà có sang nhượng cho anh N, chị Trang một phần đất tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (phần đất anh N đang ở hiện nay). Phần đất sang nhượng có diện tích 30 m x 90 m, giá sang nhượng là 21 chỉ vàng. Khi sang nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc sang nhượng chỉ được các bên lập bằng giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Nay ông, bà không có tranh chấp gì với anh N, chị Trang đối với phần đất đã sang nhượng và xác định vào thời điểm sang nhượng đất mặc dù người đứng ra làm thủ tục sang nhượng là anh N nhưng ông, bà xác định ông, bà sang nhượng phần đất trên là sang nhượng cho cả hai vợ chồng anh N, chị Trang vì khi đó anh N, chị Trang là vợ chồng với nhau. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Trang, anh N thì ông, bà không có ý kiến do đất đã sang nhượng từ năm 2002, đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh N, chị Trang sử dụng từ năm 2002. Ông, bà không có tranh chấp gì về ranh đất đối với phần đất đã sang nhượng cho anh N, chị Trang.

*Tại phiên toà:*

Chị Đào Thị TR và anh Trần Văn N vẫn giữ nguyên quan điểm.

Chị Trang và anh N thống nhất yêu cầu chia tài sản chung gồm phần đất có diện tích 9.456,3 $m^2$, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 43A, nay thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, căn nhà xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng từ ông L và thống nhất để anh N khai thác mía trên đất đến hết mùa vụ năm 2017 - 2018 nếu chị Trang được nhận tài sản chung là phần diện tích đất anh N có trồng mía.

Do chị Ph, chị N, anh Đại, ông L, bà K vắng mặt nên không có ý kiến.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên toà:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án.

+ Do ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị K, anh Huỳnh Văn Đại, chị Dương Thị N, chị Nguyễn Thị Ph là người có quyền lợi và nghĩa vụ K quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông L, bà K, chị N, anh Đại và chị Ph.

+ Về việc giải quyết nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 146, 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 14, 16, 53 Luật Hôn N và Gia đình năm 2014; Điều 166, Điều 213, Điều 219 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của chị Đào Thị TR đối với anh Trần Văn N về yêu cầu chia tài sản chung gồm các tài sản như sau:

- Phần đất có diện tích sử dụng thực tế qua đo đạc 9.456,3 $m^2$, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 43A nay thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 2.601,5 $m^2$, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Trên đất hiện nay có 01 căn nhà cấp 4 do anh N đang quản lý sử dụng.

Về chi phí đo đạc định giá đất tranh chấp: Chị Đào Thị TR và anh Trần Văn N phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Chị Đào Thị TR và anh Trần Văn N phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

* Về tố tụng:

Do ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị K, anh Huỳnh Văn Đại, chị Dương Thị N, chị Nguyễn Thị Ph là người có quyền lợi và nghĩa vụ K quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông L, bà K, chị N, anh Đại và chị Ph.

* Về nội dung vụ án:

[1] Về đối tượng tranh chấp: Qua kết quả đo đạc, định giá tài sản được sự thống nhất của các bên đương sự thể hiện. Phần đất đang tranh chấp có đặc điểm như sau:

- Phần đất có diện tích thực tế qua đo đạc 9.456,3 $m^2$ thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, trong đó có 9.431,3 $m^2$ đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH46163 do Ủy ban N dân huyện Tân Châu cấp cho chị Trang, và anh N ngày 31/8/2012. Qua định giá giá trị phần đất tranh chấp là 9.456,3 $m^2$ x 45.000 đồng/01 $m^2$ = 425.533.500 đồng.

- Phần đất có diện tích thực tế qua đo đạc 2.601,5 $m^2$ (đã bao gồm 501 $m^2$ diện tích đất quy hoạch lộ giới), thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua định giá đất tranh chấp có giá trị là 2.601,5 $m^2$ x 92.000 đồng/01 $m^2$ = 239.338.000 đồng.

- 01 căn nhà loại tạm A có diện tích 75,8 $m^2$, có đặc điểm xây gạch, không tô, mái lợp tol, nền lót gạch tàu, giá trị thực tế còn lại 40% có giá là 75,8 $m^2$ x 742.000 đồng/$m^2$ x 40% = 22.497.000 đồng.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị Đào Thị TR và anh Trần Văn N thống nhất trong quá trình chung sống có tạo lập khối tài sản chung là phần đất có diện tích 9.456,3 $m^2$, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 43A, nay thuộc

thửa số 7, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH46163 do Ủy ban N dân huyện Tân Châu cấp cho chị Trang, và anh N ngày 31/8/2012. Trên đất anh N đang trồng mía; 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng trên phần đất sang nhượng từ ông Phạm Văn L. Anh N và chị Trang thống nhất chia các tài sản chung trên với nguyện vọng chia theo hiện vật đối với tài sản chung là phần đất có diện tích 9.456.3 $m^2$, thống nhất anh N sẽ nhận căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất sang nhượng từ ông L và anh N sẽ hoàn trả cho chị Trang ½ giá trị căn nhà. Ý kiến này do chị Trang và anh N tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Anh N, chị Trang thống nhất không yêu cầu Tòa án chia tài sản là phần đất có diện tích 3.555,8 $m^2$, thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 18, thuộc ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh sang nhượng từ vợ chồng anh Huỳnh Văn Đại nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu chia tài sản chung đối với phần đất có diện tích 3.555.8 $m^2$, thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 18, thuộc ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

[3] Đối với yêu cầu của chị Trang yêu cầu chia tài sản chung là phần đất có diện tích thực tế qua đo đạc 2.601,5 $m^2$ (đã bao gồm 501 $m^2$ diện tích đất quy hoạch lộ giới), đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Anh N không đồng ý cho rằng phần đất có diện tích 2.601,5 $m^2$ không phải là tài sản chung giữa anh và chị Trang thì Hội đồng xét xử nhận thấy:

Qua làm việc với ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị K xác định vào năm 2002 ông L, bà K có sang nhượng cho vợ chồng anh N, chị Trang một phần đất có diện tích 30 x 90 m, đất thuộc một phần thửa đất số 9, 11 tờ bản đồ số 43A nay đất sang nhượng thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá sang nhượng là 21 chỉ vàng 24k. Mặc dù việc sang nhượng được ông L và anh N trực tiếp lập bằng giấy tay có xác nhận của ông L và anh N nhưng việc sang nhượng đất vào thời điểm anh N và chị Trang chung sống với nhau. Theo ông L, bà K khi sang nhượng đất thì ông bà sang nhượng đất cho cả hai vợ chồng anh N, chị Trang chứ không phải riêng cá N anh N hay riêng cá N chị Trang.

Trong quá trình giải quyết vụ án ngoài các văn bản trình bày của anh N và tại phiên tòa thì anh N cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh phần đất sang nhượng từ ông L là tài sản riêng của anh. Anh N không có chứng cứ chứng minh trong quá trình chung sống vợ chồng với chị Trang cho đến trước khi anh chị ly hôn theo bản án số 66/2016/HNGĐ-ST ngày 30/8/2016 của Tòa án N dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giữa anh và chị Trang có sự tách bạch, phân chia đâu là tài sản chung, đâu là tài sản riêng đối với các tài sản phát sinh, tạo lập trong thời gian anh và chị Trang chung sống như vợ chồng; nguồn sống, sinh hoạt, mua sắm tài sản trong gia đình đều phát sinh từ thu nhập chung của chị Trang và anh N; các chứng cứ anh N yêu cầu Tòa án thu thập chứng minh cho trình bày anh N dùng tiền cá N để sang nhượng phần đất của ông L là không có cơ sở chấp nhận; trong

quá trình chung sống giữa chị Trang và anh N có phát sinh nợ chung với số tiền 183.000.000 đồng đã được giải quyết tại bản án số 42/2016/HNGĐ – PT ngày 21/11/2016 của Tòa án N dân tỉnh Tây Ninh với kết luận đây là số nợ chung của anh N và chị Trang.

Mặt khác tại Công văn số 1413/UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban N dân huyện Tân Châu thể hiện phần đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi có quyết định giải quyết tranh chấp của Tòa án có hiệu lực, đồng thời phải thực hiện đúng các trình tự, thủ tục và đảm bảo các điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai năm 2013.

Từ những nhận định nêu trên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của chị Trang đối với phần đất có diện tích thực tế qua đo đạc 2.601,5 $m^2$ (đã bao gồm 501 $m^2$ diện tích đất quy hoạch lộ giới), thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị Trang và anh N thỏa thuận anh N được tiếp tục sản xuất thu hoạch diện tích mía trên phần đất có diện tích 9.456,3 $m^2$, đất thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cho đến tháng 02/2018. Sau khi thu hoạch mía xong anh N có nghĩa vụ bàn giao đất cho chị Trang đối với phần đất chị Trang được nhận sau khi chia tài sản chung. Đối với phần đất sang nhượng từ ông L nếu được chấp nhận chia tài sản chung, do trên phần đất chị Trang có nguyện vọng được nhận có một phần diện tích chuồng bò do anh N xây cất, sau khi đo đạc, định giá tài sản. Anh N chị Trang thống nhất nếu chị Trang được nhận phần đất như nguyện vọng thì anh N sẽ di dời phần diện tích chuồng bò để đảm bảo giao đất cho chị Trang đúng quy định. Anh N và chị Trang thống nhất không tranh chấp các tài sản như công trình vệ sinh, cây ăn trái có trên phần đất sang nhượng của ông L. Xét việc thỏa thuận này của anh N, chị Trang là do các bên tự nguyện, không bị ép buộc và không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Đối với Hợp đồng vay tài sản giữa chị Dương Thị N và anh Trần Văn N: Trong quá trình giải quyết vụ án chị N không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền 13.000.000 đồng chị cho anh N vay nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp và có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[5] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 046163 do Ủy ban N dân huyện Tân Châu cấp ngày 31/8/2012 cho chị Trang, và anh N đứng tên hiện do chị N đang giữ. Hội đồng xét xử xét thấy khi chị N cho anh N vay tiền, anh N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N để làm tin, việc giao nhận không đảm bảo quy định pháp luật, các bên không có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của anh N với chị N. Do đó cần buộc chị N có trách nhiệm hoàn trả cho anh N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH46163 do Ủy ban N dân huyện Tân Châu cấp cho chị Trang, và anh N ngày 31/8/2012.

[6] Về chi phí định giá tài sản tranh chấp: Theo quy định tại điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Trường hợp yêu cầu Tòa án chia tài sản chung thì mỗi người được chia tài sản phải chịu phần chi phí định giá tài sản tương ứng với tỷ lệ giá trị phần tài sản mà họ được chia. Do chị Đào Thị TR đã tạm ứng 1.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản nên anh Trần Văn N phải hoàn trả cho chị Đào Thị TR 500.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản.

[8] Về chi phí đo đạc đất tranh chấp: Do chị Đào Thị TR đã tạm ứng 2.915.000 đồng chi phí đo đạc đất tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của chị được chấp nhận nên anh Trần Văn N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Trang ½ chi phí đo đạc đất tranh chấp là 1.457.500 đồng.

[7] Về án phí: Chị Đào Thị TR và anh Trần Văn N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 146, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 14, 16, 53 Luật Hôn N và Gia đình năm 2014; Điều 166, Điều 213, Điều 219 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

1. Tuyên bố: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung sau khi ly hôn của chị Đào Thị TR và anh Trần Văn N.

**Anh Trần Văn N được sở hữu, sử dụng các tài sản gồm:**

- Phần đất có diện tích 4.718,6 $m^2$, đất thuộc một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Trong đó gồm 4.461,5 $m^2$ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH46163 do Ủy ban N dân huyện Tân Châu cấp cho chị Trang, và anh N ngày 31/8/2012 và 257,1 $m^2$ còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất anh N được nhận có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 8 tờ bản đồ số 18 dài 30,74 m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 5, tờ bản đồ số 18 dài 26,98 m;

Hướng Nam giáp thửa số 11, tờ bản đồ số 18 dài 164,38 m;

Hướng Bắc giáp phần đất chị Trang được nhận dài 162,89 m.

Hiện trạng đất anh N đang trồng mía mùa vụ năm 2017 - 2018

Phần đất có giá trị: 4.718,6 $m^2$ x 45.000 đồng/ $m^2$ = 212.337.000 đồng (Hai trăm mười hai triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

- Phần đất có diện tích 1.300,7 $m^2$ (đã bao gồm 247 $m^2$ đất quy hoạch lộ giới), đất thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất anh N được nhận có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường giao thông 785B dài 14,98 m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 7, tờ bản đồ số 18 dài 17,33 m;

Hướng Nam giáp thửa số 11, tờ bản đồ số 18 dài 85,38 m;

Hướng Bắc giáp phần đất chị Trang được nhận dài 86,90 m.

Phần đất có giá trị: 1.300,7 $m^2$ x 92.000 đồng/01 $m^2$ = 119.664.500 đồng (Một trăm mười chín triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

- 01 căn nhà loại tạm A có diện tích 75.8 $m^2$, có đặc điểm xây gạch, không tô, mái lợp tol, nền lót gạch tàu, giá trị thực tế còn lại 40% có giá trị 75,8 $m^2$ x 742.000 đồng/$m^2$ x 40% = 22.497.000 đồng (Hai mươi hai triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

Tổng giá trị các tài sản anh N được nhận là 212.337.000 đồng + 119.664.500 đồng + 11.248.500 đồng = 343.250.000 đồng (Ba trăm bốn mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Anh N có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Trang ½ giá trị căn nhà là 11.248.500 đồng.

**Chị Đào Thị TR được sở hữu, sử dụng các tài sản gồm:**

- Phần đất có diện tích 4.737, 7 $m^2$, đất thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Trong đó gồm 4.527,8 $m^2$ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 046163 do Ủy ban N dân huyện Tân Châu cấp cho chị Trang, và anh N ngày 31/8/2012 và 209,9 $m^2$ còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất chị Trang được nhận có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 6, tờ bản đồ số 18 dài 29,41 m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 5, tờ bản đồ số 18 dài 28,15 m;

Hướng Nam giáp phần đất anh N được nhận (thửa số 7) dài 162,89 m;

Hướng Bắc giáp phần đất chị Trang, anh N đang sử dụng dài 162,85 m.

Phần đất có giá trị: 4.737.7 $m^2$ x 45.000 đồng = 213.196.500 đồng (Hai trăm mười ba triệu một trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

Trên đất anh N đang trồng mía mùa vụ năm 2017 - 2018.

- Phần đất có diện tích 1.300.8 $m^2$ (đã bao gồm 254 $m^2$ đất quy hoạch lộ giới), đất thuộc một phần thửa số 8, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất chị Trang được nhận có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường giao thông dài 14,98 m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 7 dài 13,41 m;

Hướng Nam giáp phần đất anh N được nhận (thửa số 8) dài 86,90 m;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 6 dài 88,55 m.

Phần đất có giá trị: 1.300.8 $m^2$ x 92.000 đồng = 119.673.500 đồng (Một trăm mười chín triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng).

- Chị Trang được nhận ½ giá trị căn nhà được xây cất trên phần đất anh N được nhận thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 18, đất đất tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá trị là 11.248.500 đồng do anh N giao lại.

Tổng giá trị các tài sản chị Trang được nhận là 213.196.500 đồng + 119.673.500 đồng + 11.248.500 đồng = 344.121.500 đồng (Ba trăm bốn mươi bốn triệu một trăm hai mươi mốt nghìn năm trăm đồng).

(Vị trí, đặc điểm các phần đất anh N, chị Trang được nhận có sơ đồ mô tả kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu chia tài sản chung của chị Trang đối với phần đất có diện tích 3.555,8 $m^2$, đất thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 18, thuộc ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Anh Trần Văn N có nghĩa vụ di dời phần diện tích chuồng bò có trên phần đất chị Đào Thị TR được nhận để đảm bảo quyền sở hữu của chị Trang đối với phần đất chị Trang được nhận.

Anh Trần Văn N và chị Đào Thị TR có quyền và nghĩa vụ K hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần diện tích đất anh Trần Văn N và chị Đào Thị TR được nhận.

Ghi nhận anh N và chị Trang không tranh chấp các tài sản có trên phần đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Q, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh sang nhượng từ ông L bao gồm công trình vệ sinh, cây ăn trái, chuồng bò.

Ghi nhận sự thống nhất của chị Trang và anh N về việc anh N được tiếp tục sản xuất, thu hoạch phần diện tích mía trên phần đất có diện tích 9.456,3 $m^2$, đất thuộc một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại ấp Hội Thạnh, xã W, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cho đến tháng 02/2018.

Ghi nhận chị Hằng không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa chị Hằng và anh N.

3. Buộc chị Dương Thị N phải hoàn trả cho anh N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH46163 do Ủy ban N dân huyện Tân Châu cấp cho chị Trang, và anh N ngày 31/8/2012.

4. Về chi phí đo đạc, định giá đất tranh chấp:

Anh Trần Văn N phải chịu 500.000 đồng chi phí định giá tài sản và 1.457.500 đồng chi phí đo đạc đất tranh chấp.

Chị Đào Thị TR phải chịu 500.000 đồng chi phí định giá tài sản và 1.457.500 đồng chi phí đo đạc đất tranh chấp.

Do chị Trang đã tạm ứng toàn bộ 3.915.000 đồng chị phí định giá, đo đạc đất tranh chấp nên anh Trần Văn N phải hoàn trả cho chị Đào Thị TR 1.957.500 đồng

(Một triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tiền chi phí đo đạc, định giá đất tranh chấp.

5. Về án phí:

Chị Đào Thị TR phải chịu 17.206.000 đồng (mười bảy triệu hai trăm lẻ sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị Trang đã nộp 6.875.000 đồng theo biên lai thu số 0024075 ngày 27 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; Chị Đào Thị TR còn phải nộp 10.331.000 (Mười triệu ba trăm ba mươi mốt nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Văn N phải chịu 17.162.500 đồng (Mười bảy triệu một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày chị Đào Thị TR có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Trần Văn N chưa hoàn trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng anh Trần Văn N còn phải trả cho chị Đào Thị TR số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

"Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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".

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THA DS huyện Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn (S).

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

**Dương Phú Sang**