

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ P
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 42/2024/HNGĐ - ST

Ngày 27 tháng 6 năm 2024

*“V/v: Chia tài sản sau khi ly hôn,
Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tô Thị Lành

2. Bà Doãn Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hoàn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố P tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2024 tại Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2024/TLST- HNGĐ ngày 13 tháng 3 năm 2024 về việc: **“Chia tài sản sau khi ly hôn, Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2024/QĐXXST - HNGĐ ngày 23 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2024/QĐST – HNGĐ ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam

Địa chỉ: Số 02 đường LH, phường TC, quận BD, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang M - Giám đốc Phòng giao dịch TN - Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai

Địa chỉ: Số 219 (số cũ 99C) đường PVD, phường TN, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

(Quyết định ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 2665/QĐ - NHNNo - PC ngày 01 tháng 12 năm 2022 và số 376/QĐ - NHNNo.GL - TH ngày 08 tháng 4 năm 2024). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 05 tháng 3 năm 2024, bản tự khai ngày 13 tháng 3 năm 2024, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Trong thời kỳ hôn nhân, bà và ông Nguyễn Văn N tạo dựng được tài sản chung là nhà và đất tại số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 52, diện tích 429m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12 tháng 9 năm 2006 đứng tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị V; trên đất xây dựng nhà cấp IV nhưng chưa tiến hành thủ tục đăng ký sở hữu theo quy định. Ngày 24 tháng 02 năm 2023, bà và ông N thế chấp tài sản này theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27/2023/HĐTC để đảm bảo cho khoản vay 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5000 - LAV - 202300124 ngày 03 tháng 3 năm 2023 tại Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam thông qua Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch TN.

Bà và ông Nguyễn Văn N ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 428/2023/QĐST - HNGĐ ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố P nhưng chưa giải quyết về tài sản chung. Sau khi ly hôn, bà và ông N không thỏa thuận được về phân chia tài sản chung cũng như giải quyết khoản nợ còn lại tại Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P yêu cầu giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa, bà thống nhất trị giá tài sản chung giữa bà và ông Nguyễn Văn N là 1.383.661.140 (một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn một trăm bốn mươi) đồng theo giá của Hội đồng định giá đưa ra trong Biên bản định giá ngày 23 tháng 4 năm 2024 và yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết theo hướng bà được nhận đất và tài sản gắn liền với đất tại số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai và có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn N ½ giá trị tài sản chung là 691.830.570 (sáu trăm chín mươi một triệu tám trăm ba mươi nghìn năm trăm bảy mươi) đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam, bà thừa nhận còn nợ Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam thông qua Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch TN số tiền 410.920.000 (bốn trăm mười triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng trong đó nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 27 tháng 6 năm 2024 là 10.920.000 đồng. Bà chịu trách nhiệm trả toàn bộ số nợ 410.920.000 (bốn trăm mười triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng cho Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch TN.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tài sản là 10.000.000 (mười triệu) đồng đã nộp tạm ứng, bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật này.

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn N vắng mặt nhưng tại Đơn xin tường trình ngày 19 tháng 3 năm 2024, Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 30 tháng 5 năm 2024 cùng các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ, ý kiến của ông Nguyễn Văn N như sau:

Ông và bà Nguyễn Thị V tạo lập tài sản chung là nhà và đất tại số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 52, diện tích 429m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12 tháng 9 năm 2006 đứng tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị V. Diện tích đất thực tế sử dụng rộng hơn diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông bà chưa làm thủ tục đăng ký biến động đối với phần diện tích tăng thêm. Hiện tại tài sản chung của ông bà đang được thế chấp tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch TN để vay số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Quá trình giải quyết phân chia tài sản chung theo vụ án dân sự thụ lý số 940/2023/TLST - HNGĐ ngày 29 tháng 12 năm 2023, ông và bà V đã thống nhất: Ông toàn quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất tương ứng 6m chiều ngang và căn nhà xây dựng trên đất, có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị V toàn quyền quản lý, sử dụng phần diện tích tương ứng 10m chiều ngang (trong đó có 07m chiều ngang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 03m chiều ngang nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và có trách nhiệm trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Theo thỏa thuận, ông đã trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; ông và bà V đã tiến hành cắm mốc phân chia lô đất và bà V đã làm hàng rào tương ứng với phần diện tích 10m chiều ngang mà bà toàn quyền quản lý, sử dụng. Sau đó bà V rút đơn khởi kiện và Tòa án đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 06/2024/QĐST - HNGĐ ngày 19 tháng 01 năm 2024.

Ông bà đã đến cơ quan công chứng để hỏi các thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Tuy nhiên, cơ quan công chứng hướng dẫn ông bà phải thanh toán nợ cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam để hủy đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348; thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với phần diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với một phần diện tích đất tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P. Sau khi hoàn tất các thủ tục trên, văn phòng công chứng mới công chứng việc phân chia tài sản chung.

Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị V không hoàn tất các thủ tục theo như hướng dẫn của cơ quan công chứng, bà không trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam số tiền 400.000.000 đồng mặc dù các con đã đưa đủ số tiền này mà khởi kiện lại vụ án chia tài sản chung này.

Nay vì lý do hoàn cảnh kinh tế của tôi khó khăn, ông phải đi làm thuê ở tỉnh khác để kiếm tiền, trang trải cuộc sống và trả khoản nợ phải vay mượn 200.000.000 đồng để trả Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam theo thỏa thuận. Do đó, ông không thể có mặt để tham gia các phiên hòa giải theo giấy triệu tập của tòa cũng như tham gia phiên tòa theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố P.

Ông giữ nguyên toàn bộ ý kiến mà ông và bà Nguyễn Thị V đã thỏa thuận với nhau về việc chia tài sản chung và nghĩa vụ chung trong vụ án trước đây. Đối với số tiền nợ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam còn lại là 400.000.000 đồng, ông đề nghị Tòa án tuyên buộc bà V phải có trách nhiệm trả toàn bộ khoản nợ gốc và lãi vì ông đã hoàn thành nghĩa vụ trả số nợ 200.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 08 tháng 4 năm 2024, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - ông Nguyễn Quang M trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 5000-LAV-202300124 ngày 03 tháng 3 năm 2023, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam thông qua Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch TN cho bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn N vay số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân là 03 tháng 3 năm 2023 để chăn nuôi heo, bò và buôn bán nhỏ, lãi suất 11%/năm. Ngày 12 tháng 3 năm 2024, ông Nguyễn Văn N đã trả được 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh. Đến ngày 27 tháng 6 năm 2024, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn N còn nợ Ngân hàng số tiền số tiền 410.920.000 (bốn trăm mười triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng trong đó nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính là 10.920.000 đồng

Để đảm bảo cho khoản vay, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn N thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 52, diện tích 429m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12 tháng 9 năm 2006 đứng tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27/2023/HĐTC ngày 24 tháng 02 năm 2023.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết buộc bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn N phải trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam thông qua Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch TN số tiền 410.920.000 (bốn trăm mười triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng trong đó nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 27 tháng 6 năm 2024 là 10.920.000 đồng và tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán xong nợ

Trường hợp, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27/2023/HĐTC ngày 24 tháng 02 năm 2023 để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P có ý kiến như sau:

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N, việc chấp hành theo quy định của pháp luật tố tụng còn hạn chế.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai và chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam về thanh toán nợ vay.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 52, diện tích 429m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12 tháng 9 năm 2006 đứng tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị V là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân.

- Bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn N có công sức đóng góp ngang nhau để tạo lập khối tài sản chung, đây là tài sản duy nhất của ông bà, trên cơ sở bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người vợ nên giao cho bà Nguyễn Thị V nhận quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản chung theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23 tháng 4 năm 2024.

- Bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam thông qua Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai - Phòng giao dịch TN số tiền 410.920.000 (bốn trăm mười triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng trong đó nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 27 tháng 6 năm 2024 là 10.920.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn N 50% giá trị tài sản theo giá của Hội đồng định giá trong Biên bản định giá ngày 23 tháng 4 năm 2024 là 691.830.570 (sáu trăm chín mươi một triệu tám trăm ba mươi nghìn năm trăm bảy mươi) đồng

- Trường hợp bà Nguyễn Thị V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27/2023/HĐTC ngày 24 tháng 02 năm 2023 để thu hồi nợ.

- Sau khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ tài chính, bà Nguyễn Thị V được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn N chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Do không TN với nhau về các thức phân chia tài sản chung vợ chồng cũng như thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam, bà Nguyễn Thị V đã phát sinh quyền khởi kiện theo khoản 3 Điều 38 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Do bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn N không thực hiện nghĩa vụ trả đủ nợ gốc vào ngày 03 tháng 3 năm 2024 theo Mục 3 Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 03 tháng 3 năm 2023 nên Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam phát sinh quyền khởi kiện theo điểm d khoản 1 Điều 8 Hợp đồng tín dụng số 5000-LAV-202300124 ngày 03 tháng 3 năm 2023.

Bà Nguyễn Thị V yêu cầu giải quyết về chia tài sản chung và nghĩa vụ chung, Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam có yêu cầu độc lập yêu cầu thanh toán nợ vay nên quan hệ tranh chấp là “*Chia tài sản sau khi ly hôn và Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”; bị đơn ông Nguyễn Văn N cư trú trên địa bàn thành phố P nên thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân thành phố P theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử .

Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 30 tháng 5 năm 2024; Hội đồng xét xử vẫn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn N đã thỏa thuận TN phân chia tài sản chung: Ông N toàn quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất tương ứng 6m chiều ngang và căn nhà xây dựng trên đất, có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Bà V toàn quyền quản lý, sử dụng phần diện tích tương ứng 10m chiều ngang (trong đó có 07m chiều ngang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 03m chiều ngang nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và có trách nhiệm trả cho Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Trên thực tế, bà V đã lập hàng rào kẽm gai phân định ranh giới đất và ông N đã trả Ngân hàng 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận không được cơ quan có thẩm quyền công nhận, chứng thực và cũng không được bà V đồng thuận thi hành nên được xác định là tài sản chung chưa được phân chia và nghĩa vụ chung chưa được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Quyền sử dụng đất tại số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 52, diện tích 429m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12 tháng 9 năm 2006 đứng tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị V được ông N, bà V thừa nhận là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N và bà V phù hợp theo quy định tại Điều 33, Điều 34 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 nên được xác định tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân.

Theo nội dung Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23 tháng 4 năm 2024, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn N đang quản lý, sử dụng tổng diện tích là 585,9m² trong đó diện tích 429m² đã được công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348; phần diện tích 156,9m² chưa được công nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất chưa được công nhận quyền sử dụng có một phần căn nhà xây năm 2004 với diện tích 46,8m², kết cấu không thể tách rời; một phần mái che phía trước và bên hông với diện tích 9,6m², một phần mái che phía sau với diện tích 47,84m², một phần sân bên hông phía trước và bên hông với diện tích 9,6m² và một phần sân bê tông phía sau với diện tích 47,84m², kết cấu có thể tách rời. Ranh giới đất về phía tây là tường rào xây gạch, ranh giới đất về phía bắc là tường xây gạch có tô trát nối liền tường của căn nhà xây năm 2004, ranh giới đất về phía nam hàng rào ép tôn tạm bợ. Vào thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, ngoài tranh chấp giữa các đương sự, không có tranh chấp quyền sử dụng đất với cá nhân, tổ chức khác.

Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị V thừa nhận tài sản gắn liền với đất gồm nhà, công trình tường, sân, mái che, giếng và cây trồng đều do chính ông bà xây dựng tạo lập nên nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu theo quy định.

Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này”*. Như vậy, toàn bộ diện tích đất bao gồm phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xây dựng công trình kiên cố, đất không có tranh chấp nên diện tích đất là 585,9m² và tài sản gắn liền với đất được xác định là tài sản chung.

Tài sản chung là đất có ranh giới thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chỉ có một lối đi duy nhất để đi vào thửa đất, bà V và ông N tự nguyện đưa một phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348 thành lối đi chung nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận. Do đó, tuy tài sản chung có thể phân chia bằng hiện vật nhưng do tính chất đặc thù của tài sản cần thiết phân chia theo giá trị .

Bà V và ông N đều có công sức đóng góp ngang nhau trong quá trình tạo lập tài sản chung nên mỗi người được hưởng phần ngang nhau. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 23 tháng 4 năm 2024, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tổng giá trị là 1.383.661.140 (một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn một trăm bốn mươi) đồng, mỗi người được hưởng phần giá trị tương ứng là 691.830.570 (sáu trăm chín mươi một triệu tám trăm ba mươi nghìn năm trăm bảy mươi) đồng.

[4] Bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn N thừa nhận thế chấp tài sản chung theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27/2023/HĐTC ngày 24 tháng 02 năm 2023 để vay tiền tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam thông qua Chi nhánh Ngân hàng

NN&PTNT Gia Lai - Phòng giao dịch TN theo Hợp đồng tín dụng số 5000-LAV-202300124 ngày 03 tháng 3 năm 2023. Như vậy các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27/2023/HĐTC ngày 24 tháng 02 năm 2023 và Hợp đồng tín dụng số 5000-LAV-202300124 ngày 03 tháng 3 năm 2023 đương nhiên có hiệu lực thi hành.

Bà V tự nguyện chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền nợ theo yêu cầu của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam tạm tính đến ngày 27 tháng 6 năm 2024 là số tiền 410.920.000 (bốn trăm mười triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng trong đó nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi là 10.920.000 đồng.

Điểm a khoản 1 Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quy định “*Đến hạn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng cấp tín dụng mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*” Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam được quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hình thức tại khoản 3 Điều 8 Hợp đồng thế chấp. Trường hợp bà Nguyễn Thị V không trả nợ hoặc trả không đầy đủ, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam có quyền xử lý tài sản thế chấp cũng chính là tài sản chung mà ông bà đang yêu cầu Tòa án giải quyết để thu hồi nợ

[5] Do tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân cũng đồng thời là tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ chung của bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn N nên bên nhận được tài sản đồng thời phải chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam.

Do đó cần thiết giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12 tháng 9 năm 2006 và tạm giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa được công nhận quyền sử dụng theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23 tháng 4 năm 2024 là phù hợp

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000 (mười triệu) đồng

Căn cứ theo khoản 2 Điều 157, khoản 2 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 xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo tỷ lệ giá trị phần tài sản mà họ được chia*. Bà V và ông N hưởng phần giá trị tài sản ngang nhau nên mỗi người phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng chi phí tố tụng này. Bà V đã đóng tạm ứng toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

[7] Về án phí:

- Căn cứ theo điểm b khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định “*Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản họ được chia sau khi trừ đi giá trị tài sản thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba..*”.

Bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn N chịu án phí về chia tài sản chung tương ứng theo giá trị tài sản được hưởng, cụ thể:

Bà V chịu $280.910.570 \text{ đồng} \times 5\% = 14.045.529$ (mười bốn triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi chín) đồng

Ông N chịu $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times 291.830.570 \text{ đồng} = 31.673.223$ (ba mươi một triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm hai mươi ba) đồng

- Căn cứ theo khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định “ *Người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận*”. Yêu cầu độc lập của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị V chịu án phí tương ứng với số tiền có nghĩa vụ thực hiện. $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times 10.920.000 = 20.436.800$ (hai mươi triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm) đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 97, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 33, 34, 37, 59, 60, 62, 131 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Về tài sản chung: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị V

1.1 Giao cho bà Nguyễn Thị V toàn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 52, diện tích 429m^2 đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12 tháng 9 năm 2006 đứng tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị V. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà bà L và giáp đường, có chiều dài 13m; Phía Tây giáp phần đất đang sử dụng, chưa được công nhận quyền sử dụng đất, có chiều dài 13 m; Phía Nam giáp đất đang sử dụng, chưa được công nhận quyền sử dụng đất và bà D, có chiều dài $30,45\text{m} + 2,55\text{m}$; Phía Bắc giáp phần đất đang sử dụng, chưa được công nhận quyền sử dụng đất và đất ông T, có chiều dài $30,74\text{m} + 2,26\text{m}$.

Trong phần diện tích đất này có phần diện tích $33,7\text{m}^2$ mà hiện trạng là lối đi chung, tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà bà L và giáp đường, có chiều dài 13m; Phía Tây giáp phần đất còn lại của bà V, ông N, có chiều dài 13m; Phía Nam giáp đất hiện trạng là lối đi chung, có chiều dài $2,55\text{m}$; Phía Bắc giáp đường, có chiều dài $2,26\text{m}$.

1.2 Tạm giao cho bà Nguyễn Thị V toàn quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất $156,9\text{m}^2$ chưa được công nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận: Phía Đông giáp đường và giáp đất bà V, ông N đang sử dụng, đã được cấp giấy chứng

nhận có chiều dài 0,76m + 30,74m + 13m; Phía Tây giáp đất ông V1, ông Q, ông T, bà D, có chiều dài 7,06m + 5,14m + 5,0m; Phía Nam giáp đất bà D1 có chiều dài 4,07m; Phía Bắc giáp đất ông L, bà M, ông T1, bà L1, có chiều dài 5,39m + 5,49m + 5,9m + 5,05m + 5,95m + 1,17m + 7,75m.

(Kèm theo bản án là Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 23 tháng 5 năm 2024)

1.3 Bà Nguyễn Thị V thanh toán cho ông Nguyễn Văn N số tiền 691.830.570 (sáu trăm chín mươi một triệu tám trăm ba mươi nghìn năm trăm bảy mươi) đồng.

2. Về nghĩa vụ chung: Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam yêu cầu thanh toán nợ vay.

2.1 Bà Nguyễn Thị V thanh toán cho Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam thông qua Chi nhánh Ngân hàng NN&PTNTGia Lai - Phòng giao dịch TN số tiền 410.920.000 (bốn trăm mười triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng trong đó nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 27 tháng 6 năm 2024 là 10.920.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5000-LAV-202300124 ngày 03 tháng 3 năm 2023 và Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 03 tháng 3 năm 2023.

2.2 Trường hợp bà Nguyễn Thị V không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng NN&PTNTViệt Nam thông qua Chi nhánh Ngân hàng NN&PTNTGia Lai - Phòng giao dịch TN có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại số 13/10 đường NBK, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 52, diện tích 429m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 122348 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12 tháng 9 năm 2006 đứng tên ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27/2023/HĐTC ngày 24 tháng 02 năm 2023 để thu hồi nợ.

3. Sau khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ tài chính, bà Nguyễn Thị V được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với đất và tài sản gắn liền với đất chưa được công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu.

Đối với tài sản gắn liền với đất chưa được công nhận quyền sử dụng đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23 tháng 4 năm 2024; trường hợp bà Nguyễn Thị V không được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, bà V phải hợp tác tháo, gỡ, cắt, đục các tài sản này theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn N phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

5. Về án phí:

5.1 Bà Nguyễn Thị V chịu 14.045.529 đồng án phí về chia sản chung và 20.436.800 đồng án phí về nghĩa vụ trả nợ; tổng cộng là 34.482.329 (ba mươi tư triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn ba trăm hai mươi chín) đồng; khấu trừ vào số tiền 11.000.000 (mười một triệu) đồng tạm ứng án phí bà V đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001366 ngày 11 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Bà V còn phải nộp số tiền còn lại là 23.482.329 (hai mươi ba triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn ba trăm hai mươi chín) đồng sung công quỹ Nhà nước.

5.2 Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí về chia tài sản chung là 31.673.223 (ba mươi một triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm hai mươi ba) đồng sung công quỹ Nhà nước

5.3 Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.300.000 (mười triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0001528 ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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:

- Viện kiểm sát thành phố P;
- Chi cục thi hành án dân sự thành phố P;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Đã ký
Võ Thị Thanh Thúy**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA