

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 208/2018/HNGĐ-ST.

Ngày: 19/12/2018.

V/v: “*Tranh chấp chia tài sản
chung của vợ chồng và yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

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

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

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Hùng Minh Sang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

Bà Lê Thị Ánh Sáng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Doãn Thị Hằng – Thư ký tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 718/2017/TLST-HNGĐ ngày 19/10/2017 về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 207/2018/QĐXXST-HNGĐ ngày 13/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 466/2018/QĐST-HNGĐ ngày 30/11/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Võ Văn M**, sinh năm: 1939.

Hộ khẩu thường trú: xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy H, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: xã T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2017.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm: 1940.

Hộ khẩu thường trú: xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Võ Minh C, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai.

Trụ sở: khu H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Trưởng phòng Nguyễn Thị Hồng V.

(ông H, ông T, ông C có mặt tại phiên tòa, phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 8 năm 2017, các đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 13/9/2017, 01/12/2017, 27/4/2018 và trong quá trình xét xử người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Huy H trình bày:

Giữa ông M và bà B xây dựng gia đình với nhau năm 1966, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã H, quận L, tỉnh Định – Tường. Trong quá trình vợ chồng chung sống ông M và bà B có tạo lập khối tài sản chung là phần đất diện tích 2.584m² (trong đó có 220.0m² đất ONT và 2364.0m² đất CLN), thửa 168, tờ bản đồ số 18 xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 539098 ngày 17/8/2012 đứng tên Võ Văn M và Nguyễn Thị B. Căn cứ vào bản đồ hiện trạng thửa đất số 625 ngày 22/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chia nhánh Long Thành, tài sản trên đất là 03 căn nhà gồm: Căn thứ 1 (g1), diện tích 99.0m²; Căn thứ 2 (g2), diện tích 51.5m²; Căn thứ 3 (g3), diện tích 18.1m². 03 căn nhà trên đều có kết cấu Móng, cột gạch. Tường xây gạch ốp gạch ceramic cao 1,6m, trên sơn nước. Nền gạch ceramic. Trần thạch cao. Cửa đi, cửa sổ khung sắt kính.

Ngày 24/7/2017, ông M và bà B có làm thỏa thuận chia tài sản chung. Văn bản được lập tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, khi tiến hành chứng thực để chia tài sản chung, văn bản công chứng thể hiện ông M được quản lý, sử dụng, chuyển nhượng tặng cho, ủy quyền đặt cọc, thế chấp... và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 168(cắt thửa) có diện tích 1.292.0m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai và bà B được quản lý, sử dụng, chuyển nhượng tặng cho, ủy quyền đặt cọc, thế chấp... và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 168 (cắt thửa) có diện tích 1.292.0m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, tại Văn bản công chứng thỏa thuận chia tài sản chung giữa ông M và bà B của Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai chỉ chia đều mỗi người được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất bằng nhau, không xác định mốc giới hạn phần diện tích đất của từng người, nên khi tiến hành phân chia theo văn bản công chứng giữa ông M và bà B có phát sinh mâu thuẫn, nguyên nhân là một trong hai phần diện tích đất đã chia trên đất có 03 căn nhà. Giữa ông M và bà B đều yêu cầu được quản lý, sử dụng phần đất mà trên đất có nhà. Việc phân chia theo văn bản công chứng buộc phải đập bỏ một phần của căn nhà (ranh đất phân chia nằm trên căn nhà) làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản chung, do đó không thể thực hiện việc phân chia theo thỏa thuận tại văn bản công chứng. Nên yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy bỏ văn bản công chứng nêu trên.

Ông M yêu cầu căn cứ vào bản đồ hiện trạng thửa đất số 625 ngày 22/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chia nhánh Long Thành để làm căn cứ phân chia. *Phần đất thứ 1* có diện tích $1417.6m^2$ (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,4',5',14,15,16,1) trên đất có 03 căn nhà (g1, g2, g3), hiện nay bà B đang quản lý sử dụng. *Phần đất thứ 2* có diện tích $1166.4m^2$ (được giới hạn bởi các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,5',4',4), hiện nay ông M đang quản lý sử dụng. Giữa hai phần đất trên hiện bà B cũng đã làm hàng rào xác định ranh giới, cột bê tông, lưới B40 ngăn cách hai phần đất trên, bà B muốn quản lý, sử dụng phần đất nào thì ông M để cho bà B quản lý, sử dụng phần đất đó, trong quá trình tố tụng bà B yêu cầu được sở hữu phần đất có nhà trên đất. Ông M đồng ý để bà B tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thứ 1. Bà B phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông M $\frac{1}{2}$ giá trị đất chênh lệch và $\frac{1}{2}$ giá trị nhà. Trường hợp nếu bà B sử dụng phần đất có giá trị ích hơn thì ông M sẽ toán lại cho bà B giá trị số tiền chênh lệch.

Ông M yêu cầu được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích $1166.4m^2$ (trong đó có $110m^2$ đất ONT) (được giới hạn bởi các mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12, 13, 14, 5', 4', 4).

Ông M để bà B quản lý sử dụng phần đất có diện tích $1417.6m^2$ (trong đó có $110m^2$ đất ONT) (được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 4', 5', 14, 15, 16, 1) trên đất có 03 căn nhà (g1, g2, g3).

Việc phân chia như trên là đúng với hiện trạng đang sử dụng và không phải đập bỏ một phần căn nhà.

Như vậy, bà B quản lý, sử dụng phần diện tích đất nhiều hơn ông M diện tích $251.2m^2$ và trên đất có 03 căn nhà. Bà B phải thanh toán lại cho ông giá trị chênh lệch.

Căn cứ để tính giá trị tài sản dựa vào chứng thư thẩm định giá số 1527/TĐG-TC ngày 23/6/2017 của Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Đồng Nai đã định giá. Giá trị hiện tại cũng không có sự chênh lệch so với chứng thư trên, bà B và ông C cũng đồng ý sử dụng giá của chứng thư để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Phần diện tích đất chênh lệch là $251.2m^2 : 2 = 125.6m^2$. trị giá $125.6m^2 \times 1.950.000\text{đồng}/m^2 = 244.920.000\text{đồng}$ (hai trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm hai chục ngàn đồng).

Công trình xây dựng $216.580.000\text{đồng} : 2 = 108.290.000\text{đồng}$ (một trăm lẻ tám triệu hai trăm chín mươi ngàn đồng).

Tổng cộng ông M yêu cầu bà B phải thanh toán cho ông M số tiền $353.210.000\text{đồng}$ (ba trăm năm mươi ba triệu hai trăm mười ngàn đồng). Trong đơn khởi kiện ông M có yêu cầu số tiền nhiều hơn, nhưng tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông M rút lại một phần yêu cầu. Chỉ yêu cầu số tiền $353.210.000\text{đồng}$ (ba trăm năm mươi ba triệu hai trăm mười ngàn đồng) như đã trình bày tại phiên tòa.

Ngoài ra, tại đơn khởi kiện ông M còn có yêu cầu chia một máy giặt, một tủ áp phê, một tủ chén, một tủ thờ, một tủ kiểu, một bộ bàn ghế salon, 20

chậu trồng cây kiểng. Nhưng trong quá trình tiến hành tố tụng ông M đã rút lại những yêu cầu trên và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Tại biên bản tự khai ngày 09/11/2017 của bị đơn bà Nguyễn Thị B và trong quá trình xét xử cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T có ý kiến đề nghị đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:

Giữa bà B và ông M là vợ chồng, nhưng việc ông M và bà B xây dựng gia đình với nhau vào năm nào thì ông không biết. Trong quá trình vợ chồng chung sống bà B và ông M có tạo lập khối tài sản chung là phần đất diện tích 2.584m² (trong đó có 220.0m² đất ONT và 2364.0m² đất CLN), thửa 168, tờ bản đồ số 18 xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 539098 ngày 17/8/2012 đứng tên Võ Văn M và Nguyễn Thị B. Tài sản trên đất là 03 căn nhà gồm: Căn thứ 1, diện tích 99.0m²; Căn thứ 2, diện tích 51.5m²; Căn thứ 3, diện tích 18.1m². 03 căn nhà trên đều có kết cấu Móng, cột gạch. Tường xây gạch ốp gạch ceramic cao 1,6m, trên sơn nước. Nền gạch ceramic. Trần thạch cao. Cửa đi, cửa sổ khung sắt kính.

Ngày 24/7/2017, bà B và ông M đã có làm thỏa thuận chia tài sản chung. Văn bản được lập tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai số công chứng 9438. Nội dung chứng thực để chia tài sản chung, văn bản công chứng thể hiện ông M được quản lý, sử dụng, chuyển nhượng tặng cho, ủy quyền đặt cọc, thế chấp... và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 168 (cắt thửa) có diện tích 1.292.0m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai và bà B được quản lý, sử dụng, chuyển nhượng tặng cho, ủy quyền đặt cọc, thế chấp... và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 168 (cắt thửa) có diện tích 1.292.0m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Theo văn bản công chứng thỏa thuận phân chia đất giữa bà B và ông M thì ranh đất phân chia có cắt một phần của một căn nhà, bà B yêu cầu chia theo thỏa thuận tại phòng Công chứng số A, tỉnh Đồng Nai. Bà B yêu cầu được quản lý sử dụng phần đất trên đất có 03 căn nhà như bà đang quản lý sử dụng hiện nay. Việc ranh đất có đi qua một phần căn nhà, bà B sẽ đập bỏ sau để xây dựng lại ranh cho đúng theo thỏa thuận.

Hiện tại bà B đã tự làm ranh để phân chia thành hai phần đất riêng biệt được rào bằng cột bê tông, lưới B40, để ông M và bà B không gây gổ đánh nhau, ông C là người trực tiếp rào.

Hàng rào xác định ranh đất đúng là có phù hợp với ranh đất xác định phân chia theo như bản đồ hiện trạng thửa đất số 625 ngày 22/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chia nhánh Long Thành.

Đối với bản đồ hiện trạng thửa đất số 625 ngày 22/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chia nhánh Long Thành ông không có ý kiến. Đồng ý sử dụng chứng thư thẩm định giá số 1527/TĐG-TC ngày

23/6/2017 của Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Đồng Nai đã định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bà B không đồng ý với việc yêu cầu chia tài sản chung của ông M. không đồng ý thanh toán tiền cũng như không đồng ý hủy văn bản công chứng. Việc công chứng để phân chia tài sản là phù hợp.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/9/2017 và các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh C trình bày như sau:

Ông là con ruột của ông M và bà B, hiện ông đang sống và nuôi dưỡng bà B còn ông M sống cùng với người chị ruột.

Giữa bà B và ông M xây dựng gia đình với nhau năm nào ông không nhớ, chỉ nhớ hai người lập gia đình đầu tiên sống ở thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình ông M và bà B chung sống, cha, mẹ có tạo lập khối tài sản chung là phần đất diện tích 2.584m² (trong đó có 220.0m² đất ONT và 2364.0m² đất CLN), thửa 168, tờ bản đồ số 18 xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 539098 ngày 17/8/2012 đứng tên Võ Văn M và Nguyễn Thị B. Tài sản trên đất là 03 căn nhà gồm: Căn thứ 1, diện tích 99.0m²; Căn thứ 2, diện tích 51.5m²; Căn thứ 3, diện tích 18.1m². 03 căn nhà trên đều có kết cấu Móng, cột gạch. Tường xây gạch ốp gạch ceramic cao 1,6m, trên sơn nước. Nền gạch ceramic. Trần thạch cao. Cửa đi, cửa sổ khung sắt kính. Hiện bà B đang sống tại nhà trên, ông là người nuôi dưỡng bà B.

Ngày 24/7/2017, bà B và ông M đã có làm thỏa thuận chia tài sản chung. Văn bản được lập tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai. Văn bản công chứng chứng thực ông M được quản lý, sử dụng, chuyển nhượng tặng cho, ủy quyền đặt cọc, thế chấp... và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 168 (cắt thửa) có diện tích 1.292.0m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai và bà B được quản lý, sử dụng, chuyển nhượng tặng cho, thế chấp, ủy quyền đặt cọc, thế chấp... và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 168 (cắt thửa) có diện tích 1.292.0m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Theo văn bản công chứng thỏa thuận phân đất được chia giữa bà B và ông M bằng nhau, ranh đất phân chia có cắt một phần của một căn nhà, nhưng sau này bà B sẽ đập bỏ để xây dựng ranh cho đúng theo thỏa thuận.

Hiện bà B quản lý sử dụng phần đất có diện tích 1417.6m² (trong đó có 110m² đất ONT) (được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 4', 5', 14, 15, 16, 1) trên đất có 03 căn nhà (g1, g2, g3), có làm hàng rào bằng cột bê tông, lưới B40, ông là người rào để tránh việc ông M và bà B xảy ra mâu thuẫn đánh nhau. Hàng rào này có trùng với bản đồ hiện trạng thửa đất số 625 ngày 22/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chia nhánh Long Thành.

Đã có thỏa thuận phân chia tài sản rồi nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M, khi ký công chứng ông M cũng có nói là để bà B ở căn nhà trên.

Đối với bản đồ hiện trạng thửa đất số 625 ngày 22/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chia nhánh Long Thành ông không có ý kiến. Đồng ý sử dụng chứng thư thẩm định giá số 1527/TĐG-TC ngày 23/6/2017 của Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Đồng Nai đã định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 29/5/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai trình bày như sau:

Theo hồ sơ lưu trữ tại đơn vị, bà Nguyễn Thị B và ông Võ Văn M có lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ký ngày 24/7/2017 số công chứng 9438/2017, quyền số 16/2017 tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai. Việc công chứng do hai bên tự nguyện nội dung văn bản do hai bên tự thỏa thuận và ký kết. Văn bản công chứng thực hiện theo đúng quy định, nếu hai bên tự hủy đề nghị đến Phòng công chứng để lập văn bản hủy, nếu một trong hai bên không đồng ý đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Việc thu thập chứng cứ được thực hiện đầy đủ, khách quan, thời hạn tố tụng được bảo đảm, các quyết định được tổng đạt hợp lệ, phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp hành tốt pháp luật.

Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của ông M về việc yêu cầu chia tài sản chung, căn cứ vào bản đồ hiện trạng thửa đất số 625 ngày 22/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chia nhánh Long Thành thể hiện phần diện tích đất ông M yêu cầu được chia là phù hợp với quy định của pháp luật, Ranh đất phân chia không làm ảnh hưởng đến công trình xây dựng trên đất. Bà B cũng có nguyện vọng được quản lý sử dụng phần đất vị trí như hiện tại bà đang quản lý, sử dụng nhưng bà lại cho rằng cần phải chia đều theo sự thỏa thuận tại phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai, bà không đồng ý thanh toán tiền cho ông M.

Đối với Văn bản công chứng ngày 24/7/2017, số công chứng 9438/2017, quyền số 16/2017 tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai giữa ông M và bà B, văn bản công chứng này không xác định được vị trí đất ông M sử dụng phần nào, bà B sử dụng phần nào. Từ khi công chứng thỏa thuận phân chia cho đến nay cũng không thi hành được, hiện ông M và bà B phát sinh tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Văn bản công chứng ngày 24/7/2017, số công chứng 9438/2017, quyền số 16/2017 tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

Phần đất của ông M để cho bà B được quyền quản lý sử dụng nhiều hơn diện tích mà ông M yêu cầu được quản lý, sử dụng và trên đất có 03 căn nhà,

nên cần buộc bà B phải thanh toán giá trị chênh lệch cho ông M, như yêu cầu của ông M là hoàn toàn có cơ sở và đúng pháp luật.

Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn M.

Về án phí: Do cả bà B và ông M đều trên 60 tuổi nên đề nghị miễn toàn bộ án phí cho ông M và bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền: Tranh chấp phát sinh giữa ông Võ Văn M và bà Nguyễn Thị B là tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, đây là tranh chấp về hôn nhân gia đình thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 1 Điều 28; khoản 1 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai có văn bản số 125/CV-PCC4 ngày 26/11/2018 xin vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai.

Về nội dung vụ án: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Võ Văn M khởi kiện bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Ông M xác định tài sản chung của ông và bà B là phần đất diện tích 2.584m² (trong đó có 220.0m² đất ONT và 2364.0m² đất CLN), thửa 168, tờ bản đồ số 18 xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 539098 ngày 17/8/2012 đứng tên Võ Văn M và Nguyễn Thị B. Tài sản trên đất là 03 căn nhà gồm: Căn thứ 1 (g1), diện tích 99.0m²; Căn thứ 2 (g2), diện tích 51.5m²; Căn thứ 3 (g3), diện tích 18.1m². 03 căn nhà trên đều có kết cấu Móng, cột gạch. Tường xây gạch ốp gạch ceramic cao 1,6m, trên sơn nước. Nền gạch ceramic. Trần thạch cao. Cửa đi, cửa sổ khung sắt kính.

Căn cứ bản đồ hiện trạng thửa đất số 625 ngày 22/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chia nhánh Long Thành để làm căn cứ phân chia. Phần đất thứ 1 có diện tích 1417.6m² (được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 4', 5', 14, 15, 16, 1) trên đất có 03 căn nhà (g1, g2, g3). Phần đất thứ 2 có diện tích 1166.4m² (được giới hạn bởi các mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 5', 4', 4). Việc phân chia này không làm ảnh hưởng đến công trình xây dựng trên đất. Giữa hai phần đất trên hiện bà B cũng đã làm hàng rào xác định ranh giới, cột bê tông, lưới B40 ngăn cách hai phần đất trên.

Ông M để cho bà B được quản lý, sử dụng phần đất thứ 1, ông M quản lý, sử dụng phần đất thứ 2. Bà B sử dụng phần đất có diện tích nhiều hơn và trên đất có 03 căn nhà, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông M yêu cầu bà B phải thanh toán lại cho ông M giá trị số tiền chênh lệch là

353.210.000đồng. Yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ký ngày 24/7/2017, số công chứng 9438/2017, quyền số 16/2017 tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai giữa ông M và bà B lý do không thực hiện được, có ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M.

Bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M.

[4]. Về nguồn gốc tài sản tranh chấp:

Giữa ông Võ Văn M và bà Nguyễn Thị B xây dựng gia đình với nhau năm 1966, có làm thủ tục đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã H, quận L, tỉnh Định – Tường, nên là hôn nhân hợp pháp. Trong quá trình ông M và bà B chung sống, ông M và bà B có tạo lập khối tài sản chung là phần đất diện tích 2.584m² (trong đó có 220.0m² đất ONT và 2364.0m² đất CLN), thửa 168, tờ bản đồ số 18 xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 539098 ngày 17/8/2012 đứng tên Võ Văn M và Nguyễn Thị B. Tài sản trên đất là 03 căn nhà gồm: Căn thứ 1 (g1), diện tích 99.0m²; Căn thứ 2 (g2), diện tích 51.5m²; Căn thứ 3 (g3), diện tích 18.1m². 03 căn nhà trên đều có kết cấu Móng, cột gạch. Tường xây gạch ốp gạch ceramic cao 1,6m, trên sơn nước. Nền gạch ceramic. Trần thạch cao. Cửa đi, cửa sổ khung sắt kính. Nên xác định đây là tài sản chung giữa ông M và bà B chưa chia.

Căn cứ bản đồ hiện trạng thửa đất số 625 ngày 22/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chia nhánh Long Thành xác định gồm có hai phần đất không đều nhau.

Phần đất thứ 1 có diện tích 1417.6m² (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,4',5',14,15,16,1) trên đất có 03 căn nhà (g1, g2, g3).

Phần đất thứ 2 có diện tích 1166.4m² (được giới hạn bởi các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,5',4',4).

Khi tiến hành đo vẽ để lập bản đồ hiện trạng thửa đất, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Võ Minh C đều thống nhất, không có ý kiến thắc mắc gì. Ranh đất phân chia hai phần diện tích đất trên bà B cũng đã làm hàng rào xác định ranh giới, cột bê tông, lưới B40 ngăn cách hai phần đất trên.

Hiện trạng bà B đang quản lý sử dụng Phần đất thứ 1 có diện tích 1417.6m² (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,4',5',14,15,16,1) trên đất có 03 căn nhà (g1, g2, g3). Ông M đang quản lý sử dụng Phần đất thứ 2 có diện tích 1166.4m² (được giới hạn bởi các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,5',4',4). Ông M đồng ý giao cho bà B quản lý sử dụng phần đất thứ nhất, bà B phải có nghĩa vụ trả cho ông M giá trị phần đất và tài sản chênh lệch. Bà B cũng có nguyện vọng được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất thứ 1.

Tuy nhiên, bà B cho rằng bà không đồng ý trả cho ông M số tiền chênh lệch vì theo thỏa thuận tại phòng Công chứng số A, tỉnh Đồng Nai diện tích đất được chia đều, không ai phải thanh toán cho ai giá trị chênh lệch.

Xét hiện bà B đang quản lý, sử dụng (tự rào và đã xác định ranh đất) phần diện tích đất nhiều hơn phần diện tích đất của ông M đang quản lý, sử dụng, bà B cũng yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất đang ở hiện tại. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất của ông M và bà B phù hợp với bản đồ hiện trạng thửa đất số 625 ngày 22/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chia nhánh Long Thành cũng như không làm ảnh hưởng đến công trình xây dựng trên đất nên cần tuyên xử giao quyền quản lý, sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng của ông M và bà B là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do bà B quản lý, sử dụng diện tích đất nhiều hơn ông M và trên đất có công trình xây dựng, Nên cần buộc bà B phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông M giá trị chênh lệch về quyền sử dụng đất và nhà trên đất. Như vậy phần diện tích bà B được quyền quản lý sử dụng nhiều hơn diện tích đất ông M quản lý, sử dụng là: $1417.6\text{m}^2 - 1166.4\text{m}^2 = 251.2\text{m}^2$.

Các đương sự đều thống nhất giá tại chứng thư thẩm định giá số 1527/TĐG-TC ngày 23/6/2017 của Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá Đồng Nai và yêu cầu sử dụng giá tại chứng thư này để làm căn cứ giải quyết vụ án. Nên giá trị chênh lệch được tính như sau: $(251.2\text{m}^2 : 2 = 125.6\text{m}^2 \times 1.950.000\text{đồng} = 244.920.000\text{đồng}$. Tài sản trên đất là căn nhà trị giá $216.580.000\text{đồng} : 2 = 108.290.000\text{đồng}$. Tổng cộng bà B phải thanh toán cho ông M số tiền 353.210.000đồng.

Đối với văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 24/7/2017 số công chứng 9438/2017, quyền số 16/2017 tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa ông M và bà B. Xét thấy, văn bản công chứng này chỉ chứng thực về số lượng diện tích đất mà ông M và bà B được quyền quản lý sử dụng, không xác định mốc vị trí đất, dẫn đến từ khi chứng thực đến nay các đương sự không thi hành được và phát sinh tranh chấp, trong hai phần diện tích đất được phân chia, phần đất của bà B quản lý sử dụng có nhà trên đất. Nên cần tuyên văn bản công chứng ngày 24/7/2017 số công chứng 9438/2017, quyền số 16/2017 tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa ông M và bà B là vô hiệu.

Đối với ý kiến của bà B yêu cầu thực hiện việc chia tài sản chung theo văn bản công chứng ngày 24/7/2017 số công chứng 9438/2017, quyền số 16/2017 tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa ông M và bà B là không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, ranh đất được chia đã cắt một phần căn nhà hiện tại bà B đang quản lý, sử dụng, nhà này là tài sản chung giữa ông M và bà B, ông M không đồng ý việc phải đập bỏ một phần căn nhà. Khi thỏa thuận chia cũng không xác định được vị trí đất.

[5] Ngoài ra, tại đơn khởi kiện ông M còn có yêu cầu chia một máy giặt, một tủ áp phê, một tủ chén, một tủ thờ, một tủ kiêu, một bộ bàn ghế salon, 20 chậu trồng cây kiểng. Nhưng trong quá trình tiến hành tố tụng ông M đã rút lại những yêu cầu trên và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết và đình chỉ giải quyết các yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những căn cứ như đã nêu trên xét yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn M về việc Tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân đối với bà Nguyễn Thị B là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[6]. Về án phí: Hiện ông M và bà B là người cao tuổi, nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án miễn toàn bộ án phí cho ông M và bà B. Ông M và bà B phải chịu tiền chi phí tố tụng.

[7]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành là hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 400 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 33; Điều 38; Điều 40 Luật hôn nhân và gia đình.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của ông Võ Văn M đối với bà Nguyễn Thị B.

Tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ký ngày 24/7/2017, số công chứng 9438/2017, quyển số 16/2017 tại Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai giữa ông Võ Văn M và bà Nguyễn Thị B là văn bản công chứng vô hiệu.

+ Ông M được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1166.4m² trong đó có 110m² đất ONT (được giới hạn bởi các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,5',4',4). Một phần thửa 168, tờ bản đồ số 18 xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai

+ Bà B được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1417.6m² trong đó có 110m² đất ONT, (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,4',5',14,15,16,1) trên đất có 03 căn nhà. Căn thứ 1 (g1), diện tích 99.0m²; Căn thứ 2 (g2), diện tích 51.5m²; Căn thứ 3 (g3), diện tích 18.1m². 03 căn nhà trên đều có kết cấu Móng, cột gạch. Tường xây gạch ốp gạch ceramic cao 1,6m, trên sơn nước. Nền gạch ceramic. Trần thạch cao. Cửa đi, cửa sổ khung sắt kính. Một phần thửa 168, tờ bản đồ số 18 xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ông M và bà B liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho ông Võ Văn M số tiền 353.210.000đồng (ba trăm năm mươi ba triệu hai trăm mười ngàn đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn M đối với bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu chia tài sản chung là một máy giặt, một tủ áp phê, một tủ chén, một tủ thờ, một tủ kiếu, một bộ bàn ghế salon, 20 chậu trồng cây kiếng.

Về án phí: Bà B và ông M không phải chịu tiền án phí sơ thẩm. Ông M phải chịu 922.500đồng chi phí tố tụng, ông M đã nộp đủ. Hoàn trả cho ông M số tiền tạm ứng án phí 2.875.000đồng theo biên lai số 006975 ngày 16/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Bà B phải chịu 922.500đồng chi phí tố tụng, do ông M đã tạm ứng nộp trước số tiền này, nên buộc bà B phải thanh toán số tiền 922.500đồng lại cho ông M.

Nguyên đơn, bị đơn, anh C quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Phòng công chứng số A, tỉnh Đồng Nai vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND T. Đồng Nai;
- VKSND H. Long Thành;
- THA DS H. Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hùng Minh Sang