TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2022/HNGĐ-ST
Ngày: 22/9/2022
V/v "*Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Nhi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Kim Luyến
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Liên

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Bà Phan Thị Ngọc Diệp.– Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2022/TLST- HNGĐ ngày 25 tháng 02 năm 2022 về *"Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 669/2022/QĐXX-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Bà Trần Lê Minh P** sinh năm: 1975 *(có mặt)*

ĐKTT: Số 18C/19P đường T, phường B, quận B, TP. H.

Địa chỉ: B4.25, Chung cư S, đường G, phường H, TP. T, TP. H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Lê Kim B** – Trung tâm tư vấn pháp luật - Hội Luật gia thành phố C. *(có mặt)*

- *Bị đơn:* **Ông Trần Ngọc T** sinh năm: 1974 *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 216/44B đường B, phường H, quận N, TP. C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Trần Lê Minh P trình bày: Trước đây, bà P và ông Trần Ngọc T có quan hệ là vợ chồng, do mâu thuẫn không hàn gắn được nên bà và ông T đã ly hôn theo Bản án số 47/2018/HNGĐ-ST ngày 06/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều. Trong thời kỳ hôn nhân, ông bà có tạo lập được tài sản chung là phần đất tọa lạc tại đường B, phường H, quận N, TP. C, thuộc thửa M, tờ bản đồ số N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07244, số vào sổ

GCN số CI758667 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 10/7/2017 hiện do bà đứng tên sử dụng. Trên phần đất có căn nhà cấp 4. Trước khi ly hôn, bà và ông T có lập Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng. Theo Văn bản này, bà được phân chia toàn bộ 02 quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng đất nêu trên. Do căn nhà chưa được hoàn công nên chưa thể công chứng được. Hai bên có thỏa thuận bên ngoài là ông T sẽ giao nhà cho bà. Do bà bị ông Trần Ngọc T hành hung nhiều lần gây thương tích nghiêm trọng nên bà không thể ở trong căn nhà và đất được phân chia. Nên bà ra ở trọ nhưng vẫn bị ông T tiếp tục hành hung nên bà phải bỏ Cần Thơ sống nhờ nhà em gái tại số B4.25, Chung cư S, đường G, phường H, TP. T, TP. H cho đến nay. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông T trả lại phần đất và căn nhà trên cho bà quản lý, sử dụng và định đoạt nhưng ông T không trả mà còn có lời lẽ xúc phạm và hăm dọa bà.

Phía ông T trình bày không đúng về việc thế chấp miếng đất số 216/44B đường B để vay mua miếng đất tại An Bình. Vì khi vay tại Ngân hàng Sacombank ở Cái Khế là thế chấp luôn phần đất trong An Bình. Không phải thế chấp miếng đất số 216/44B đường B, phường H, quận N, TP. C mục đích để mua miếng đất tại khu vực I, An Bình. Việc thế chấp phần đất tại số 216/44B để vay số tiền vài chục triệu để trả nợ cho ông T. Bà thống nhất kết quả định giá của Công ty TNHH đầu tư dịch vụ thẩm định giá Đông Á. Tổng cộng giá trị tài sản là: 1.000.454.000 đồng. Trong đó:

+ Giá trị đất theo giá thị trường đối với diện tích 33m^2 x 28.890.000 đồng = 953.370.000 đồng.

+ Giá trị công trình xây dựng là 47.084.400 đồng (gồm trệt: 33m^2 x 1.075.000 đồng = 35.475.000 đồng và gác ván: 13.2m^2 x 879.500 đồng = 11.609.400 đồng).

Bà P cho rằng nguồn gốc tài sản tranh chấp là của chung vợ chồng. Nguồn tiền để mua phần đất này có từ hai bên gia đình giúp đỡ, mẹ chồng cho 02 phần, mẹ ruột cho 01 phần, giá trị thời điểm mua tài sản là năm 2001 giá 21 triệu đồng. Còn phần nhà là do chú ruột của bà cho nhờ người anh đứng ra xây nhà trên đất, do chú ruột đưa tiền cho người anh xây cho nên không biết bao nhiêu tiền.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông T trả lại nhà và đất tọa lạc tại số 216/44B đường B, phường H, quận N, TP. C theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng. Đối với căn nhà, bà yêu cầu chia đôi giá trị theo kết quả định giá.

Bị đơn ông Trần Ngọc T trình bày: Ông cho rằng đây là tài sản có nguồn gốc của ông. Ông thừa nhận tự nguyện và không bị ép buộc ký tên vào Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng ngày 29/9/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình mục đích là để nhường quyền cho bà P để thế chấp Ngân hàng Sacombank tại Cái Khế để mua miếng đất tại khu vực I, phường An Bình, quận Ninh Kiều. Giờ miếng đất trong An Bình đã bán để trả nợ cho Ngân hàng rồi nên ông không đồng ý chia cho bà P tài sản tại số 216/44B đường B. Tài sản bà P yêu cầu trả lại tại số 216/44B đường B, phường H, quận N, TP. C là của ông. Hiện nay ông đang quản lý, sử dụng phần đất này.

Đối với phần đất là do mẹ của ông cho tiền để mua phần đất, còn căn nhà thì do bên bà P cho tiền xây dựng. Ông thống nhất với kết quả thẩm định và kết quả định giá của Công ty thẩm định giá Đông Á.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn trình bày: vẫn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất theo Văn bản thỏa thuận và chia 50% giá trị căn nhà cho bị đơn theo kết quả định giá. Tuy nhiên, tại phần tranh luận bà thay đổi ý kiến. Bà nghĩ tình nghĩa vợ chồng nên đồng ý giao toàn bộ giá trị căn nhà cho ông Tư với số tiền 47.084.400 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Năm 2018 giữa bà P và ông T đã ly hôn nhưng trước đó vào ngày 29/9/2016, hai bên đã thỏa thuận chia tài sản chung gồm 02 tài sản trong đó có tài sản đang tranh chấp tại 216/44B đường B, phường H. Các bên đã ký tên vào Văn bản thỏa thuận chia tài sản nên việc ông T cho rằng chuyển tài sản tranh chấp cho bà P đứng tên dùm là không đúng. Bởi theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung có kèm điều kiện nghĩa vụ của bà P trả nợ cho Ngân hàng. Trong Văn bản thỏa thuận không có phần nhà. Bà P đồng ý chia đôi giá trị căn nhà. Xét về nguồn gốc tài sản do gia đình hai bên cho, phía bị đơn và nguyên đơn đã xác định là tài sản chung nên thỏa thuận chia, việc ông T cho rằng không biết là không đúng. Bởi khi công chứng tại Văn phòng công chứng không phải bà P tự đem Văn bản về nhà ép ông T ký, hai bên đã tự nguyện và từ khi được cấp Giấy chứng nhận cho bà P phía ông T biết nhưng không có ý kiến phản đối gì. Đề nghị Hội đồng xử xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, quyền sử dụng đất thuộc về bà P, buộc ông T giao phần đất theo Văn bản thỏa thuận và chia đôi giá trị căn nhà. Bà P nhận nhà, trả 50% giá trị cho ông T. Tuy nhiên, sau khi suy nghĩ tình nghĩa vợ chồng, bà P đồng ý giao toàn bộ giá trị căn nhà cho ông T, nên yêu cầu ông T giao nhà và đất cho bà P.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn, do đây là tài sản có nguồn gốc của ông, ông chuyển cho bà P để vay tiền Ngân hàng trước khi ông và bà P ly hôn. Ông thừa nhận sau khi ly hôn giữa ông và bà P chỉ trao đổi miệng vấn đề tài sản nhưng bà P cho rằng của bà nên chưa thống nhất làm lại Văn bản thỏa thuận. Ông cũng không khởi kiện hay khiếu nại gì khi bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát*:**

- *Về tuân theo pháp luật tố tụng:* + Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ *Đối với đương sự:* Thực hiện đúng quy định pháp luật.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn giao phần đất tranh chấp cho nguyên đơn theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung. Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện giao toàn bộ giá trị căn

nhà với số tiền 47.084.400 đồng cho bị đơn. Nên bà P được quyền sở hữu căn nhà và phần đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Trần Lê Minh P khởi kiện yêu cầu ông Trần Ngọc T giao trả phần đất theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng và yêu cầu chia đôi giá trị căn nhà trên đất. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "*Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P yêu cầu ông T giao trả phần đất tọa lạc tại số 216/44B đường B, phường H, quận N, TP. C theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng.

Nhận thấy, xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất là do cha mẹ hai bên cho khi đã kết hôn. Phía ông T và bà P đã xác định đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên ông bà đã làm Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng ngày 29/9/2016.

Theo nội dung Văn bản thỏa thuận giữa ông Trần Ngọc T (chồng) và bà Trần Lê Minh P (vợ) thể hiện ông bà thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng gồm 02 tài sản trong đó có tài sản thứ 02 là quyền sử dụng đất tọa lạc tại đường B, phường H, quận N, TP. C, thuộc thửa M, tờ bản đồ số N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03832 do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/7/2002, chỉnh lý ngày 02/12/2002. Theo đó, tại mục 2 của Văn bản thể hiện: Phần chia tài sản cho ông Trần Ngọc T là không; Phần tài sản chia cho bà Trần Lê Minh P là toàn bộ 02 quyền sử dụng đất gồm phần đất ở An Bình và phần đất nêu trên. Bà Pcó nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo các điều khoản hợp đồng thế chấp. Ông T thừa nhận ông có ký tên vào Văn bản thỏa thuận nêu trên. Việc ông T cho rằng nhường quyền cho bà P để thế chấp cho Ngân hàng mua phần đất ở An Bình là không phù hợp. Bởi trong Văn bản thỏa thuận chia tài sản, ông T đã chia cho bà P tài sản ở An Bình. Tất nhiên là ông bà đã có tài sản chung là miếng đất ở An Bình nên đã thỏa thuận phân chia. Và tài sản này thời điểm thỏa thuận đã thế chấp cho Ngân hàng nên trách nhiệm trả nợ thuộc về bà P.

Do đó, ông T cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông như đã phân tích phần trên là không có cơ sở.

Nhận thấy, Văn bản thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình. Như vậy, về hình thức và nội dung đúng theo quy định pháp luật tại Điều 501, Điều 50,

Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Văn bản này có hiệu lực từ ngày 29/9/2016 theo quy định tại Điều 39 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Mặt khác, ngày 10/7/2017, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07244 đối với phần đất diện tích 33m^2 (ODT), thuộc thửa M, tờ bản đồ số N, tọa lạc tại hẻm 216, đường B, P. H, Q. N, TP. C cho bà Trần Lê Minh P đứng tên sử dụng. Xét thấy, từ khi bà P được cấp Giấy chứng nhận cho đến nay cũng không ai khiếu nại hay có quyết định thu hồi từ Cơ quan có thẩm quyền. Nên tài sản trên thuộc quyền sử dụng riêng của bà P.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà P về việc yêu cầu ông T giao phần đất diện tích 33m^2 (ODT), thuộc thửa M cho bà theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng là có căn cứ chấp nhận.

- *Đối với căn nhà gắn liền với phần đất tranh chấp có kết cấu:* Bán kiên cố, 01 trệt, 01 gác ván, mái tole, tường riêng, nền gạch men. Diện tích xây dựng: 3,3m x 10m = 33m^2; Diện tích sử dụng: 33m + (3,3m x 4m)= 46,2m^2; giá trị sử dụng còn lại: 50%.

Theo kết quả định giá của Công ty TNHH đầu tư dịch vụ thẩm định giá Đông Á xác định giá trị căn nhà là 47.084.400 đồng (gồm trệt: 33m^2 x 1.075.000 đồng = 35.475.000 đồng và gác ván: 13.2m^2 x 879.500 đồng = 11.609.400 đồng).

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất kết quả thẩm định và định giá nên Tòa án căn cứ vào kết quả này để giải quyết theo quy định.

Do giữa nguyên đơn và bị đơn chưa thỏa thuận chia tài sản chung là căn nhà trên đất trong Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung năm 2016. Nên trong quá trình giải quyết, nguyên đơn yêu cầu chia đôi giá trị căn nhà. Tuy nhiên tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý giao cho bị đơn toàn bộ giá trị căn nhà theo kết quả định giá và yêu cầu được nhận nhà. Bị đơn đồng ý nhận giá trị căn nhà nên ghi nhận.

-*Về chi phí thẩm định, định giá:* Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu 13.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* + Bị đơn phải chịu 300.000 đồng.

+ Nguyên đơn phải chịu 2.354.000 đồng nhưng nguyên đơn được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001692 ngày 01/3/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Bà Phương phải nộp thêm 2.054.000 đồng.

Do đó, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều là có căn cứ phải chấp nhận.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

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 4 Điều 147, khoản 1 Điều 207, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 39 và Điều 40 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

- Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 27 Nghị quyết số 326/2017/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 và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử*:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Lê Minh P.

- Buộc bị đơn ông Trần Ngọc T giao phần đất diện tích 33m^2 (ODT), thuộc thửa M, tờ bản đồ số N, tọa lạc tại hẻm 216, đường B, P. H, Q. N, thành phố C và căn nhà trên đất có kết cấu: Bán kiên cố, 01 trệt, 01 gác ván, mái tole, tường riêng, nền gạch men. Diện tích xây dựng: 3,3m x 10m = 33m^2; Diện tích sử dụng: 33m + (3,3m x 4m)= 46,2m^2; giá trị sử dụng còn lại: 50% cho nguyên đơn bà Trần Lê Minh P được quyền sử dụng và sở hữu.

- Ghi nhận việc nguyên đơn bà Trần Lê Minh P tự nguyện giao cho bị đơn ông Trần Ngọc T số tiền 47.084.000 đồng (tương đương 100% giá trị căn nhà).

Sau khi nguyên đơn giao xong số tiền trên cho bị đơn thì nguyên đơn được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu đối với căn nhà nêu trên theo quy định pháp luật.

-*Về chi phí thẩm định, định giá:* Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu 13.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* + Bị đơn ông Trần Ngọc T phải chịu 300.000 đồng.

+ Nguyên đơn bà Trần Lê Minh P phải chịu 2.354.000 đồng nhưng nguyên đơn được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001692 ngày 01/3/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Bà P phải nộp thêm 2.054.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- Đương sự;

- VKSND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q.Ninh Kiều;
- TAND TP.CT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Yến Nhi