

Bản án số: 09/2023/HNGĐ-ST

Ngày 23/11/2023

“V/v: Tranh chấp chia tài sản chung”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ - TỈNH GIA LAI
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Bình.

Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Văn Hiện.

Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Ngọc Mai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hồng Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2021/TLST-HNGĐ ngày 05/10/2021 về việc: “*Tranh chấp chia tài sản chung của nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐXXST-HNGĐ ngày 25 tháng 9 năm 2023, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2023/QĐST-HNGĐ ngày 24 tháng 10 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1971. Nơi đăng ký thường trú: tổ dân phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đ. Nơi ở hiện tại: Số nhà 2/41, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị H, theo giấy ủy quyền ngày 23/12/2021: Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1997. Địa chỉ: tổ 2, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị H: Ông Lương Ngọc P - Luật sư Văn phòng Luật sư Lương Gia Phát, Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai. Địa chỉ: 228 Hoàng Hoa Thám, tổ 2, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971. Địa chỉ: thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1992; Địa chỉ: tổ 2, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt tại phiên tòa.

2/ Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1994; Địa chỉ: thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vắng mặt tại phiên tòa.

3/ Chị Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1999. Nơi đăng ký thường trú: tổ dân phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nơi ở hiện tại: số nhà 2/41 Nguyễn Trường Tộ, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt tại phiên tòa.

Người làm chứng: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1968. Địa chỉ: thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 02/12/2021 nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày: Trong thời gian sống chung với nhau giữa bà H và ông T có khối tài sản chung gồm:

Quyền sử dụng đất số Q 179717, được UBND huyện A cũ cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn T; diện tích 3267m²; số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00177 QSDĐ/78/1999/QĐ-UB và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai số BK964598 được UBND huyện Đ cấp ngày 24/10/2012 cho ông Nguyễn Văn T; thửa đất số 29; tờ bản đồ 31; diện tích 619m². Bà H yêu cầu Tòa án chia $\frac{1}{2}$ tài sản chung trong thời gian chung sống với nhau, bà H có nguyện vọng được sở hữu ngôi nhà và quyền sử dụng đất tại thôn A, xã P, huyện Đ. Chuyển toàn bộ Quyền sử dụng đất số Q 179717, được UBND huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999; diện tích 3267m² cho ông Nguyễn Văn T.

Tại bản tự khai ngày 24/8/2023 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Huỳnh Thị T trình bày: Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 7, diện tích 344m², tại thôn A, xã P, huyện Đ, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717, được UBND huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn T. Trong quá trình chung sống bà H và ông T đã chuyển nhượng cho ông bà N, T nên không yêu cầu chia thửa đất trên. Các thửa đất còn lại đề nghị Tòa án chia. Ngoài ra yêu cầu Tòa án chia tài sản chung gồm đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BK 964598 được UBND huyện Đ cấp ngày 24/10/2012 cho ông Nguyễn Văn T; thửa đất số 29; tờ bản đồ 31, tại thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Tại bản tự khai ngày 21/7/2022 ông Nguyễn Văn T trình bày: Phần đất tại thôn A, xã P, huyện Đ; diện tích 619m² do cha ông T là Nguyễn Văn H mua cho ông T. Năm 1997 ông T và bà H xây 01 ngôi nhà trên mảnh đất với diện tích 4m x 7m = 28m². Đến năm 2009 thì bà H bỏ nhà đi cho đến nay. Về đất nông nghiệp diện tích 3267m² tại Bàu Thiệu thôn A, xã P, huyện Đ là do cha ông T cho ông không liên quan gì đến bà H.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2022 chị Nguyễn Thị Mỹ D trình bày: Chị D là con ruột của ông T và bà H, tài sản trong thời kỳ hôn nhân là tài sản của của cha mẹ chị D, chị không yêu cầu chia giá T tài sản trên cho chị. Chị D đề nghị chia tài sản trên cho bà H $\frac{1}{2}$ giá T tài sản.

Tại bản tự khai ngày 16/3/2022 anh Nguyễn Văn P trình bày: Anh P là con ruột của ông T và bà H, tài sản trong thời kỳ hôn nhân là tài sản của của cha mẹ anh P, anh không yêu cầu chia giá T tài sản trên cho anh. Anh P đề nghị chia tài sản trên cho bà H $\frac{1}{2}$ giá T tài sản.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 08/12/2022 anh Nguyễn Văn H trình bày: Anh H là con ruột của ông T và bà H, trong thời kỳ hôn nhân cha mẹ anh đã tạo dựng một số tài sản gồm: Quyền sử dụng đất số Q 179717, được UBND huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn T; diện tích 3267m² và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai số BK964598 được UBND huyện Đ cấp ngày 24/10/2012 cho ông Nguyễn Văn T. Anh H không có công sức đóng góp nên không yêu cầu chia cho anh.

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn bà Trần Thị H cung cấp gồm: 01 đơn yêu cầu phân tố ngày 20/10/2021; 01 bản tự khai ngày 20/10/2021; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T được UBND huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999; 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên Trần Thị H; 01 đơn phân tố ngày 02/12/2021 và 01 giấy ủy quyền ngày 23/12/2021.

Các tài liệu, chứng cứ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Lương Ngọc P cung cấp: 01 thẻ Luật sư mang tên Lương Ngọc P; 01 giấy yêu cầu Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H ngày 15/10/2021; 01 giấy giới thiệu Luật sư số 14/GT-LGP ngày 16/10/2021 của Văn phòng Luật sư Lương Gia Phát và 01 giấy đăng ký bảo vệ của Luật sư ngày 16/10/2021.

Các tài liệu, chứng cứ do bị đơn ông Nguyễn Văn T cung cấp gồm: 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Văn T; 01 sổ hộ khẩu; 02 đơn đề nghị ngày 15/01/2021; 01 giấy khai sinh mang tên Nguyễn Văn P; 01 giấy khai sinh mang tên Nguyễn Văn H; 01 trích lục khai sinh mang tên Nguyễn Thị Mỹ D; 01 Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự về việc tuyên bố một người mất tích số 01/2020/QĐST-DS ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai; 01 bản tự khai của ông Nguyễn Văn T ngày 08/10/2021; 01 bản tự khai của ông Nguyễn Văn T ngày 21/7/2022; 01 đơn xin rút khỏi kiện của ông Nguyễn Văn T ngày 19/9/2022; 01 đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 14/11/1999; 01 đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/5/2012; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T do UBND huyện A cấp ngày 17/01/1998; 01 trích lục đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 192 ngày 17/01/1998 và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 964598 đứng tên ông Nguyễn Văn T do UBND huyện Đ cấp ngày 24/10/2012.

Các tài liệu, chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp:

Anh Nguyễn Văn P cung cấp: 01 bản tự khai của anh Nguyễn Văn P ngày 16/3/2022.

Chị Nguyễn Thị Mỹ D cung cấp: 01 căn cước công dân mang tên Nguyễn Thị Mỹ D; 01 bản tự khai của chị Nguyễn Thị Mỹ D ngày 07/01/2022; 01 đơn xin xét xử vắng mặt của chị Nguyễn Thị Mỹ D ngày 07/01/2022 và 01 giấy khai sinh của chị Nguyễn Thị Mỹ D (pho to chứng thực).

Anh Nguyễn Văn H cung cấp: Không có.

Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập, xác minh: 01 biên bản lấy lời khai bà Trần Thị H ngày 18/3/2022; 01 biên bản lấy lời khai của đương sự Nguyễn Văn H ngày 08/12/2022; Công văn số 665a/CNVPĐKĐĐ ngày 14/11/2022 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện Đ; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T được UBND huyện A cấp ngày 20/12/1999 (pho to); 01 đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 14/11/1999; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T do UBND huyện A cấp ngày 17/01/1998 (pho to); 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 964598 đứng tên ông Nguyễn Văn T do UBND huyện Đ cấp ngày 24/10/2012 (pho to); 01 trích lục đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 192 ngày 17/01/1998 (pho to); 01 đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/5/2012; 01 biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ

ngày 06/10/2022; 01 biên bản định giá tài sản ngày 06/10/2022; 01 biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 20/7/2023 và 02 biên bản xác minh ngày 20/7/2023.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 7 Điều 28; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 213 và Điều 219 của Bộ luật dân sự; Điều 38, Điều 59 và Điều 62 của luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Căn cứ Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Bà Trần Thị H được nhận $\frac{1}{2}$ giá T tài sản chung.

Ông Nguyễn Văn T được nhận $\frac{1}{2}$ giá T tài sản chung.

Bà H và ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bà H và ông T mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cùng với các tài liệu chứng cứ được chủ tọa công bố tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Trần Thị H có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai giải quyết chia tài sản chung đối với ông Nguyễn Văn T. Theo quy định tại khoản 7 Điều 28; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bị đơn ông T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng họ không đến Tòa án để tham gia tố tụng. Do đó Tòa án tiến hành theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ hôn nhân:

Bà H và ông T, chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn từ năm 1990. Trong quá trình chung sống giữa 02 người có 03 người con chung là Nguyễn Văn P, sinh năm 1992; Nguyễn Văn H, sinh năm 1994 và Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1999. Đến năm 2003 thì bà H bỏ nhà đi cho đến nay chưa giải quyết không công nhận là vợ chồng.

[3] Về nội dung vụ án:

Theo lời trình bày của bà H thì bà H và ông T trong thời gian chung sống như vợ chồng đã tạo lập được một khối tài sản gồm: Quyền sử dụng đất số Q 179717, được UBND huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn T; diện tích 3267m²; sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00177 QSDĐ/78/1999/QĐ-UB và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai số BK 964598 được UBND huyện Đ cấp ngày 24/10/2012 cho ông Nguyễn Văn T; thửa đất số 29; tờ

bản đồ 31; diện tích 619m². Nay bà H yêu cầu Tòa án chia ½ tài sản chung trong thời gian chung sống như vợ chồng.

Hội đồng xét xử sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ nhận thấy:

Về nguồn gốc của thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 964598 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/10/2012. Đất đứng tên ông Nguyễn Văn T, thửa đất số 29, tờ bản đồ 31. Địa chỉ thửa đất: thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Tại bản tự khai ngày 21/7/2022 ông Nguyễn Văn T trình bày, phần đất tại thôn A, xã P, huyện Đ; diện tích 619m² là do cha ông T là Nguyễn Văn Hữu mua cho ông T. Đến năm 1997 ông T và bà H xây 01 ngôi nhà trên mảnh đất trên với diện tích 4m x 7m = 28m². Tuy nhiên đây chỉ là lời khai của ông T, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông T không tham gia tố tụng, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh nguồn gốc tài sản của mình.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành công văn số 19/CV-TA ngày 17/5/2023 có nội dung: *“Để có cơ sở cho Tòa án xem xét nguồn gốc đất cấp cho ông T có phải là tài sản chung của ông T và bà H hay không, đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện Đ cung cấp các tài liệu, giấy tờ liên quan đến nguồn gốc thửa đất trên. Cụ thể có hay không một trong các loại giấy tờ như (Giấy tờ mua bán đất, giấy tờ tặng cho, đất thừa kế, đất được cấp hoặc đất khai hoang)”*.

Tại công văn số 216/ CNVPĐKĐĐ ngày 06/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - chi nhánh huyện Đ trả lời có nội dung: *“Ngoại trừ toàn bộ hồ sơ đã cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Đ theo công văn số 665a/ CNVPĐKĐĐ ngày 14/11/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - chi nhánh huyện Đ không có tài liệu giấy tờ nào khác liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông Nguyễn Văn T”*.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 20/7/2023 đối với ông Phạm Văn C trình bày: thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 964598 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/10/2012, hiện tại ông T đang sử dụng có nguồn gốc là của ông C được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992. Đến khoảng năm 1997 thì ông C chuyển nhượng lại cho ông T và bà H, giữa các bên có làm thủ tục chuyển nhượng tại huyện A (cũ), giá chuyển nhượng tại thời điểm đó là 10 chỉ vàng 24k.

Từ những chứng cứ nêu trên không có cơ sở để chứng minh thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 964598 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/10/2012 là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn T. Nên được xem là tài sản chung của ông T và bà H, trong thời gian chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn.

Về nguồn gốc của thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717, tờ bản đồ số 07; số thửa 58, 123, 89, 90, 124 và 194; diện tích 3267m²; vị trí tại thôn A, xã P, huyện Đ được UBND huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn T. Theo hồ sơ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - chi nhánh huyện Đ cung cấp cho Tòa án thể hiện *“Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất”* và *“01 trích lục”* đều đứng tên ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H. Đây là cơ sở để chứng minh phần đất nông

nghiệp trên là tài sản chung của ông T và bà H chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn.

[3]Xét về việc chia tài sản chung:

+ Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2022, thể hiện tài sản bà H yêu cầu chia tài sản chung với ông T, vị trí tại thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ như sau:

Hiện trạng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717 được Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999. Đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, tờ bản đồ số 7; Tổng diện tích đất là 3267 m²; Địa chỉ thửa đất thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Đất gồm các thửa như sau:

- Thửa đất số 56, diện tích 529 m².
- Thửa đất số 123, diện tích 595 m².
- Thửa đất số 89, diện tích 344 m².
- Thửa đất số 90, diện tích 558 m².
- Thửa đất số 124, diện tích 795 m².
- Thửa đất số 194, diện tích 446 m².

Trong 06 thửa đất trên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không yêu cầu chia thửa đất số 89, diện tích 344 m², nên Hội đồng xét xử không chia thửa đất trên, đồng thời không tính giá T trong khối tài sản chung. Phần còn lại gồm các thửa đất số 56, thửa đất số 123, thửa đất số 90, thửa đất số 124 và thửa đất số 194. Tổng diện tích là 2923 m². Về nguyên tắc là chia đôi diện tích đất mỗi người $\frac{1}{2}$ diện tích đất, tuy nhiên nguyên đơn có nguyện vọng được chia thửa đất số 123 và thửa đất số 124. Sau khi chia bên nào được chia có diện tích đất nhiều hơn thì phải bù giá chênh lệch cho bên được chia có diện tích đất ít hơn, cụ thể như sau:

Tại biên bản định giá ngày 06/10/2022, thể hiện tổng diện tích đất là 3267 m². Đất thuộc vị trí 4, khu vực 2, đất trồng lúa 2 vụ có giá là 13.800 đồng/m².

Tổng giá T đất theo bảng giá Nhà nước là: $3.267\text{m}^2 \times 13.800\text{đồng/m}^2 \times 1,1 = 49.593.060$ đồng.

Giá thị trường tại thời điểm định giá các thửa đất lúa có diện tích 3.267m² khoảng 100.000.000 đồng.

Tổng giá T phần đất nông nghiệp được định giá 05 thửa là $2923\text{m}^2 \times 30.609\text{đồng/01 m}^2 = 89.470.107\text{đồng}$

+ Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2022, thể hiện tài sản bà H yêu cầu chia tài sản chung với ông T, vị trí đất tại thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ như sau:

Hiện trạng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 964598 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/10/2012. Đất đứng tên ông Nguyễn Văn T, thửa đất số 29, tờ bản đồ 31. Địa chỉ thửa đất: thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Phan Đình P dài 47,29m;

Phía Tây giáp đường đi dài 46,7m;

Phía Nam giáp đường đi dài 13,7m;

Phía Bắc giáp đất ông Võ Văn Thuận dài 3,9m + 3,95m + 7,09m;

Diện tích đất thực tế: 647,6 m² (Trong đó gồm phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là 619 m², phần diện tích đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là 28,6 m²).

Một phần thửa đất trên có 188,6 m² đất thuộc chỉ giới Quy hoạch giao thông, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T dài 46,10m;

Phía Tây giáp đường đi dài 46,7m;

Phía Nam giáp đường đi dài 4,25m;

Phía Bắc giáp đất ông Võ Văn T dài 3,9m + 1,65m.

Tại biên bản định giá ngày 06/10/2022, thể hiện; Diện tích đất thực tế: 647,6 m² (Trong đó gồm phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là 619 m² , phần diện tích đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là 28,6 m²).

Đất ở tại vị trí 2, khu vực 2 có giá là: 145.000 đồng/m²

Đất ở có giá là: 360m² x 145.000 đồng/m² x 3 = 156.600.000đồng.

Đất trồng cây lâu năm tại vị trí 2, khu vực 2, có giá là: 7.600đồng/m² .

Đất trồng cây lâu năm có giá là: 287,6m² x 7.600đ/m² x 1,1 x 2,3 = 5.529.973đồng.

Tổng giá T đất theo bảng giá Nhà nước là: 156.600.000 đồng + 5.529.973đồng = 162.129.973đồng.

Giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất có diện tích 647,6m² khoảng 320.000.000đồng.

Đối với diện tích đất trên, sau khi xem xét sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2022, thấy rằng đối với thửa đất trên sau khi trừ một phần đất 188,6m² thuộc chỉ giới Quy hoạch giao thông, nếu chia đôi thửa đất hình thành sau khi tách thửa có bề rộng tiếp giáp đường bê tông một bên là 4.73m và một bên là 4.72m. Đối chiếu với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 của Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 09/01/2020 của UBND tỉnh Gia Lai “về việc quy định diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai” thì thửa đất trên không đủ điều kiện tách thành 02 thửa. Đối với thửa đất trên ông Nguyễn Văn T là người trực tiếp sinh sống, quản lý và sử dụng liên tục từ năm 1997 cho đến hiện nay. Do đó, cần phải giao cho ông T tiếp tục quản lý sử dụng và ông T phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà H ½ giá T lô đất trên, tương đương với số tiền 320.000.000đồng : 02 = 160.000.000đồng.

Về tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu trên đất: Theo đơn khởi kiện ban đầu bà H không có yêu cầu chia nên Hội đồng xét xử không xem xét để giải quyết.

Như vậy tổng giá T tài sản chung của ông T và bà H gồm: Giá T đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717 là 89.470.107đồng + Giá T đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 964598 là 320.000.000đồng = 409.470.107đồng. Mỗi người được chia ½ giá T tài sản tương đương với số tiền là 409.470.107đồng : 02 = 204.735.053đồng

Phần tài sản chung được chia cho các bên cụ thể như sau:

Giao cho bà Trần Thị H các thửa đất **số 123, diện tích 595m² + Thửa đất số 124, diện tích 795 m² = 1390m² x giá thị trường 30.609đồng/01 m² = 42.546.510đồng** theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717 được Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999. Đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, tờ bản đồ số 7; Tổng diện tích đất là 3267 m²; Địa chỉ thửa đất tại thôn An Quý, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Giao cho ông Nguyễn Văn T các thửa đất số 56, diện tích 529m² + Thửa đất số 90, diện tích 558m² + Thửa đất số 194, diện tích 446m² = 1533m² x giá thị trường 30.609đồng/01m² = 46.923.597đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717 được Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999. Đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, tờ bản đồ số 7; Tổng diện tích đất là 3267 m²; Địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai và Toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 964598 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/10/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn T, thửa đất số 29, tờ bản đồ 31. Địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai giá T 320.000.000đồng.

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn lại phần chênh lệch giá T tài sản chung cho bà Trần Thị H với số tiền là 204.735.053đồng - 42.546.510đồng = 162.188.543đồng.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng giá T phần tài sản được chia là 204.735.053đồng, theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu ½ trên tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.520.000đồng, bà H đã nộp đủ số tiền trên. Do đó, ông T phải hoàn lại cho bà H số tiền 1.760.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 7 Điều 28; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 213 và Điều 219 của Bộ luật dân sự; Điều 38, Điều 59 và Điều 62 của luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Căn cứ Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Phần tài sản chung của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn T được chia cụ thể như sau:

Chia đôi giá T tài sản chung của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn T, mỗi người được hưởng ½ giá T tài sản chung, tương đương với số tiền là 204.735.053đồng (hai trăm bốn triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn không trăm năm mươi ba đồng).

Giao cho bà Trần Thị H các thửa đất số 123, diện tích 595m² + Thửa đất số 124, diện tích 795 m² = 1390m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717 được Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999. Đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, tờ bản đồ số 7; Tổng diện tích đất là 3267 m²; Địa chỉ thửa đất tại thôn An Quý, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Giao cho ông Nguyễn Văn T các thửa đất số 56, diện tích 529m² + Thửa đất số 90, diện tích 558m² + Thửa đất số 194, diện tích 446m² = 1533m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717 được Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999. Đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, tờ bản đồ số 7; Tổng diện tích đất là 3267 m²; Địa chỉ thửa đất tại thôn An Quý, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai và Toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 964598 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/10/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn T, thửa đất số 29, tờ bản đồ 31. Địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã P, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Đối với phần đất các bên được giao theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 179717 được Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp ngày 20/12/1999, bà H và ông T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa và chuyển đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải thực hiện đúng theo quy định của cơ quan có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn lại phần chênh lệch giá T tài sản chung cho bà Trần Thị H với số tiền là 204.735.053đồng - 42.546.510đồng = 162.188.543đồng. (một trăm sáu mươi hai triệu một trăm tám mươi tám nghìn năm trăm bốn mươi ba đồng).

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.236.753đồng (mười triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng)

Bà Trần Thị H được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004039 ngày 07/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, Gia Lai. Bà H còn phải nộp số tiền là 7.736.753đồng (bảy triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng)

Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu ½ trên tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.520.000đồng, bà H đã nộp đủ số tiền trên. Do đó, ông T phải hoàn lại cho bà H số tiền 1.760.000đồng (một triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

[3] Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Trường hợp bản án này 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, 7b 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.

[5] Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 23/11/2023. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Ngọc Bình