TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Bản án số: 08/2025/HNGĐ-ST
Ngày: 17/02/2025
V/v: "Ly hôn, chia tài sản chung,
Chấm dứt HĐ uỷ quyền"

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH KHÁNH HÒA

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
*Các Hội thẩm nhân dân*:
1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên
2. Bà Mai Thị Thu Trang

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Hoa Kim Cúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Phương Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2023/TLST-HNGĐ ngày 04/01/2023 về: "Ly hôn, chia tài sản chung" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-HNGĐ ngày 02/01/2025, Quyết định hoãn phiên toà số 06/2025/QĐST-HNGĐ ngày 21/01/2025 giữa các đương sự:

- *NgY đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1969
Địa chỉ: tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện C, Khánh Hòa. Có mặt.
- *Bị đơn*: Ông Nguyễn T, sinh năm 1968
Địa chỉ: tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1/ Bà Lê Thị Mỹ P, sinh năm 1985
Địa chỉ: ấp 5, xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.
2/ Ông Vũ Văn C, sinh năm 1976
Bà Hồ Thị Như H, sinh năm 1976
Địa chỉ: ấp 5, xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.
4/ Ông Nguyễn T N, sinh năm 1991
Địa chỉ: tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện C, Khánh Hòa. Có mặt.
5/ Bà Nguyễn Hoàng Vũ Y, sinh năm 1994
Địa chỉ: tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện C, Khánh Hòa. Có mặt.
6/ Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 2004
Địa chỉ: tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện C, Khánh Hòa. Có mặt.

7/ Ông Nguyễn Đ– Công chứng viên văn phòng công chứng Thuận An. Địa chỉ: tổ dân phố Bãi Giếng 3, thị trấn Cam Đức, huyện C, Khánh Hòa. Vắng mặt.

8/ Văn phòng công chứng Thuận An

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Vũ

Địa chỉ: tổ dân phố Bãi Giếng 3, thị trấn Cam Đức, huyện C, Khánh Hòa. Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 01/12/2022, Bản tự khai ngày 15/02/2023; Biên bản lấy lời khai ngày 17/02/2023 và ngày 09/9/2024; ngY đơn bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:*

Bà O và ông Nguyễn T tự nguyện tìm hiểu, chung sống và đăng ký kết hôn tại Uỷ ban nhân dân xã Đ, huyện R (nay là huyện C) tỉnh Khánh Hòa, được cấp giấy chứng nhận kết hôn số 68, quyển số 02, ngày 16/10/1990. Quá trình chung sống giữa vợ chồng đã phát sinh mâu thuẫn từ khi kết hôn, bất đồng quan điểm, đời sống chung không hòa hợp, thường kình cãi, không tôn trọng nhau, đã ly thân từ năm 2021, nay không còn tình cảm bà O yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được ly hôn với ông T.

Về con chung: Bà O và ông T có 03 con chung là: Nguyễn T N, sinh ngày 16/9/1991; Nguyễn Hoàng Vũ Y, sinh ngày 13/9/1994 và Nguyễn Hoàng A, sinh ngày 05/10/2004. Các con chung đã thành niên, không có nhược điểm về thể chất và tinh thần nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về chia tài sản khi ly hôn: Yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41, diện tích là 3.048,1m$^2$, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện C, được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Kim O ngày 25/10/2019 và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303,3m$^2$, tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai, được Sở Tài ngY môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T ngày 04/9/2019.

Giáp ranh thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai là thửa đất số 195, tờ bản đồ số 17 và thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17 là đất của vợ chồng bà Lê Thị N và ông Mai X. Đối với phần diện tích đất chồng lấn qua hai thửa 195 và 132 chỉ có hàng rào móng đá chẻ xây dựng khoảng 3 - 4 lớp đá, hàng rào này do bà N và ông X xây dựng ngoài ra không có công trình xây dựng nào khác.

Đối với phần diện tích đất chồng lấn qua thửa đất 223 của ông C, một phần diện tích đất là xây dựng nhà vòm để kinh doA xoài và một phần diện tích có căn nhà cấp 4. Khi có quyết định hoặc bản án của Tòa án thì chúng tôi trả lại phần đất lấn chiếm đối với những phần đất thuộc thửa đất 195, 132, 223 này cho vợ chồng bà N, ông X, ông C, chúng tôi không có trA chấp gì.

*Trong đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 14/5/2024, ngY đơn bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:*

Ngày 28/4/2021 bà O ký hợp đồng uỷ quyền số 3946, quyển số 04/2021/TP-CCSCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thuận An với nội dung uỷ quyền cho ông Nguyễn T lập và ký hợp đồng chuyển nhượng (một phần hoặc toàn bộ, hợp đồng tặng cho, hợp đồng cho thuê, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng huỷ (nếu có), hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, chuyển mục đích quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, thửa đất toạ lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai. Thời điểm này vợ chồng bà kinh doA buôn bán xoài ở hai nơi, cần vốn làm ăn nên bà O ký hợp đồng uỷ quyền để ông T làm thủ tục vay Ngân hàng cho nhA chóng và thuận tiện.

Ngày 04/01/2023 Toà án thụ lý giải quyết yêu cầu ly hôn, chia tài sản của bà. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình, bà yêu cầu Toà án tY chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền số 3946, quyển số 04/2021/TP-CCSCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thuận An.

** Tại Đơn xin ly hôn đề ngày 10/02/2023; Biên bản lấy lời khai ngày 02/3/2023; Bản tường trình ngày 06/3/2023; Bản tường trình ngày 08/7/2023; Biên bản lấy lời khai ngày 11/9/2024; Văn bản bổ sung ý kiến ngày 21/11/2024; Bị đơn ông Nguyễn T trình bày:*

Về quan hệ hôn nhân: Ông đồng ý ly hôn bà O.

Về con chung: Ông T và bà O có 03 con chung là Nguyễn T N, sinh ngày 16/9/1991; Nguyễn Hoàng Vũ Y, sinh ngày 13/9/1994 và Nguyễn Hoàng A, sinh ngày 05/10/2004. Các con chung đã thành niên, không có nhược điểm về thể chất và tinh thần nên ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về chia tài sản khi ly hôn: Đồng ý chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41, diện tích là 3.048,1m$^2$, tọa lạc tại tổ dân phố Nghĩa Trung, thị trấn Cam Đức, huyện C cho ông T và bà O mỗi người sử dụng ½ thửa đất. Đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303,3m$^2$, tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai yêu cầu Toà án chia đôi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, ông T được sử dụng phần đất có nhà ở.

Giáp rA thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303,3m$^2$, tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai là thửa đất số 195, tờ bản đồ số 17 và thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17 là đất của vợ chồng bà Lê Thị N và ông Mai X.

Đối với phần diện tích đất chồng lấn qua hai thửa 195 và 132 chỉ có hàng rào móng đá chẻ xây dựng khoảng 3 - 4 lớp đá, hàng rào này do bà N và ông X xây dựng ngoài ra không có công trình xây dựng nào khác.

Đối với phần diện tích đất chồng lấn qua thửa đất 223 thì tôi được biết là cấp cho ông C, một phần diện tích đất là xây dựng nhà vòm để kinh doA xoài và một phần diện tích có căn nhà cấp 4.

Trường hợp Tòa án giải quyết trA chấp giữa tôi và bà O, khi có quyết định hoặc bản án của Tòa án thì tôi hoặc bà O sẽ di dời công trình, trả lại phần đất lấn chiếm đối với những phần đất thuộc thửa đất 195, 132, 223 này cho vợ chồng bà N, ông X, ông C, chúng tôi không có trA chấp gì.

*Tại Bản tự khai ngày 03/6/2024, bị đơn ông Nguyễn T trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ngY đơn bà Nguyễn Thị Kim O:* Không đồng ý

chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền số 3946, quyển số 04/2021/TP-CCSCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thuận An.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/9/2024, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn T N, Nguyễn Hoàng Vũ Y trình bày:* Không có ý kiến gì về việc chia tài sản chung của cha mẹ đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41, diện tích là 3.048,1m$^2$, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện C.

** Tại Đơn trình bày ý kiến, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng A trình bày:* Tôi không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O, đây là tài sản của bố mẹ tôi, tôi không có công sức đóng góp và yêu cầu gì.

** Tại Bản tự khai ngày 16/11/2023, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Mỹ P trình bày:* Tôi là con nuôi ông Nguyễn T, đang sinh sống và quản lý giúp ông Nguyễn T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303,3m$^2$, tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai. Tôi xác định tài sản này là của ông T, tôi chỉ là người quản lý hộ ông T, không có đóng góp tài sản, tiền bạc gì. Trong vụ án này tôi không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì đối với việc giải quyết vụ án, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 28/8/2024, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Vũ Văn C và Hồ Thị Như T trình bày:*

Hiện vợ chồng chúng tôi sử dụng thửa đất số 223 tờ bản đồ số 17 diện tích 3.216 m$^2$ toạ lạc tại ấp 5, xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai; giáp rA với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303,3m$^2$ của ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Kim O. Ông T và bà O đang yêu cầu Toà án giải quyết chia tài sản đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17. Chúng tôi được biết hiện trạng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17 trên thực tế có lấn rA thửa đất số 223 tờ bản đồ số 17 của chúng tôi. Chúng tôi không có ý kiến về việc lấn rA nêu trên. Toà án giải quyết chia tài sản theo quy định, việc chồng lấn rA trên thực địa sau này nếu hai bên không thoả thuận được thì chúng tôi sẽ khởi kiện vụ án dân sự khác.

** Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 11/9/2024, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Thuận An, Công chứng viên Nguyễn Đtrình bày:* Ngày 28/4/2021 bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T đến Văn phòng công chứng Thuận An lập hợp đồng uỷ quyền đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303 m$^2$, địa chỉ; xã N, huyện Q, tỉnh Đông Nai. Việc lập hợp đồng nêu trên các bên đã tự đọc lại, đồng ý nội dung và ký trước mặt công chứng viên. Bà Nguyễn Thị Kim O yêu cầu chấm dứt hợp đồng uỷ quyền nêu trên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Tài liệu, chứng cứ do ngY đơn đã nộp Tòa án:*

Bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 76, thửa đất số 41; bản photo giấy khai sinh con; bản photo căn Cớc công dân, Sổ hộ khẩu, bản tự khai; Giấy chứng nhận kết hôn bản photo; đơn yêu cầu định giá; đơn trình bày; đơn bổ sung ý kiến đề ngày 15/11/2024;

Bản photo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2021; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- *Tài liệu,chứng cứ của bị đơn đã nộp Tòa án:* bản photo căn Cớc công dân, bản tường trình; Bản sao Hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2021; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/4/2023; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 217; bản photo hợp đồng thế chấp tài sản; bản tường trình; Bản chính Giấy chứng nhận kết hôn; văn bản bổ sung ý kiến ngày 21/11/2024; đơn xin vắng mặt; đơn xin sao lục.

- *Tài liệu,chứng cứ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Vũ Y đã nộp Tòa án:* đơn xin vắng mặt; căn Cớc công dân bản photo.

- *Tài liệu,chứng cứ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T N đã nộp Tòa án:* căn Cớc công dân bản photo.

- *Tài liệu,chứng cứ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Như H, ông Vũ Văn C đã nộp Tòa án:* đơn xin vắng mặt; căn Cớc công dân bản sao; văn bản trình bày ý kiến; bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Tài liệu,chứng cứ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đđã nộp Tòa án:* đơn xin vắng mặt; văn bản trình bày ý kiến.

- *Tài liệu,chứng cứ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ P đã nộp Tòa án:* đơn xin vắng mặt.

- *Các tài liệu,chứng cứ do Tòa án thu thập:*

+ Biên bản lấy lời khai ngày 17/02/2023, ngày 09/9/2024 của bà O; biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn T ngày 02/03/2023, ngày 11/9/2024.

+ Biên bản lấy lời khai của Nguyễn T N ngày 11/9/2024.

+ Biên bản lấy lời khai của Nguyễn Hoàng Vũ Y ngày 11/9/2024.

+ Hồ sơ sao lục của chi nhánh huyện Định Quán gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2019; đơn đăng ký biến động đất đai ngày 24/8/2019; bản photo giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17; thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất; thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân; giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước;

+ Hồ sơ cung cấp tài liệu của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C gồm: đơn đăng ký biến động đất đai; bản photo giấy CNQSDĐ TĐ 76, tờ bản đồ số 41; đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận; biên bản xác minh thửa đất; trích lục bản đồ địa chính; bản photo giấy CNQSDĐ TĐ 552, tờ bản đồ số 41; văn bản đồng ý cho vợ cùng đứng tên trên giấy chứng nhận; thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân; thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất.

+ Hồ sơ sao lục của chi nhánh huyện Định Quán ngày 02/12/2024 gồm: đơn đăng ký biến động đất đai; phiếu kiểm tra hồ sơ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bản photo giấy chứng nhận QSDĐ; thông báo nộp tiền; giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước; phiếu chuyển thông tin địa chính; thông báo nộp thuế; phiếu thẩm định hồ sơ ; hồ sơ kỹ thuật thửa đất.

+ Văn bản 319/UBND xã La Ngà ngày 25/12/2024, biên bản làm việc ngày 25/12/2024 (bản photo)

+ Biên bản định giá ngày 16/5/2024; biên bản thẩm định ngày 16/5/2024;

** Ý kiến các đương sự tại phiên tòa:*

Bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T đã thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu Toà án công nhận thuận N ly hôn.

- Các con chung đã thành niên nên không yêu cầu Toà án giải quyết.

- Chia tài sản chung: Ông T, bà O mỗi người được chia ½ giá trị tài sản trA chấp theo giá Toà án đã thu thập.

Giao bà O quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17; diện tích 1.303,3 $m^2$; tứ cận: Đông giáp thửa 223 tờ bản đồ 17, Tây giáp thửa 195 tờ bản đồ 17, Nam giáp thửa 132 tờ bản đồ 17, Bắc giáp đường 101 xã la Ngà; tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai; trị giá: 3.661.970.000 đồng (không tính giá trị cây trồng trên đất). Tài sản này ông T đang trực tiếp sử dụng.

Giao ông T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41, diện tích là 3.000,6$m^2$, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; trị giá 3.000.600.000 đồng (không tính giá trị công trình, cây trồng trên đất).

Bà O thA toán tiền chênh lệch tài sản cho ông T và ông T giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai vào tháng 8 năm 2025.

Tiền chi phí tố tụng: bà O, ông T mỗi người chịu ½.

Án phí: bà O, ông T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bà O yêu cầu Toà án chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền số 3946, quyển số 04/2021/TP-CCSCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thuận An.

** Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa:*

Việc thụ lý vụ án cũng như quá trình giải quyết vụ án, xét xử tại phiên tòa, Tòa án, ngY đơn đã thực hiện đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật Hôn nhân và gia đình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin vắng mặt tại phiên toà. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự T hành xét xử vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 51, Điều 55, Điều 59, Điều 62 Luật Hôn nhân và gia đình; Khoản 2 Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Công nhận thuận N ly hôn giữa bà O và ông T.

- Con chung đã thành niên, các đương sự không yêu cầu nên không xét.

- Chấp nhận yêu cầu của ngY đơn: chấm dứt hợp đồng uỷ quyền số 3946, quyển số 04/2021/TP-CCSCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thuận An.

- Công nhận sự thoả thuận của các đương sự, chia tài sản chung giữa bà O và ông T như sau: Chia đôi giá trị tài sản cho bà O và ông T.

+ Giao bà O quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303,3$m^2$, tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

+ Giao ông T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41, diện tích là 3.000,6$m^2$, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện

C, tỉnh Khánh Hòa.

Bà O thA toán tiền chênh lệch tài sản cho ông T.

Về chi phí tố tụng, án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đây là vụ án "Ly hôn, chia tài sản khi ly hôn, yêu cầu chấm dứt văn bản công chứng" giữa ngY đơn bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T - địa chỉ: tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hoà nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật hôn nhân và gia đình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ, có đơn xin vắng mặt tại phiên toà. Vì vậy căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án T hành xét xử theo quy định.

[3] Về hôn nhân: Bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T tự nguyện tìm hiểu, chung sống với nhau năm 1990, đăng ký kết hôn tại UBND xã Đ, huyện R (nay là huyện C) tỉnh Khánh Hòa, được cấp giấy chứng nhận kết hôn số 68, quyển số 02, ngày 16/10/1990 nên được công nhận hôn nhân hợp pháp. Bà O và ông T đều xác nhận vợ chồng bất đồng quan điểm, đời sống chung không hòa hợp, thường xY kình cãi, không tôn trọng nhau, đã ly thân từ năm 2021, nay không còn N cảm. Bà O yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được ly hôn ông T. Ông T đồng ý ly hôn.

Xét thấy: Mâu thuẫn vợ chồng đã trầm trọng, đời sống chung không thể tiếp tục, mục đích hôn nhân không đạt được, bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T thuận N ly hôn**,** phù hợp với Điều 51, Điều 55 Luật hôn nhân và gia đình nên Hội đồng xét xử công nhận.

[4] Về con chung:

Bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T có ba con chung là Nguyễn T N, sinh ngày 16/9/1991; Nguyễn Hoàng Vũ Y, sinh ngày 13/9/1994 và Nguyễn Hoàng A, sinh ngày 05/10/2004. Các con chung đã thành niên, không có nhược điểm về thể chất và tinh thần, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền số 3946, quyển số 04/2021/TP-CCSCC/HĐGD ngày 28/4/2021 tại Văn phòng Công chứng Thuận An với nội dung uỷ quyền cho ông Nguyễn T lập và ký hợp đồng chuyển nhượng (một phần hoặc toàn bộ, hợp đồng tặng cho, hợp đồng cho thuê, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng huỷ (nếu có), hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, chuyển mục đích

quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, thửa đất toạ lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai: Xét thấy các đương sự yêu cầu giải quyết phân chia tài sản chung trong đó có Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303,3 $m^2$ (gồm 300 $m^2$ đất thổ C, 1.003,3 $m^2$ đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai nên cần phải chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền số 3946, quyển số 04/2021/TP-CCSCC/HĐGD ngày 28/4/2021 tại Văn phòng Công chứng Thuận An.

[6] Về yêu cầu chia tài sản:

Căn cứ vào trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ thu thập được có cơ sở xác định được trong thời kỳ hôn nhân bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T tạo lập được nhiều tài sản, đến thời điểm ly hôn bà O và ông T yêu cầu chia các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303,3 $m^2$ (gồm 300 $m^2$ đất thổ C, 1.003,3 $m^2$ đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai; đã được Sở Tài ngY môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T ngày 04/9/2019.

Hiện trạng thửa đất 101 ông T bà O sử dụng có sự khác biệt rA giới so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tuy nhiên ông T, bà O và các chủ sử dụng đất liền kề tự thoả thuận, không trA chấp, yêu cầu Toà án giải quyết theo diện tích được cấp giấy chứng nhận. Do đó Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo diện tích đã được cấp giấy chứng nhận cho ông T bà O.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày ngày 29/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Q, tỉnh Đồng Nai, Chứng thư thẩm định giá ngày 25/3/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng T- thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17; diện tích 1.303,3 $m^2$ ; tứ cận: Đông giáp thửa 223 tờ bản đồ 17, Tây giáp thửa 195 tờ bản đồ 17, Nam giáp thửa 132 tờ bản đồ 17, Bắc giáp đường 101 xã N; tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai được xác định như sau:

+ Quyền sử dụng đất diện tích trị giá 2.990.925.000 đồng (A).

+ Công trình xây dựng đã qua xây dựng:

Nhà xưởng có diện tích 15 x 19,7 m; kết cấu: móng đá chẻ cao trung bình 1,2m, xà gồ sắt, mái tôn, cột kèo sắt, tường gạch 100mm sơn nước cao khoảng 2,9m phía trên vách tôn, nền bê tông xi măng, cửa đi chính khung song sắt.

Nhà ở có diện tích 4 x 12m; kết cấu: móng cột gạch, trần thạch cao khung nổi, tường gạch ốp gạch ceramic trên sơn nước, nền gạch ceramic, cửa chính cửa sổ cửa phòng khung sắt kính. Khu bếp: tường ốp gạch ceramic trên sơn nước, thành gạch, kệ đan bê tông mặt ốp đá granite. Khu vệ sinh: tường ốp gạch ceramic và sơn nước, nền gạch ceramic nhám, cửa đi khung sắt kính, xí bệt.

Trị giá công trình xây dựng: 671.040.000 đồng (B)

Tổng A + B = 3.661.970.000 đồng

Ngoài ra trên đất có 20 cây xoài Đài O, nhưng các bên thống nhất không định giá và không trA chấp.

2. Quyền sử dụng đất thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41, diện tích là 3048,1m$^2$, loại đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại Tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hoà, được Sở Tài ngY môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Kim O, ngày 25/10/2019.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày ngày 16/5/2024 của Toà án nhân dân huyện C, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41 có diện tích 3.000,6 m$^2$; tứ cận: Bắc giáp đường bê tông, Nam giáp đường đất, Đông giáp đất ông Nguyễn T N, Tây giáp đất ông Nguyễn N.

+ Quyền sử dụng đất trị giá: 3.000,6m$^2$ x 1.000.000 đồng/m$^2$ = 3.000.600.000đồng

+ Công trình trên đất và cây trồng trên đất các đương sự thống nhất không trA chấp.

Tổng cộng giá trị tài sản các bên yêu cầu chia: 6.662.570.000 đồng

Xét thấy: Đây là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T và bà O. Căn cứ Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình, bà O và ông T yêu cầu chia đôi mỗi người sở hữu ½ tài sản chung là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông T, bà O mỗi người được chia tài sản trị giá:

6.662.570.000 đồng : 2 = 3.331.285.000 đồng

[4] Tại phiên toà, ông T và bà O đã thoả thuận về việc chia tài sản chung như sau:

- Giao bà Nguyễn Thị Kim O quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303,3 m$^2$ (gồm 300 m$^2$ đất thổ C, 1.003,3 m$^2$ đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai; trị giá 3.661.970.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm bảy mươi ngàn đồng)

Tài sản gắn liền trên đất gồm:

+ Nhà xưởng có diện tích 15 x 19,7 m; kết cấu: móng đá chẻ cao trung bình 1,2m , xà gồ sắt, mái tôn, cột kèo sắt, tường gạch 100mm sơn nước cao khoảng 2,9m phía trên vách tôn, nền bê tông xi măng, cửa đi chính khung song sắt.

+ Nhà ở có diện tích 4 x 12m; kết cấu: móng cột gạch, trần thạch cao khung nổi, tường gạch ốp gạch ceramic trên sơn nước, nền gạch ceramic, cửa chính cửa sổ cửa phòng khung sắt kính. Khu bếp: tường ốp gạch ceramic trên sơn nước, thành gạch, kệ đan bê tông mặt ốp đá granite. Khu vệ sinh: tường ốp gạch ceramic và sơn nước, nền gạch ceramic nhám, cửa đi khung sắt kính, xí bệt.

+ 20 cây xoài Đài O.

- Giao ông Nguyễn T quyền sử dụng đất thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41, diện tích là 3.000,6m$^2$, loại đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị

trấn Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hoà và toàn bộ công trình, cây trồng trên đất; trị giá 3.000.600.000đồng (Ba tỷ, sáu trăm ngàn đồng).

Công trình, cây trồng trên đất gồm:

+ Nhà kho mái tôn, không trần, tường gạch, cửa gỗ, nền xi măng, không có nhà vệ sinh.

+ Hàng rào lưới B40 trụ bê tông cố thép cao 1,5m.

+ Giếng khoan sâu 110m.

+ 36 cây xoài ghép loại A + 11 cây xoài ghép loại A + 75 cây mai loại C.

Bà O có nghĩa vụ thA toán tiền chênh lệch chia tài sản cho ông T là 330.685.000 đồng vào tháng 8 năm 2025. Ông T phải bàn giao cho bà O quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai vào tháng 8 năm 2025 khi bà O thA toán xong số tiền chênh lệch chia tài sản cho ông T.

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động, thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) để được cơ quan nhà nước thẩm quyền chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 165, Điều 169 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bà O và ông T mỗi người phải chịu 1/2 chi phí tố tụng.

Bà O đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng tại Toà án nhân dân huyện Q, tỉnh Đồng Nai là 2.637.520 đồng và tiền chi phí thẩm định giá cho Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng T - thành phố B, tỉnh Đồng Nai là 40.030.000 đồng; tại Toà án nhân dân huyện C tỉnh Khánh Hoà là 15.000.000 đồng, tổng cộng là 57.667.520 đồng nên ông T phải thA toán lại cho bà O số tiền chi phí tố tụng là: 57.667.520 đồng: 2 = 28.833.760 đồng.

[6] Về án phí:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 và điểm a, b khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Bà O, ông T mỗi người phải nộp 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về " thuận N ly hôn".

Ông T phải nộp 300.000 đồng án phí về việc chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền.

Bà O, ông T mỗi người phải nộp án phí dân sự sơ thẩm về "Chia tài sản chung" đối với giá trị tài sản được chia (3.331.285.000 đồng) như sau:

72.000.000 đồng + { (3.331.285.000 đồng – 2.000.000.000 đồng) x 2%}= 72.000.000đồng + 26.625.700 đồng = 98.625.700 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 51, Điều 55, Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Khoản 2 Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 157, Điều 165,

Điều 169 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 và điểm a, b khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

TY xử:

1. Công nhận thuận N ly hôn giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T.

2. Về con chung: các con chung của bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T đã thành niên, các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xét.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim O, chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền số 3946, quyển số 04/2021/TP-CCSCC/HĐGD ngày 28/4/2021 tại Văn phòng Công chứng Thuận An với nội dung uỷ quyền cho ông Nguyễn T lập và ký hợp đồng chuyển nhượng (một phần hoặc toàn bộ, hợp đồng tặng cho, hợp đồng cho thuê, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng huỷ (nếu có), hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, chuyển mục đích quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, thửa đất toạ lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T về chia tài sản chung như sau:

- Giao bà Nguyễn Thị Kim O quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.303,3 $m^2$ (gồm 300 $m^2$ đất thổ C, 1.003,3 $m^2$ đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai; trị giá 3.661.970.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm bảy mươi ngàn đồng) được Sở Tài ngY môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T ngày 04/9/2019.

Tài sản gắn liền trên đất gồm:

+ Nhà xưởng có diện tích 15 x 19,7 m; kết cấu: móng đá chẻ cao trung bình 1,2m , xà gồ sắt, mái tôn, cột kèo sắt, tường gạch 100mm sơn nước cao khoảng 2,9m phía trên vách tôn, nền bê tông xi măng, cửa đi chính khung song sắt.

+ Nhà ở có diện tích 4 x 12m; kết cấu: móng cột gạch, trần thạch cao khung nổi, tường gạch ốp gạch ceramic trên sơn nước, nền gạch ceramic, cửa chính cửa sổ cửa phòng khung sắt kính. Khu bếp: tường ốp gạch ceramic trên sơn nước, thành gạch, kệ đan bê tông mặt ốp đá granite. Khu vệ sinh: tường ốp gạch ceramic và sơn nước, nền gạch ceramic nhám, cửa đi khung sắt kính, xí bệt.

+ 20 cây xoài Đài O.

- Giao ông Nguyễn T quyền sử dụng đất thửa đất số 76, tờ bản đồ số 41, diện tích là 3.000,6$m^2$, loại đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và toàn bộ công trình, cây trồng trên đất; trị giá 3.000.600.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm ngàn đồng) được Sở Tài ngY môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Kim O ngày 25/10/2019.

Công trình, cây trồng trên đất gồm:

+ Nhà kho mái tôn, không trần, tường gạch, cửa gỗ, nền xi măng, không có nhà vệ sinh.

+ Hàng rào lưới B40 trụ bê tông cố thép cao 1,5m.

+ Giếng khoan sâu 110m.

+ 36 cây xoài ghép loại A + 11 cây xoài ghép loại A + 75 cây mai loại C.

Bà O có nghĩa vụ thA toán tiền chênh lệch chia tài sản cho ông T là 330.685.000đồng (Ba trăm ba mươi triệu, sáu trăm tám mươi lăm ngàn đồng) vào tháng 8 năm 2025. Ông T phải bàn giao cho bà O quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai vào tháng 8 năm 2025 khi bà O thA toán xong số tiền chênh lệch chia tài sản cho ông T.

Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động, thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) để được cơ quan nhà nước thẩm quyền chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất.

5. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T mỗi người phải chịu 28.833.760 đồng (Hai mươi tám triệu, tám trăm ba mươi ba ngàn, bảy trăm sáu mươi đồng) chi phí tố tụng.

Bà O đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng 57.667.520 đồng (Năm mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi bảy ngàn, năm trăm hai mươi đồng) nên ông T phải thA toán lại cho bà O số tiền chi phí tố tụng là 28.833.760 đồng (Hai mươi tám triệu, tám trăm ba mươi ba ngàn, bảy trăm sáu mươi đồng).

6. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T mỗi người phải nộp 150.000 đồng (Một trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về " thuận N ly hôn".

Ông Nguyễn T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí về việc chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền.

Bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn T mỗi người phải nộp 98.625.700 đồng (Chín mươi tám triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn, bảy trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm về "Chia tài sản chung".

Bà Nguyễn Thị Kim O được trừ 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0009484 ngày 04/01/2023 và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007782 ngày 17/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Bà O còn phải nộp 95.975.700 đồng (Chín mươi lăm triệu, chín trăm bảy mươi lăm ngàn, bảy trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Quy định:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền phải thA toán thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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 Cỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tY án sơ thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc Toà án niêm yết bản án sơ thẩm.

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

***Nơi nhận:***
*- TAND tỉnh Khánh Hòa;*
*- VKSND tỉnh Khánh Hòa;*
*- VKSND huyện C;*
*- CCTHADS huyện C;*
*- UBND thị trấn Đ;*
*- UBND xã N;*
*- Đương sự;*
*- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.*

**Nguyễn Thị Thu Hằng**