

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 60/2023/HNGĐ-ST

Ngày: 29-5-2023

V/v Tranh chấp về tài sản
chung sau khi ly hôn

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bạch Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Túy Phương

2. Bà Phạm Thị Thu Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 29 tháng 5 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, xét xử công khai vụ án thụ lý số 1206/2022/TLST-HNGĐ ngày 16 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp về tài sản chung sau khi ly hôn”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2023/QĐXXST-HNGĐ ngày 24 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐST-HNGĐ ngày 25 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Tr Th Á T, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 103, Tổ 17, đường Ng, Khu phố 2, phường Bình Chiêu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đ Th Th H, sinh năm 1986; địa chỉ: Phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; ông Đỗ Bá Tôn, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn Ngọc Thành, xã Thọ Hải, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (theo văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 10 năm 2022). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông H V Tr, sinh năm 1969; địa chỉ thường trú: Số 989, Đường tỉnh lộ 43, Khu phố 2, phường B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: Số 9B2 KDC Đồng An 2, khu phố Đ, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

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

3.1. Công ty Cổ phần Thương mại Bách hóa xanh; địa chỉ: Số 128 Trần Quang Khải, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Chu Thị Hảo, sinh năm 1990; địa chỉ: Tòa nhà MWG, đường D1, khu công nghệ cao, phường Tân Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 3 năm 2023). Có mặt.

3.2. Ông H Tr H, sinh năm 1996; địa chỉ: Số 9B2 KDC Đồng An 2, Khu phố Đ, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.3. Bà H Th T T, sinh năm 2001; địa chỉ: Số 9B2 KDC Đồng An 2, Khu phố Đ, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đ Th Th H trình bày:

Bà Tr Th Á T với ông H V Tr trước đây có quan hệ vợ chồng. Tuy nhiên đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 1236/2022/QĐST-HNGĐ ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức. Khi ly hôn, bà T ông Tr chỉ yêu cầu giải quyết về quan hệ hôn nhân, con chung. Riêng về tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình chung sống bà T và ông Tr tạo lập được khối tài sản chung gồm:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 532,7m² và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 163 tại khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR187581, số vào sổ cấp GCN: CS09475 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/7/2019 cho ông H V Tr và bà Tr Th Á T.

Hiện tại tài sản do Công ty Cổ phần Thương mại Bách Hóa Xanh thuê với thời hạn là 07 năm (từ ngày 01/5/2019 đến hết ngày 30/4/2026) với giá cho thuê là:

Từ ngày 05/5/2019 đến hết ngày 30/4/2020 là 45.000.000 đồng/tháng.

Từ ngày 01/5/2020 đến hết ngày 31/10/2020 là 36.000.000 đồng/tháng

Từ ngày 01/11/2020 đến hết ngày 30/4/2021 là 45.000.000 đồng/tháng

Từ ngày 01/5/2021 đến hết ngày 30/4/2022 là 49.500.000 đồng/tháng

Từ ngày 01/5/2022 đến hết ngày 30/4/2023 là 40.590.000 đồng/tháng

Từ ngày 01/5/2023 đến hết ngày 30/4/2025 là 44.649.000 đồng/tháng

Từ tháng 05/2022, sau khi ly hôn, bà T là người nhận tiền cho thuê này, hàng quý Công ty Cổ phần Thương mại Bách Hóa Xanh chuyển khoản vào tài khoản của bà T. Đến nay bà Tuyết đã nhận đến tháng 01/2023.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 100m² và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 29 (G4) tại KDC Đồng An 4 (Lâm Viên), phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (địa chỉ mới: Số 9B2 KDC Đồng An 2, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 878519, sổ vào sổ cấp GCN: H00205/KDCĐA4- BH do UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp cho ông H V Tr và bà Tr Th Á T ngày 04/4/2013.

Hiện nay trên đất có 01 căn nhà 02 tầng do ông Tr và 02 con chung của ông Tr, bà T đang sinh sống.

3. Vào tháng 01/2022 bà T và ông Tr có chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với giá 3.600.000.000 đồng cho ông Đ Tr Th và ông L V T. Hình thức thanh toán bằng tiền mặt và chuyển vào tài khoản của ông Tr. Lúc này bà T và ông Tr thống nhất ông Tr sẽ nộp số tiền 3.000.000.000 đồng vào tài khoản số 31410002717385 của ông H V Tr tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông sài Gòn.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của vợ chồng cụ thể:

1. Yêu cầu chia đôi giá trị tài sản đối với Quyền sử dụng đất diện tích 532,7m² và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 163 tại Khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và Quyền sử dụng đất diện tích 100m² và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 29 (G4) tại KDC Đồng An 4 (Lâm Viên), phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (địa chỉ mới: Số 9B2 KDC Đồng An 2, Khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương).

Bà T yêu cầu được nhận bằng hiện vật đối với quyền sử dụng đất diện tích 100m² và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 29 (G4) và 1/3 Quyền sử dụng đất diện tích 532,7m² và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 163 sau khi thỏa thuận hoặc định giá tài sản nếu bên nào nhận giá trị nhiều hơn thì có trách nhiệm thanh toán cho bên còn lại phần chênh lệch theo giá tại thời điểm giải quyết.

2. Yêu cầu chia đôi số tiền 3.000.000.000 đồng vào tài khoản số 31410002717385 của ông H V Tr tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông sài Gòn. Bà T và ông Tr mỗi người được hưởng 1.500.000.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi không yêu cầu chia số tiền này.

3. Bà T đồng ý thanh toán lại cho ông Tr ½ tiền thuê mặt bằng từ tháng 5/2022 đến tháng 01 năm 2023 mà bà đã nhận từ Công ty Cổ phần Bách Hóa xanh là 365.310.000 đồng.

Bị đơn ông H V Tr đã được Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông Tr không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Bách Hóa Xanh: Bà Chu Thị Hảo trình bày:

Bách Hóa Xanh có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Tr Th Á T và ông H V Tr, hợp đồng có số công chứng 349; Quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 17/01/2019 “hợp đồng thuê” liên quan đến giao dịch thuê toàn bộ diện tích đất ở tại Thửa 32, tờ bản đồ số 16 (G4), khu phố Đồng An, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương “Mặt bằng thuê”. Thời hạn của hợp đồng thuê là 07 năm từ ngày 01/4/2019 đến ngày 30/4/2026. Ngày 28/8/2019 Bách Hóa Xanh có ký phụ lục hợp đồng với bà Tr Th Á T và ông H V Tr để điều chỉnh số tài khoản chuyển tiền cho bên cho thuê như sau:

- Chủ tài khoản: Tr Th Á T
- Điện thoại liên hệ: 0909665265
- Số tài khoản 6100205523168
- Mở tại ngân hàng AGRIBANK – Chi nhánh Bình Dương

Hiện tại Bách Hóa Xanh đã thanh toán tiền thuê nhà cho bà Tr Th Á T và ông H V Tr đến hết ngày 31/01/2023. Từ ngày 01/02/2023 Bách Hóa Xanh đã tạm ngưng thanh toán tiền thuê sau khi Bách Hóa Xanh nhận được thông tin Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp chia tài sản chung đối với mặt bằng thuê.

Liên quan đến vụ án Bách Hóa Xanh có ý kiến như sau:

Hợp đồng thuê đã được công chứng nên có hiệu lực theo quy định của pháp luật (Căn cứ Điều 5 Luật công chứng năm 2014). Do vậy, Bách Hóa Xanh đề nghị các bên tôn trọng thực hiện hợp đồng thuê và không làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Bách Hóa Xanh trong thời gian chờ Tòa án giải quyết tranh chấp.

Về yêu cầu của các đương sự tham gia vụ án, Bách Hóa Xanh không có ý kiến gì nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bách Hóa Xanh mong muốn tiếp tục thuê và kinh doanh tại Mặt bằng thuê, nhưng hiện nay đang có tranh chấp liên quan đến việc chia tài sản tại mặt bằng thuê. Do vậy, trường hợp Tòa án phân chia cho đương sự nào được quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên thì đương sự đó phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đã ký kết với Bách Hóa Xanh.

Bách Hóa Xanh là bên thuê mặt bằng thuê hợp pháp và đang kinh doanh tại đây. Do vậy, Bách Hóa Xanh đề nghị các đương sự trong vụ án nhanh chóng giải quyết tranh chấp và không làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Bách Hóa Xanh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H Tr H, bà H Th T Th thống nhất trình bày:

Ông, bà là con của ông Tr Th Á T và ông H V Tr. Ông Tr, bà T đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 1236/2022/QĐST-HNGĐ ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức. Hiện nay, bà T đang tranh chấp về tài sản chung sau khi ly hôn với ông Tr. Theo đơn khởi kiện bà T yêu cầu chia đôi giá trị tài sản đối với diện tích đất 532,7m² cùng tài sản trên đất thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 163 và diện tích đất 100m² cùng tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 29 (G4) thì ông, bà không có ý kiến gì vì tài sản trên là tài sản chung của ông Tr, bà T. Ông, bà không có công sức đóng góp gì trên đất.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Quyền sử dụng đất diện tích 532,7m² (đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 163 tại khu phố Đồng An 2, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của hộ ông H V H được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/11/2001. Ngày 20/10/2004 hộ ông Hạnh tặng cho con là ông H V Tr theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 19/01/2005 ông Tr Th Á T và ông H V Tr được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Quyền sử dụng đất diện tích 100m² (đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ 29(4) tại khu dân cư Đồng An 4 (Lâm Viên), phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (địa chỉ mới: 9B2 KDC Đồng An 2, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) vào ngày 18/3/2013 ông Tr Th Á T và ông H V Tr đã nhận chuyển nhượng từ ông L Q Tr và bà V Th Ng. Ngày 04/4/2013 ông Tr Th Á T và ông H V Tr được UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hiện trên đất có 01 căn nhà 02 tầng.

Do vậy, quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 532,7m² bà T ông Tr được cha, mẹ tặng cho trong thời kỳ hôn nhân và quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 100m² có 01 căn nhà 02 tầng bà T, ông Tr tạo lập trong thời kỳ hôn nhân xác định là tài sản chung vợ chồng ông Tr bà T. Căn cứ quy định tại Điều 33, 38 Luật hôn nhân gia đình có cơ sở chấp nhận đối với yêu cầu của bà Tuyết về việc yêu cầu chia đôi giá trị tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 532,7m²; Quyền sử dụng đất diện tích 100m², tài sản trên đất và yêu cầu được nhận bằng hiện vật 1/3 quyền sử dụng đất diện tích 532,7m².

Tuy nhiên đối với yêu cầu của bà T được nhận bằng hiện vật đối với quyền sử dụng đất diện tích 100m² và tài sản trên đất (địa chỉ 9B2 KDC Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) không có cơ sở chấp nhận, vì hiện tại ông H V Tr đang quản lý, sử dụng và cùng 02 con là H Tr H, H Th T Th đang sinh sống tại đây. Để đảm bảo nơi ở ổn định cho ông Tr, ông H và bà Th nên tiếp tục giao cho ông Tr quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² và tài sản trên đất là 01 căn nhà 02 tầng vì vậy bà T được nhận ½ giá trị tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 100m² và tài sản trên đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà T đồng ý thanh toán cho ông Tr ½ tiền thuê mặt bằng. Các bên đương sự có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch (nếu đương sự nào nhận giá trị nhiều hơn). Đối với yêu cầu của bà T chia đôi số tiền 3.000.000.000 đồng bà T thay đổi không yêu cầu chia là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp: Bà T khởi kiện ông Tr yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn là đất tọa lạc tại khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và hiện nay bị đơn ông Tr đang sinh sống tại địa chỉ: Số 9B2 KDC Đồng An 2, Khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Xét, đây là vụ án Tranh chấp về tài sản chung sau khi ly hôn và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại Khoản 1 Điều 28; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông H V Tr theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông Tr không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa. Việc vắng mặt của ông Tr trong quá trình tố tụng được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Tr theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H Tr H, bà H Th T Th có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại đơn khởi kiện bà Tr Th Á T yêu cầu chia đôi số tiền số tiền 3.000.000.000 đồng vào tài khoản số 31410002717385 của ông H Tr tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn thay đổi không yêu

cầu chia số tiền này. Xét, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Các đương sự không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Tr Th Á T và ông H V Tr với Công ty Cổ phần Thương mại Bách Hóa Xanh và số tiền Công ty Cổ phần Thương mại Bách Hóa Xanh tạm ngưng thanh toán cho bà T, ông Tr từ tháng 02 năm 2023 đến nay; đồng thời các đương sự cũng không tranh chấp về giá trị tài sản do Công ty Cổ phần Thương mại Bách Hóa Xanh xây dựng trên diện tích đất thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 163 nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[6] Về nội dung vụ án: Bà Tr Th Á T và ông H V Tr trước đây có quan hệ vợ chồng. Tuy nhiên đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 1236/2022/QĐST-HNGĐ ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức. Khi ly hôn, bà T ông Tr chỉ yêu cầu giải quyết về quan hệ hôn nhân, con chung. Riêng về tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết và để vợ chồng tự thỏa thuận. Tuy nhiên, sau khi ly hôn, bà T, ông Tr không tự thỏa thuận được nên bà T khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, cụ thể: Bà T yêu cầu được nhận bằng hiện vật đối với quyền sử dụng đất diện tích 100m² và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 29 (G4) và 1/3 Quyền sử dụng đất diện tích 532,7m² thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 163.

[7] Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An cung cấp thể hiện quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ G4 diện tích 585m² (150m² T, 435m² vườn) tại Khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa được UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T196294, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00960 QSDĐ/BH ngày 26/11/2001 cho hộ ông H V H. Ngày 20/10/2004 hộ ông H tặng cho con là ông H V Tr toàn bộ thửa đất số 32, tờ bản đồ G4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 448CN được UBND xã (nay là phường) Bình Hòa xác nhận ngày 22/11/2004 và được UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 086880, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00082/BH cho ông Tr Th Á T và ông H V Tr ngày 19/01/2005, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16 (G4), diện tích 568m² ONT + CLN trong đó 150m² thổ cư, 104m² hành lang bảo vệ đường bộ và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR187581, số vào sổ cấp GCN: CS09475 ngày 10/7/2019, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 163, diện tích 532,7m² (150m² ODT, 382,7m² CLN). Ngày 18/7/2019 ông Tr, bà T được UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm (CLN) thành đất ở đô thị (ODT) với diện tích 196,3m²

theo Quyết định số 4443/QĐ-UBND. Diện tích sau khi chuyển mục đích: 532,7m² trong đó 346,3m² ODT, 186,4m² CLN;

Quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ 29 (G4) có nguồn gốc của ông Tr Th Á T và ông H V Tr nhận chuyển nhượng của ông L Q Tr và V Th Ng vào ngày 18/3/2013. Ngày 04/4/2013 ông Tr Th Á T và ông H V Tr được UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hiện trên đất có 01 căn nhà 02 tầng. Như vậy, các tài sản này được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên đây được coi là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân chưa chia. Do các bên không tự thỏa thuận được nên bà Tuyết yêu cầu chia là phù hợp theo quy định tại Điều 29; Điều 33; Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình. Tuy nhiên, khi chia Tòa án sẽ căn cứ vào điều kiện sinh sống hiện tại của các bên để chia cho phù hợp.

Về giá trị tài sản chung của ông Tr, bà T được tính như sau:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 28/12/2022 của Hội đồng định giá thành phố Thuận An thể hiện:

* Tài sản thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 29 (G4) là:

- Về đất 100m² x 32.000.000 đồng = 3.200.000.000 đồng;

- Về tài sản gắn liền trên đất:

+ Nhà 3 tầng, khung sàn bê tông cốt thép, tường xây tô sơn nước mái tole, nền gạch men giá 5.650.000 đồng/01m², tỷ lệ còn lại 65%, cụ thể: (lầu 1: 95m², lầu 2: 95m²; nhà ở (trệt) 89,5m²) 279,5m² x 5.650.000 đồng x 65% (giá trị còn lại) = 1.026.463.750 đồng;

+ 01 điện kế chính giá 1.755.000 đồng;

+ 01 đồng hồ nước giá 234.000 đồng;

+ Hàng rào xây gạch kiên cố + khung sắt: 679.000 đồng x 5,28m² = 3.585.120 đồng.

+ Cổng sắt giá 118.000 đồng x 5.72m² = 674.960 đồng.

+ Sân gạch ceramic giá 256.000 đồng x 10m² = 2.560.000 đồng

+ 01 giếng khoan dân dụng giá 5.382.000 đồng

Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất là: 4.240.654.830 đồng.

* Tài sản thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 163 là:

- Về đất thổ cư (ODT) 346.3m² x 37.000.000 đồng = 12.813.100.000 đồng;

- Về đất nông nghiệp (CLN) 186,4m² x 32.000.000 đồng = 5.964.800.000 đồng

Tổng giá trị đất là 18.777.900.000 đồng.

- Về tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Thương mại Bách Hóa Xanh bà T không yêu cầu chia và Công ty Cổ phần Thương mại Bách Hóa Xanh không tranh chấp nên không yêu cầu định giá.

Như vậy, tổng giá trị tài sản chung của vợ chồng đối với diện tích đất 532,7m² cùng tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 32 và diện tích đất 100m² thuộc thửa đất số 122 là 23.018.554.830 đồng sẽ được chia đôi, cụ thể ông Tr, bà T mỗi người được hưởng tương đương với giá trị là 11.509.277.415 đồng.

Do ông Tr và các con hiện nay đang sinh sống tại thửa đất số 122 và đất này không thể chia đôi bằng hiện vật theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017. Để đảm bảo nơi ở ổn định cho ông Tr, ông H và bà Th nên tiếp tục giao cho ông Tr quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² và tài sản trên đất có tổng trị giá 4.240.654.830 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu giao hiện vật cho nguyên đơn quản lý, sử dụng là không phù hợp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với đất thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 163, được chia cụ thể như sau: Giao cho ông Tr quản lý, sử dụng diện tích đất 203,4m² (trong đó đất ODT 163,3m², đất CLN 40.1m²), tương đương với giá trị 7.325.300.000 đồng. Như vậy, tổng trị giá trị ông Tr được chia là 4.240.654.830 đồng + 7.325.300.000 đồng = 11.565.954.830 đồng; giao cho bà T quản lý, sử dụng diện tích đất 329.3 (trong đó đất ODT là 183m², đất CLN 146,3m²), tương đương số tiền 11.452.600.000 đồng (ít hơn ông Tr số tiền 56.677.415 đồng) và chênh lệch này sẽ được cân trừ sang tài sản khác khi chia cho ông Tr.

[8] Đối với số tiền cho thuê mặt bằng trên diện tích đất thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 163 bà T thừa nhận đã nhận của Công ty Cổ phần Thương mại Bách Hóa Xanh từ tháng 5/2022 đến tháng 01/2023 số tiền là 365.310.000 đồng. Số tiền này sẽ được chia đôi, bà T, ông Tr mỗi người được chia ½ giá trị tương đương số tiền 182.655.000 đồng. Tuy nhiên, khi chia cho ông Tr phải được cân trừ số tiền chênh lệch từ việc chia đất và tài sản gắn liền trên đất như phần nhận định ở trên là 56.677.415 đồng. Như vậy, sau khi cân trừ số tiền chênh lệch thì bà T còn phải thanh toán cho ông Tr số tiền 125.977.585 đồng.

[9] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá: Bà Tr Th Á T và ông H V Tr, mỗi người phải chịu 3.116.350 đồng. Bà Tr Th Á T đã nộp xong. Ông H V Tr phải chịu 3.116.350 đồng để hoàn trả cho bà Tr Th Á T.

[11] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 28; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a,c Khoản 1

Điều 39; Điều 147; Điều b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 29; Điều 33; Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tr Th Á T về việc yêu cầu nhận bằng hiện vật là quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ 29(G4) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại khu dân cư Đồng An 4 (Lâm Viên), phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (địa chỉ mới: Số 9B2 KDC Đồng An 2, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tr Th Á T đồng ý thanh toán cho ông H V Tr ½ số tiền thuê mặt bằng thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 163 tại khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tr Th Á với bị đơn ông H V Tr về việc “Tranh chấp về tài sản chung sau khi ly hôn”.

4. Xác định Quyền sử dụng đất diện tích 532,7m² (trong đó đất ODT 346,7m², đất CLN 186,4m²) thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 163 tại khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; Quyền sử dụng đất diện tích ODT 100m² và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 29 (G4) tại KDC Đồng An 4 (Lâm Viên), phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (địa chỉ mới: Số 9B2 KDC Đồng An 2, Khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương); số tiền 365.310.000 đồng (ba trăm sáu mươi lăm triệu ba trăm mười ngàn đồng) cho thuê mặt bằng tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 163 là tài sản chung của bà Tr Th Á T và ông H V Tr.

5. Chia tài sản chung của ông H V Tr và bà Tr Th Á T là Quyền sử dụng đất diện tích 532,7m² (trong đó đất ODT 346,7m², đất CLN 186,4m²) thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 163 tại khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; Quyền sử dụng đất diện tích ODT 100m² và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 29 (G4) tại KDC Đồng An 4 (Lâm Viên), phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (địa chỉ mới: Số 9B2 KDC Đồng An 2, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) và số tiền 365.310.000 đồng cho thuê mặt bằng tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 163. Ông H V Tr và bà Tr Th Á T mỗi người được hưởng ½ tài sản nêu trên tương đương với số tiền 11.691.932.415 đồng (mười một tỷ sáu trăm chín mươi một triệu chín trăm ba mươi hai ngàn bốn trăm mười lăm đồng).

5.1. Ông H V Tr được sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất diện tích ODT 100m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 29

(G4) tại KDC Đồng An 4 (Lâm Viên), phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (địa chỉ mới: Số 9B2 KDC Đồng An 2, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương). Có sơ đồ bản vẽ kèm theo **(ký hiệu A)** và diện tích đất 203,4m² (trong đó đất ODT 163,3m², đất CLN 40,1m²) thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 163, tọa lạc tại khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo **(ký hiệu B)**.

5.2. Bà Tr Th Á T được sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất diện tích đất 329.3 m² (trong đó đất ODT là 183m², đất CLN 146,3m²) thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 163, tọa lạc tại khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo **(ký hiệu C)**.

5.3. Buộc bà Tr Th Á T phải giao cho ông H V Tr số tiền 125.977.585 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi bảy ngàn năm trăm tám mươi lăm đồng) tiền thuê mặt bằng tại thửa 32, tờ bản đồ số 163, tọa lạc tại khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn chịu tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ông H V Tr và bà Tr Th Á T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục biến động đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá: Bà Tr Th Á T và ông H V Tr, mỗi người phải chịu 3.116.350 đồng (ba triệu một trăm mười sáu ngàn ba trăm năm mươi đồng). Bà Tr Th Á T đã nộp xong. Ông H V Tr phải chịu 3.116.350 đồng (ba triệu một trăm mười sáu ngàn ba trăm năm mươi đồng) để hoàn trả cho bà Tr Th Á T.

7. Về án phí sơ thẩm: Bà Tr Th Á T phải chịu 119.691.932 đồng (một trăm mười chín triệu sáu trăm chín mươi một ngàn chín trăm ba mươi hai đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003579 ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Bà Tr Th Á T còn phải nộp thêm 84.798.557 đồng (tám mươi tư triệu bảy trăm chín mươi tám ngàn năm trăm năm mươi bảy đồng).

Ông H V Tr phải chịu 119.691.932 đồng (một trăm mười chín triệu sáu trăm chín mươi một ngàn chín trăm ba mươi hai đồng).

8. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

9. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Chánh án (để báo cáo);
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Phạm Thị Bạch Tuyết

