| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN LONG THÀNH**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**Bản án số: 02/2019/HNGĐ-ST**.
Ngày: 16/01/2019.
*V/v: "Tranh chấp ly hôn, chia tài sản chung vợ chồng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**
***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Sỹ Tuân.
*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phạm Văn Huynh
Ông Lưu Đức Chung.
***Thư ký phiên tòa:*** Bà Linh Thu Hồng – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Long Thành.
***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa:*** Ông Phan Văn Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 455/2018/TLST-HNGĐ ngày 18/6/2018 về việc "*Tranh chấp ly hôn, chia tài sản chung vợ chồng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2018/QĐXXST-HNGĐ ngày 28/12/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2019/QĐST-HNGĐ ngày 11/01/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần T, sinh năm 1963 (có mặt).
Địa chỉ: Số 108 Tổ N, ấp V, xã A, huyện T, Đồng Nai.
- *Bị đơn:* Ông Đào P, sinh năm 1967 (có mặt).
Địa chỉ: Số 108 Tổ N, ấp V, xã A, huyện T, Đồng Nai.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Anh Đào C, sinh năm 1987 (vắng mặt).
2. Chị Dư Kim Nữ, sinh năm 1988 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Số 108 Tổ N, ấp V, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai.
3. Chị Đào V, sinh năm 1991 (vắng mặt).
4. Chị Đào A, sinh năm 1991 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Tổ N, ấp V, xã A, huyện T, Đồng Nai.
5. Bà Hứa Thị Hảo, sinh năm 1935 (vắng mặt).
Địa chỉ: Tổ N, ấp V, xã A, huyện T, Đồng Nai.
6. Anh Nguyễn T, sinh năm 1982.
7. Chị Lê Thị H, sinh năm 1981 (có mặt).
Cùng địa chỉ: Tổ N, ấp V, xã A, huyện T, Đồng Nai.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn bà Trần T trình bày:* Bà và ông Đào P chung sống với nhau từ năm 1986, được hai bên gia đình đồng ý và có tổ chức lễ cưới nhưng không đăng ký kết hôn. Hai vợ chồng chung sống với nhau đến năm 2000 thì phát sinh mâu thuẫn do ông P không có trách nhiệm với vợ con, thường xuyên uống rượu và chửi bới vợ con nên hai vợ chồng thường xuyên xảy ra cãi vã, bất đồng quan điểm. Từ năm 2000 đến nay bà và ông P đã ly thân, không còn chung sống với nhau, nay bà xác định tình cảm vợ chồng không còn, hôn nhân lâm vào tình trạng trầm trọng nên đề nghị Tòa án giải quyết cho bà được ly hôn với ông Đào P.

Về con chung: Hai vợ chồng ông bà có 04 người con chung gồm: Anh Đào C, sinh năm 1987; chị Đào Hồng T, sinh năm 1989; chị Đào V, sinh năm 1991 và chị Đào A, sinh năm 1991. Hiện nay các con đã trưởng thành nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về nợ chung: Không có, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về tài sản chung: Bà xác định hai vợ chồng có tài sản chung là diện tích đất 1.419,5m$^2$ thuộc thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 697917 ngày 15/11/2017 cho bà và ông P và 02 căn nhà gắn liền trên đất. Năm 2012, hai vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho anh Nguyễn T và chị Lê Thị H diện tích đất 304,9m$^2$, diện tích đất thực tế còn 1.114,6m$^2$. Nay bà đề nghị Tòa án chia tài sản chung vợ chồng là diện tích đất thực tế còn lại là 1.114,6m$^2$ và hai căn nhà gắn liền trên đất, bà sẽ nhận phần đất có diện tích là 557.3m$^2$ và căn nhà ở gia đình mới được giới hạn bởi các mốc 3,4,5,6,7,8,a,b,3 còn ông P sẽ nhận phần đất có diện tích 557.3m$^2$ và căn nhà ở gia đình cũ được giới hạn bởi các mốc 2,3,b,a,8,9,2 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 11027/2018 ngày 25/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T. Đối với 02 căn nhà và cây trồng trên đất thì thuộc phần của ai người đó hưởng, không ai phải thanh toán lại giá trị chênh lệch. Ngoài ra còn một số tài sản chung khác nhưng bà xác định không tranh chấp gì với ông P, chỉ yêu cầu Tòa án chia tài sản chung là diện tích đất và hai căn nhà nói trên.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn T và chị Lê Thị H, bà xác định năm 2012 hai vợ chồng ông bà có làm giấy tay chuyển nhượng cho anh T, chị H diện tích đất 304.9m$^2$ với giá 170.000.000đ, anh T, chị H đã giao tiền đầy đủ và vợ chồng ông bà cũng đã tiến hành cắt đất giao cho anh T, chị H. Do không đủ điều kiện tách thửa nên anh T, chị H không làm được thủ tục tách thửa, sang tên nên hiện nay diện tích đất vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà và ông P. Nay anh T, chị H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng nói trên thì bà đồng ý, do khi chuyển nhượng diện tích đất cho anh T, chị H chỉ có 80m$^2$ đất thổ cư nên nay bà đồng ý để cho anh T, chị H 20m$^2$ đất thổ cư nữa cho đủ 100m$^2$ đất thổ cư để tách thửa theo quy định. Như vậy, trong diện tích 304.9m$^2$ bà và ông P đã chuyển nhượng cho anh T, chị H thì trong đó có

100m$^2$ đất thổ cư, còn lại 200m$^2$ đất thổ cư sẽ chia đều cho hai phần của bà và của ông P. Ngoài ra bà không còn yêu cầu nào khác.

- *Bị đơn ông Đào P trình bày:* Ông và bà Trần T chung sống với nhau từ năm 1986, được hai bên gia đình đồng ý và có tổ chức lễ cưới nhưng không đăng ký kết hôn. Hai vợ chồng chung sống với nhau đến năm 2000 thì xảy ra một vài mâu thuẫn nhỏ trong cuộc sống. Từ năm 2000 đến nay ông và bà Trần T đã ly thân, không còn chung sống với nhau, nay bà T yêu cầu ly hôn với ông thì ông đồng ý vì giữa ông với bà T không còn tình cảm, mục đích hôn nhân không đạt được.

Về con chung: Hai vợ chồng ông bà có 04 người con chung gồm: Anh Đào C, sinh năm 1987; chị Đào Hồng T, sinh năm 1989; chị Đào V, sinh năm 1991 và chị Đào A, sinh năm 1991. Hiện nay các con đã trưởng thành nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về nợ chung: Không có, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về tài sản chung: Ông thống nhất với lời trình bày của bà T, hai vợ chồng ông bà có tài sản chung là diện tích đất 1.419,5m$^2$ thuộc thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 697917 ngày 15/11/2017 cho hai vợ chồng và 02 căn nhà gắn liền trên đất. Năm 2012 thì hai vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho anh Nguyễn T và chị Lê Thị H diện tích đất 304,9m$^2$, diện tích đất thực tế còn 1.114,6m$^2$. Nay bà Trần T yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng là diện tích đất 1.114,6m$^2$ và hai căn nhà gắn liền trên đất thì ông hoàn toàn đồng ý. Ông sẽ nhận phần đất có diện tích 557.3m$^2$ và căn nhà ở gia đình cũ được giới hạn bởi các mốc 2,3,b,a,8,9,2 và giao cho bà T phần đất có diện tích là 557.3m$^2$ và căn nhà ở gia đình mới được giới hạn bởi các mốc 3,4,5,6,7,8,a,b,3 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 11027/2018 ngày 25/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T. Đối với cây trồng trên đất ông không yêu cầu chia vì thuộc phần đất nào thì bên đó được hưởng và ông cũng không yêu cầu bà T phải thanh toán lại giá trị chênh lệch tài sản được nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn T và chị Lê Thị H thì ông xác định năm 2012 hai vợ chồng ông bà có làm giấy tay chuyển nhượng cho anh T, chị H diện tích đất 304.9m$^2$ với giá 170.000.000đ, anh T, chị H đã giao tiền đầy đủ và vợ chồng ông bà cũng đã tiến hành cắt đất giao cho anh T, chị H. Do không đủ điều kiện tách thửa nên anh T, chị H không làm được thủ tục tách thửa, sang tên nên hiện nay diện tích đất vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông bà. Nay anh T, chị H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng nói trên thì ông đồng ý vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng và cũng nhất trí với ý kiến của bà T là sẽ để thêm cho anh T, chị H 20m$^2$ đất thổ cư nữa cho đủ 100m$^2$ đất thổ cư để anh T, chị H đủ điều kiện tách thửa. Như vậy, trong diện tích 304.9m$^2$ ông bà đã chuyển nhượng cho anh T, chị H thì trong đó có 100m$^2$ đất thổ cư, còn lại 200m$^2$ đất thổ cư sẽ chia đều cho hai phần của ông và của bà T. Ngoài ra ông không còn yêu cầu nào khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đào V trình bày:* Chị là con gái của ông Đào P và bà Trần T, hiện nay bà T xin ly hôn với ông P và yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng thì chị không có ý kiến gì vì đây là tài sản của cha mẹ chị, chị khẳng định trong khối tài sản này chị không có công sức đóng góp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đào C, chị Dư N, chị Đào A, bà Hứa H:* Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn T và chị Lê Thị H trình bày:* Vào năm 2012, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng của ông Đào P và bà Trần T diện tích đất chiều ngang 5m, chiều dài hết đất khi đo đạc thì ra diện tích là 304.9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 99 tờ bản đồ 60 xã A, trong đó có 80m$^2$ đất thổ cư. Khi nhận chuyển nhượng thì giữa vợ chồng anh chị và ông P, bà T chỉ làm giấy tay, không lập hợp đồng mua bán theo quy định của pháp luật. Anh chị đã giao đủ số tiền 170.000.000đ cho vợ chồng ông P, bà T và ông P, bà T đã cắt đất giao cho vợ chồng anh chị quản lý, sử dụng ổn định đến nay, không có ai tranh chấp gì. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên, anh chị có làm thủ tục sang tên, tách thửa nhưng không được do không đủ điều kiện tách thửa. Nay bà T, ông P yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng thì anh chị không có ý kiến gì về việc này, riêng phần đất ông P, bà T đã chuyển nhượng cho anh chị thì đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nói trên vì giữa các bên đã thực hiện xong hợp đồng, đã quản lý, sử dụng ổn định lâu dài. Do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa nên ông P, bà T để lại thêm cho anh chị 20m$^2$ đất thổ cư cho đủ 100m$^2$ đất thổ cư thì anh chị đồng ý. Nay anh chị đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh chị và ông P, bà T, đề nghị giao cho anh chị sở hữu, quản lý và sử dụng diện tích đất 304.9m$^2$ thuộc một phần thửa 99 tờ bản đồ số 60 xã A được giới hạn bởi các mốc 1,2,9,10,1 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 11027/2018 ngày 25/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T, trong đó có 100m$^2$ đất thổ cư. Ngoài ra anh chị không yêu cầu gì khác.

*Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc thu thập chứng cứ đầy đủ, khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo và các văn bản tố tụng được tống đạt hợp lệ. Phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Về nội dung vụ án: Quan hệ hôn nhân giữa bà Trần T và ông Đào P được xác lập năm 1986 trước khi luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 có hiệu lực, theo Nghị quyết số 35/2000/QH10 ngày 9 tháng 6 năm 2000 của Quốc hội "Về việc thi hành Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000" thì quan hệ hôn nhân giữa bà T, ông P là hôn nhân hợp pháp và áp dụng Luật hôn nhân gia đình năm 2000 để giải quyết khi có yêu cầu ly hôn. Quá trình chung sống vợ chồng mâu thuẫn không thể hàn gắn, mục đích hôn nhân không đạt được

nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, cho bà T được ly hôn với ông P. Về con chung đã trưởng thành nên không xem xét giải quyết, về nợ chung không xem xét giải quyết. Về tài sản chung thì ông P, bà T cùng xác định có tài sản chung là diện tích đất 1.114,6m$^2$ thuộc thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 697917 ngày 15/11/2017 và 02 căn nhà gắn liền trên đất. Nay các bên thống nhất được việc chia tài sản chung này nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về chia tài sản chung vợ chồng. Đối với yêu cầu độc lập của anh T, chị H thì đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng này vì các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, đã quản lý, sử dụng diện tích đất ổn định, lâu dài và đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

*[1] Về thủ tục tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đào C, chị Dư N, chị Đào A, Chị Đào V, bà Hứa H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như xét xử nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*[2] Về yêu cầu xin ly hôn và chia tài sản chung vợ chồng của bà Trần T:*

- *Về quan hệ hôn nhân:* Bà Trần T và ông Đào P tự nguyện sống chung với nhau năm 1986 được hai bên gia đình đồng ý và có tổ chức lễ cưới nhưng không đăng ký kết hôn. Theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, Nghị quyết số 35/2000/QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội "Về việc thi hành Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000" và Thông tư liên tịch số 01/2001/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 03/01/2001 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 35/2000/QH10 thì quan hệ hôn nhân giữa bà T, ông P được công nhận là hôn nhân hợp pháp, khi các đương sự có yêu cầu ly hôn thì áp dụng Luật hôn nhân năm 2000 để giải quyết theo thủ tục chung. Quá trình chung sống, vợ chồng bà T, ông P phát sinh mâu thuẫn, cả hai đã ly thân từ năm 2000 đến nay. Bà T và ông P xác định tình cảm vợ chồng không còn, hôn nhân lâm vào tình trạng trầm trọng, cuộc sống chung không thể kéo dài. Do đó cần chấp nhận yêu cầu xin ly hôn của bà T, cho bà Trần T được ly hôn với ông Đào P là phù hợp với quy định của Luật hôn nhân và gia đình Việt Nam.

- *Về con chung:* Bà T, ông P có 04 người con chung gồm: Anh Đào C, sinh năm 1987; chị Đào Hồng T, sinh năm 1989; chị Đào V, sinh năm 1991 và chị Đào A, sinh năm 1991. Hiện nay các con đã trưởng thành nên không xem xét giải quyết.

- *Về nợ chung:* Các đương sự trình bày không có nên không yêu cầu xem xét giải quyết.

- *Về tài sản chung:* Bà Trần T và ông Đào P cùng thống nhất hai vợ chồng có tài sản chung là diện tích đất 1.419,5m$^2$ thuộc thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 697917 ngày 15/11/2017 cho bà và ông P và 02 căn nhà gắn liền trên đất. Năm 2012 hai vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho anh Nguyễn T và chị Lê Thị H diện tích đất 304,9m$^2$, diện tích đất thực tế còn 1.114,6m$^2$. Quá trình làm việc và tại phiên tòa, bà T và ông P đều thống nhất chia tài sản chung này thành hai phần bằng nhau, mỗi bên sẽ nhận phần đất 557.3m$^2$ và căn nhà gắn liền trên đất, không ai phải thanh toán lại giá trị chênh lệch và cũng không yêu cầu chia cây trồng trên đất.

Do đó, cần chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng của bà T đối với diện tích đất 1.114,6m$^2$ và tài sản gắn liền trên đất:

+ Giao cho bà Trần T sở hữu, quản lý, sử dụng diện tích đất 557.3m$^2$ (trong đó có 100m$^2$ đất thổ cư) và căn nhà ở gia đình mới thuộc một phần thửa đất số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T, được giới hạn bởi các mốc 3,4,5,6,7,8,a,b,3 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 11027/2018 ngày 25/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp đường nhựa; phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 99 (phần đất của ông P); phía Bắc giáp đường đất. Tổng giá trị tài sản bà Trần T được nhận là 1.393.150.000đ (giá theo Chứng thư thẩm định giá tài sản số 93/TĐG-CT ngày 04/10/2018 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến).

+ Giao cho ông Đào P sở hữu, quản lý, sử dụng diện tích đất 557.3m$^2$ (trong đó có 100m$^2$ đất thổ cư) và căn nhà ở gia đình cũ thuộc một phần thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T, được giới hạn bởi các mốc 2,3,b,a,8,9,2 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 11027/2018 ngày 25/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp đường nhựa; phía Nam giáp phần còn lại của thửa 99 (phần đất của anh Nguyễn T); phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 99 (phần đất của bà Trần T). Tổng giá trị tài sản ông Đào P được nhận là 1.211.600.000đ (giá theo Chứng thư thẩm định giá tài sản số 93/TĐG-CT ngày 04/10/2018 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến).

*[3] Về yêu cầu độc lập của anh Nguyễn T và chị Lê Thị H:*

Ngày 29/4/2012 bà Trần T và ông Đào P có lập giấy tay chuyển nhượng cho anh Nguyễn T và chị Lê Thị H một phần diện tích đất thuộc thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T 5m chiều ngang, chiều dài hết đất. Theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 11027/2018 ngày 25/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T thì tổng diện tích ông P, bà T chuyển nhượng cho anh T, chị H là 304.9m$^2$ trong đó có 80m$^2$ đất thổ cư.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào P, bà Trần T và anh Nguyễn T, chị Lê Thị H thì theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên giữa ông Đào P, bà Trần T với anh Nguyễn T và chị Lê Thị H là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, các bên tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, mục đích của giao dịch dân sự không vi phạm

điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, giữa các bên tham gia chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nên căn cứ vào Điều 117 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 việc chuyển nhượng của các bên có hiệu lực pháp luật.

Theo quy định tại Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì diện tích đất nói trên của anh Nguyễn T và chị Lê Thị H không đủ điều kiện tách thửa nên ông P, bà T đã đồng ý để cho anh T, chị H 20m$^2$ đất thổ cư cho đủ 100m$^2$ nên đáp ứng điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 của Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Do đó Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 304.9m$^2$ thuộc một phần thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T giữa ông Đào P và bà Trần T với anh Nguyễn T và chị Lê Thị H có hiệu lực pháp luật. Anh Nguyễn T, chị Lê Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 304.9m$^2$ (trong đó có 100m$^2$ đất thổ cư) thuộc một phần thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T được giới hạn bởi các mốc 1,2,9,10,1 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất 11027/2018 ngày 25/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp thửa 239, phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 99 (phần đất của ông P).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành tách thửa theo quy định của pháp luật.

*[4] Về chi phí tố tụng:* Chi phí định giá, đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 25.660.000đ, bà Trần T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

*[5] Về án phí:* Bà Trần T phải chịu án phí Hôn nhân gia đình sơ thẩm là 300.000đ và án phí Dân sự sơ thẩm chia tài sản chung là 53.794.500đ. Số tiền tạm ứng án phí 10.000.000đ bà Trần T đã nộp theo biên lai thu số 002379 ngày 15/6/2018 được trừ vào số tiền án phí bà T phải chịu. Bà Trần T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 44.094.500đ.

Ông Đào P phải chịu 48.348.000đ án phí Dân sự sơ thẩm chia tài sản chung vợ chồng.

Anh Nguyễn T và chị Lê Thị H tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là 300.000đ. Số tiền tạm ứng án phí 300.000đ anh T, chị H đã nộp theo biên lai thu số 006827 ngày 05/10/2018 được trừ vào số tiền án phí anh T, chị H phải nộp.

*[6]* Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tại phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 28, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 131 Luật hôn nhân gia đình năm 2014; Điều 27, Điều 89, Điều 91, Điều 95, Điều 97, Điều 98, Điều 99 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội về thi hành Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Thông tư liên tịch số 01/2001/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 03/01/2001 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 35/2000/QH10 của Quốc hội; Điều 117, Điều 129, Điều 158, Điều 160, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 169 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu xin ly hôn và chia tài sản chung vợ chồng của bà Trần T đối với ông Đào P.

- *Về quan hệ hôn nhân:* Bà Trần T được ly hôn với ông Đào P.

- *Về con chung:* Bà T, ông P có 04 người con chung gồm anh Đào C, sinh năm 1987; chị Đào Hồng T, sinh năm 1989; chị Đào V, sinh năm 1991 và chị Đào A, sinh năm 1991. Hiện nay các con đã trưởng thành nên không xem xét giải quyết.

- *Về nợ chung:* Các đương sự trình bày không có nên không yêu cầu xem xét giải quyết.

- *Về tài sản chung:*

+ Chia cho bà Trần T sở hữu, quản lý, sử dụng diện tích đất 557.3m$^2$ (trong đó có 100m$^2$ đất thổ cư) và căn nhà ở gia đình mới thuộc một phần thửa đất số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T, được giới hạn bởi các mốc 3,4,5,6,7,8,a,b,3 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 11027/2018 ngày 25/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp đường nhựa; phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 99 (phần đất của ông P); phía Bắc giáp đường đất. Tổng giá trị tài sản bà Trần T được nhận là 1.393.150.000đ (giá theo Chứng thư thẩm định giá tài sản số 93/TĐG-CT ngày 04/10/2018 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến).

+ Chia cho ông Đào P sở hữu, quản lý, sử dụng diện tích đất 557.3m$^2$ (trong đó có 100m$^2$ đất thổ cư) và căn nhà ở gia đình cũ thuộc một phần thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A huyện T, được giới hạn bởi các mốc 2,3,b,a,8,9,2 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 11027/2018 ngày 25/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp đường nhựa; phía Nam giáp phần còn lại của thửa 99 (phần đất của anh Nguyễn T); phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 99 (phần đất của bà Trần T). Tổng giá trị tài sản ông Đào P được nhận là 1.211.600.000đ (giá theo Chứng thư thẩm định giá tài sản số 93/TĐG-CT ngày 04/10/2018 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn T và chị Lê Thị H về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 304.9m$^2$ thuộc một phần thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T ngày 29/4/2012 giữa ông Đào P và bà Trần T với anh Nguyễn T và chị Lê Thị H có hiệu lực pháp luật. Anh Nguyễn T, chị Lê Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 304.9m$^2$ (trong đó có 100m$^2$ đất thổ cư) thuộc một phần thửa số 99 tờ bản đồ số 60 xã A, huyện T được giới hạn bởi các mốc 1,2,9,10,1 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất 11027/2018 ngày 25/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp thửa 239, phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 99 (phần đất của ông P).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá, đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 25.660.000đ, bà Trần T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí: Bà Trần T phải chịu án phí Hôn nhân gia đình sơ thẩm là 300.000đ và án phí Dân sự sơ thẩm chia tài sản chung là 53.794.500đ. Số tiền tạm ứng án phí 10.000.000đ bà Trần T đã nộp theo biên lai thu số 002379 ngày 15/6/2018 được trừ vào số tiền án phí bà T phải chịu. Bà Trần T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 44.094.500đ.

Ông Đào P phải chịu 48.348.000đ án phí Dân sự sơ thẩm chia tài sản chung vợ chồng.

Anh Nguyễn T và chị Lê Thị H tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là 300.000đ. Số tiền tạm ứng án phí 300.000đ anh T, chị H đã nộp theo biên lai thu số 006827 ngày 05/10/2018 được trừ vào số tiền án phí anh T, chị H phải nộp.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng anh Đào C, chị Dư N, chị Đào A, chị Đào V và bà Hứa H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***
*- TAND tỉnh Đồng Nai.*
*- VKSND H.Long Thành.*
*- Chi cục THA.DS H.Long Thành.*
*- UBND xã A.*
*- Các đương sự.*
*- Lưu: HS, VP, BP, TP(H).*

**Mai Sỹ Tuân**