

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **08/2023/HNGĐ-ST**

Ngày: 09-02-2023

*V/v: “Ly hôn, chia tài sản
chung vợ chồng, tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng QSD
đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lưu Ly**
- Hội thẩm nhân dân: Ông **Phạm Quang Nghĩa**
Ông **Lê Tịnh Thới**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Đinh Thị Phương Thảo** - Thư ký tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc** Bà **Phạm Thị Lý**-
Kiểm sát viên

Vào ngày 09/02/2023, tại Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hôn nhân gia đình thụ lý số: 465/2019/TLST-HNGĐ ngày 22/7/2019 về việc “*Ly hôn, tranh chấp nuôi con, chia tài sản chung vợ chồng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2022/QĐST-HNGĐ ngày 09/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST- HNGĐ ngày 09/01/2023 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phan Ngọc Th**, sinh năm: 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm: 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm: 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

2. Bà **Nguyễn Thị Minh Q**, sinh năm: 1960 (Vắng)

Địa chỉ: **25** , khu phố **1**, phường **X**, thành phố **L**, tỉnh **Đ**

Chỗ ở: **25 , khu phố 1, phường X, thành phố L, tỉnh Đ.**

- Người đại diện hợp pháp cho bà **Nguyễn Thị Minh Q:** Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm: 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp 4, xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Trương Thị Trần H**, sinh năm: 1977 (Vắng)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

2. Chị **Nguyễn Thị Phương K**, sinh năm: 1992 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

3. Anh **Nguyễn Quốc Đ**, sinh năm: 1998 (Vắng)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

4. Chị **Nguyễn Phan Thùy T**, sinh năm: 2001 (Vắng)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

5. Anh **Nguyễn Thái S**, sinh năm: 1987 (Vắng)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

6. Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1988 (Vắng)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

7. Ông **Đoàn Hữu P**, sinh năm: 1968 (Vắng)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

8. Chị **Ngô Thị Thu H**, sinh năm: 1971 (Vắng)

Địa chỉ: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai bổ sung, tại phiên tòa nguyên đơn bà Phan Ngọc Thtrình bày:

Trên cơ sở tìm hiểu tự nguyện bà và ông **Nguyễn Văn Đ** chung sống với nhau vào năm 1992 đến 2009 đăng ký kết hôn tại UBND xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Quá trình chung sống vợ chồng không hạnh phúc nguyên nhân do ông **Đ** thường xuyên uống rượu, say xỉn, chửi bới xúc phạm bà, ngoài ra ông **Đ** còn có mối quan hệ bất chính với người phụ nữ khác. Bà và ông **Đ** đã ly thân từ năm 2016 đến nay, thời gian ly thân ông bà đã hàn gắn hòa giải đoàn tụ nhưng không có kết quả. Nay tình cảm không còn nên bà yêu cầu được ly hôn

Về con chung: bà và ông **Nguyễn Văn Đ** có 03 con chung là **Nguyễn Thị Phương K**, sinh ngày: 20/11/1992, **Nguyễn Quốc Đ**, sinh năm: 15/5/1998, **Nguyễn Phan Thùy T**, sinh năm: 01/3/2001. Khi ly hôn các con chung đã trưởng thành và có khả năng lao động nên bà không yêu cầu giải quyết

Về tài sản chung: Vợ chồng chung sống có tài sản chung là thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, diện tích $2.205.4m^2$ và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất. Trong đó có $300m^2$ đất thổ cư, hiện nay do ông bà đang quản lý sử dụng.

Năm 2017 anh Nguyễn Thái S là con riêng của ông **Nguyễn Văn Đ** tự ý xây dựng nhà trên diện tích ngang 5m dài 25m. Thời điểm anh Sinh xây nhà, bà sợ anh Sinh quấy phá nên không có ý kiến về việc anh Sinh xây nhà ở. Quá trình sử dụng đất anh Sinh tự ý sử dụng chiều dài hết thửa đất mà không có sự đồng ý của bà, hiện nay anh Sinh đã sử dụng phần diện tích theo đồ hiện trạng của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Xuân Lộc được giới hạn bởi các mốc (2, 9, q, 8, 7, 6, w, r, 16, 17, 5, 4, 3, x-2) diện tích $244.3m^2$. Nay bà không đồng ý cho anh Sinh phần diện tích đất trên. Bà không yêu cầu khởi kiện gì đối với anh Sinh.

Năm 2006 bà và ông **Nguyễn Văn Đ** có sang nhượng 01 phần diện tích ngang 5m dài 30m thuộc một phần thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm theo bản đồ đo đạc thuộc các mốc (23,12,13,14-23) diện tích $172.4m^2$ cho bà **Nguyễn Thị Minh Q** với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất là đất nông nghiệp. Hai bên chỉ lập giấy sang nhượng viết tay, không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Các bên đã giao đủ tiền và đã giao đất trên thực địa. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **Q**, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngoài ra vào ngày 10/6/2017 bà và ông **Nguyễn Văn Đ** còn sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà **Trương Thị Trần H** phần diện tích đất ngang 10m dài theo thửa đất thuộc một phần thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, theo bản đồ đo đạc hiện trạng đất thuộc các mốc (10,15,16,r,w,6,7,8,q,9-10) diện tích $554.6m^2$ với giá chuyển nhượng là 185.000.0000 đồng, trong đó có $100m^2$ đất thổ cư. Các bên đã nhận đủ tiền. Hai bên chỉ lập giấy sang nhượng đất viết tay, không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn H công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên.

Nay bà yêu cầu chia tài sản chung là phần diện tích đất còn lại theo bản đồ đo đạc thuộc các mốc (10,11,12,23,14,15-10) diện tích $979.5m^2$ trong đó có căn nhà cấp 4 và diện tích thuộc các mốc theo bản đồ hiện trạng (1,2,x,3,4,5,17,n,19,20,21,22-1) diện tích $212.5m^2$; diện tích theo các mốc (2,9,q,8,7,6,w,r,16,17,5,4,3,x-2) diện tích $244.3m^2$.

Bà yêu cầu được nhận phần diện tích đất được giới hạn bởi các mốc (10,11,12,23,14,15-10) diện tích $979.5m^2$ trong đó có căn nhà cấp 4 bao gồm cả

mái che được giới hạn bởi các mốc (a,b,c,d,e,f,g,h-a) Giao lại phần diện tích diện tích thuộc các mốc theo bản đồ hiện trạng (1,2,x,3,4,5,17,n,19,20,21,22-1) diện tích 212.5m² và diện tích theo các mốc (2,9,q,8,7,6,w,r,16,17,5,4,3,x-2) diện tích 244.3m² cho ông **Nguyễn Văn Đ**. Trường hợp, giá trị tài sản bà nhận cao hơn của ông **Đ** bà sẽ trả lại ông **Đ** giá trị chênh lệch.

Về nợ chung: Vợ chồng không có nợ chung.

- Theo các lời khai đã thu thập trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà Phan Ngọc Thvě thời gian chung sống, đăng ký kết hôn. Nguyên nhân mâu thuẫn vợ chồng là do bà Thơ không hợp với người con riêng của ông nên suốt ngày chửi bới gây gổ, nên ông phải ra ngoài thuê phòng trọ để ở, vợ chồng hiện đã ly thân từ năm 2016 đến nay, thời gian ly thân bản thân ông cố gắng hàn gắn hòa giải đoàn tụ nhưng không có kết quả. Nay bà Thơ yêu cầu ly hôn ông đồng ý.

Về con chung: ông bà có 03 con chung là **Nguyễn Thị Phương K**, sinh ngày: 20/11/1992, **Nguyễn Quốc D**, sinh năm: 15/5/1998, Nguyễn Phan Thùy T, sinh năm: 01/3/2001. Khi ly hôn các con chung đã trưởng thành và có khả năng lao động nên ông không yêu cầu giải quyết. Anh Nguyễn Thái S, sinh năm: 1987 là con riêng của ông.

Về tài sản chung: Vợ chồng chung sống có tài sản chung là thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, diện tích 2.205.4m² và 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất. Trong đó có 300m² đất thổ cư.

Thửa đất trên, hiện nay do ông bà đang quản lý sử dụng, trong đó vào năm 2017 vợ chồng ông bà cho anh Nguyễn Thái S là con riêng của ông diện tích ngang 5m dài hết thửa đất hiện nay anh Sinh đã sử dụng phần diện tích theo đồ hiện trạng của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Xuân Lộc được giới hạn bởi các mốc (2,9,q,8,7,6,w,r,16,17,5,4,3,x-2) diện tích 244.3m². Khi cho không làm giấy tặng cho các bên chưa làm thủ tục tách thửa. Nay bà Thơ không đồng ý cho anh Sinh đất nữa, thì ông Thống nhất với ý kiến bà Thơ không cho anh Sinh phần diện tích hiện nay anh Sinh đang sử dụng.

Năm 2006 ông và bà Phan Ngọc Thợ có sang nhượng 01 phần diện tích ngang 5m dài 30m thuộc một phần thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm theo bản đồ đo đạc thuộc các mốc (23,12,13,14-23) diện tích 172.4m² cho bà **Nguyễn Thị Minh Q** với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là đất nông nghiệp. Hai bên chỉ lập giấy sang nhượng viết tay, không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Các bên đã giao đủ tiền. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **Q** yêu cầu ông nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên.

Ngoài ra vào ngày 10/6/2017 ông bà còn sang nhượng cho ông Nguyễn Văn H phần diện tích đất ngang 10m dài theo thửa đất thuộc một phần thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, theo bản đồ đo đạc hiện trạng đất thuộc các mốc (10,15,16,r,w,6,7,8,q,9-10) diện tích $554.6m^2$ với giá chuyển nhượng là 185.000.0000 đồng, trong đó có $100m^2$ đất thổ cư. Các bên đã nhận đủ tiền và đã giao đất. Hai bên chỉ lập giấy sang nhượng đất viết tay, không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn H công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên.

Nay ông đồng ý chia tài sản chung vợ chồng là phần diện tích đất còn lại theo bản đồ đo đạc thuộc các mốc (10,11,12,23,14,15-10) diện tích $979.5m^2$ trong đó có căn nhà cấp 4 bao gồm cả mái che được giới hạn bởi các mốc (a,b,c,d,e,f,g,h-a) và diện tích thuộc các mốc theo bản đồ hiện trạng (1,2,x,3,4,5,17,n,19,20,21,22-1) diện tích $212.5m^2$ và diện tích theo các mốc (2,9,q,8,7,6,w,r,16,17,5,4,3,x-2) diện tích $244.3m^2$. Ông yêu cầu sang nhượng hết các tài sản trên, ông và bà Thơ sẽ chia đôi giá trị tài sản bằng tiền sau khi đã sang nhượng.

**** Theo các lời khai đã thu thập có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn H trình bày:***

Vào ngày 10/6/2017 vợ chồng ông có nhận sang nhượng một phần diện tích của vợ chồng bà Phan Ngọc Thvà ông **Nguyễn Văn Đ** với diện tích ngang 10m và dài hết thửa đất, trong đó có $100m^2$ đất thổ cư. Với giá chuyển nhượng là 185.000.000 đồng, hai bên có lập giấy sang nhượng đất nhưng không làm thủ tục công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho ông **Đ** và bà Thơ. Theo bản đồ đo đạc hiện trạng đất của Văn phòng đăng ký đất đai phần đất ông nhận sang nhượng được giới hạn bởi các mốc (10,15,16,r,w,6,7,8,q, 9-10) diện tích $554.6m^2$.

Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất trên.

**** Tại các lời khai đã thu thập trong hồ sơ vụ án Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Minh Q và Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Minh Q do ông Nguyễn Văn Đ trình bày:***

Năm 2006 bà **Nguyễn Thị Minh Q** có nhận sang nhượng của vợ chồng ông **Nguyễn Văn Đ** và bà Phan Ngọc Th01 phần diện tích ngang 5m dài 30m thuộc một phần thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm theo bản đồ đo đạc thuộc các mốc (23,12,13,14-23) diện tích $172.4m^2$ cho bà **Nguyễn Thị Minh Q** với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng.

Thời điểm chuyển nhượng đất thì gia đình bà Thơ, ông **Đ** chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên không xác định được là đất được cấp là loại đất gì, nhưng ông xác định khi chuyển nhượng trong đó có 80m² đất thổ cư. Hai bên chỉ lập giấy sang nhượng viết tay, không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Các bên đã thanh toán đủ tiền và đã giao đất.

Nay yêu cầu công nhận hợp đồng nêu trên và yêu cầu trong đó có 80m² đất thổ cư.

*** Tại các lời khai đã thu thập trong hồ sơ vụ án Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái S trình bày:**

Thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm được UBND huyện Xuân Lộc cấp cho hộ ông **Nguyễn Văn Đ** là tài sản chung của ông **Nguyễn Văn Đ** và bà Phan Ngọc Thạo dựng nên, nên anh không có ý kiến gì.

Vào năm 2016 cha anh là ông **Nguyễn Văn Đ** và bà Phan Ngọc Thạo cho anh phần diện tích đất ngang 5m không nói cho phần chiều dài đất là bao nhiêu, khi cho thì ông **Đ** viết giấy tặng cho anh, tuy nhiên chỉ là giấy viết tay, không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, giấy tặng cho thì chỉ một mình ông **Đ** ký còn bà Thơ chỉ nói cho miệng nhưng không ký vào giấy tặng cho. Cùng năm 2016 thì anh làm nhà ở trên đất cùng vợ là Nguyễn Thị L và con là Nguyễn Thị Yên Nhi sinh sống từ đó đến nay.

Anh yêu cầu công nhận diện tích đất mà ông **Nguyễn Văn Đ** và bà Phan Ngọc Thạo cho anh là ngang 5m và dài hết thửa đất được giới hạn bởi các mốc theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (2,9,q,8,7,6,w,r,16,17,5,4,3,x-2) diện tích 244.3m².

Trường hợp không công nhận đất cho anh thì phải thanh toán lại cho anh toàn bộ giá trị tài sản là công trình xây dựng trên đất. Anh không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Trần H trình bày:**

Bà là vợ ông Nguyễn Văn H, bà thống nhất với lời trình bày của ông H, bà không có ý kiến gì bổ sung, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho gia đình bà. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, quyền và lợi ích của bà gắn liền với ông H.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L trình bày:

Chị là vợ anh Nguyễn Thái S, chị thống nhất lời khai của anh Sinh, chị không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị: Nguyễn Thị Phương K, Nguyễn Quốc D, Nguyễn Phan Thùy T thống nhất trình bày: Anh chị là con

ruột bà Phan Ngọc Thơ và ông **Nguyễn Văn Đ** thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm là tài sản chung của ông **Nguyễn Văn Đ** và bà Phan Ngọc Thơ, anh chị không có yêu cầu gì đối với phần tài sản trên, anh chị không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Phúc trình bày:***

Hiện ông đang quản lý thửa đất số 69 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, thửa đất trên ông đã sang nhượng một phần cho bà Ngô Thị Thu H diện tích khoảng 160m² thửa đất của ông giáp ranh với thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm. Tại bản đồ hiện trạng đo vẽ thửa đất số 70 thì phần diện tích có lấn sang phần diện tích của thửa 69 với diện tích 6.0m² được giới hạn bởi các mốc (19, n, m - 19) tuy nhiên phần diện tích đất này nằm trên phần đất ông đã sang nhượng cho bà Ngô Thị Hà nên ông không có ý kiến gì.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thu H trình bày:***

Bà có nhận sang nhượng một phần diện tích đất khoảng 160m² thuộc một phần thửa 69 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm của ông Đoàn Hữu P. Sau khi đo vẽ hiện trạng thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm thì có lấn qua đất của bà nhận sang nhượng thửa số 69 diện tích 6.0m² được giới hạn bởi các mốc (19, n, m -19) 6.0m² bà không có ý kiến gì đối với phần đất trên. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng, thông báo thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, việc cấp tổng **D** văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát, đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên ngày 30/7/2019 tổng **D** thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn là không đúng thời hạn.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quá trình thu thập chứng cứ gồm biên bản lấy lời khai đương sự, đảm bảo theo trình tự tố tụng dân sự.

Về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử đã được thực hiện đúng tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Về quan hệ hôn nhân: Quá trình chung sống bà Thơ và ông **Đ** không hạnh phúc có nhiều mâu thuẫn, nay tình cảm không còn nên ông bà thống nhất ly hôn. Do đó đề nghị công nhận thuận tình ly hôn của bà Phan Ngọc Thơ và ông **Nguyễn Văn Đ**.

Về con chung: bà Thơ và ông **Đ** có 03 con chung là **Nguyễn Thị Phương K**, sinh ngày: 20/11/1992, **Nguyễn Quốc D**, sinh năm: 15/5/1998, Nguyễn Phan

Thùy T, sinh năm: 01/3/2001. Khi ly hôn các con chung đã trưởng thành và có khả năng lao động nên không xem xét giải quyết.

Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của bà **Nguyễn Thị Minh Q**: Bà **Nguyễn Thị Minh Q** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Phan Ngọc Thơ, ông **Nguyễn Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị Minh Q** đối với diện tích 172.4m² thuộc các mốc (23,12,13,14-23) trong đó có 80m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Ông **Đ** và bà Thơ thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên cho bà **Q**, tuy nhiên không đồng ý phần diện tích đất đã sang nhượng có 80m² đất thổ cư. Hơn nữa tại đơn khởi kiện độc lập của bà **Q** cũng không yêu cầu có phần diện tích đất thổ cư. Như vậy các bên chỉ thỏa thuận với nhau phần diện tích đất sang nhượng diện tích 172.4m² thuộc các mốc (23,12,13,14-23) là đất nông nghiệp.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà **Nguyễn Thị Minh Q** công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Phan Ngọc Thơ, ông **Nguyễn Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị Minh Q** đối với diện tích 172.4m² thuộc các mốc (23,12,13,14-23) thuộc một phần thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn H: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Phan Ngọc Thơ, ông **Nguyễn Văn Đ** và ông Nguyễn Văn H, bà **Trương Thị Trần H** với diện tích diện tích 554.6m² thuộc các mốc (10,15,16, r, w, 6, 7, 8, q, 9-10) thuộc một phần thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm.

Xét yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng: Đề nghị giao cho bà Phan Ngọc Th phần diện tích đất 979.5m² được giới hạn bởi các mốc (10,11,12,23,14,15-10) trong đó có căn nhà cấp 4 bao gồm cả mái che được giới hạn bởi các mốc (a,b,c,d,e,f,g,h-a) trong đó có 100m² đất thổ cư thuộc thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Giao cho ông **Nguyễn Văn Đ** được quyền sử dụng phần diện tích 212.5m² thuộc các mốc theo bản đồ hiện trạng (1,2,x,3,4,5,17,n,19,20,21,22-1) và diện tích 244.3m² theo các mốc (2,9,q,8,7,6,w,r,16,17,5,4,3,x-2) trong đó có 100m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Buộc bà Phan Ngọc Th thanh toán cho ông **Nguyễn Văn Đ** giá trị tài sản chênh lệch.

Về nợ chung: bà Thơ và ông **Đ** khai không có, nên không xem xét giải quyết.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Bà Phan Ngọc Thkhởi kiện ông **Nguyễn Văn Đ** yêu cầu ly hôn, chia tài sản chung vợ chồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà **Nguyễn Thị Minh Q** có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông **Nguyễn Văn Đ** và bà Phan Ngọc Thơ. Nên quan hệ pháp luật được xác định là *“Ly hôn, chia tài sản chung vợ chồng và tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất”* theo quy định tại Điều 28, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông **Nguyễn Văn Đ** có đăng ký thường trú tại: ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ. Ngoài ra bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng: Bà Phan Ngọc Thơ có đơn khởi kiện xin ly hôn và yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng với ông **Nguyễn Văn Đ**, do đó xác định bà Thơ là nguyên đơn, ông **Đ** là bị đơn theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. ông Nguyễn Văn H và bà **Nguyễn Thị Minh Q** có đơn yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án nên xác định ông Nguyễn Văn H và bà **Nguyễn Thị Minh Q** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. chị **Nguyễn Thị Phương K**, anh **Nguyễn Quốc D**, chị Nguyễn Phan Thùy T là thành viên hộ gia đình ông **Nguyễn Văn Đ**; anh Nguyễn Thái S là thành viên hộ gia đình đồng thời sinh sống trên thửa đất tranh chấp, chị Nguyễn Thị L là vợ anh Sinh hiện nay đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp; bà **Trương Thị Trần H** là vợ ông Nguyễn Văn H nên xác định chị **K**, anh **D**, chị **T**, anh **Sinh**, chị **Liên**, bà **H** là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình đo đạc thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, có lấn ranh sang thửa đất số 69 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm do ông Đoàn Hữu P là người sử dụng đất, hiện ông Phúc đã sang nhượng một phần diện tích đất của thửa 70 cho bà Trần Thị Thu Hà nên xác định ông Phúc và bà Hà là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về thủ tục tố tụng: bà **Trương Thị Trần H**, chị **Nguyễn Thị Phương K**, anh **Nguyễn Quốc D**, chị Nguyễn Phan Thùy T, chị Nguyễn Thị L, ông Đoàn Hữu P và chị Ngô Thị Thu H có đơn xin xét xử vắng mặt. Anh Nguyễn Thái S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Nên xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên tại phiên tòa là phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về quan hệ hôn nhân: Bà Phan Ngọc Thvà ông **Nguyễn Văn Đ** tự nguyện tiến đến hôn nhân, có đăng ký kết hôn theo luật định nên được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Bà Phan Ngọc Thvề cầu ly hôn với ông **Nguyễn Văn Đ**. Xét thấy, ông bà đều thừa nhận cuộc sống chung vợ chồng không hạnh phúc có nhiều mâu thuẫn, nay tình cảm vợ chồng không còn nên ông bà thống nhất ly hôn. Như vậy, chứng tỏ mâu thuẫn của ông bà đã trầm trọng, đời sống chung không thể kéo dài, mục đích hôn nhân không **Đ** được nên chấp nhận cho bà Thvề được ly hôn với ông **Đ** là phù hợp với Điều 56 Luật hôn nhân gia đình.

[6] Về con chung: bà Phan Ngọc Thvề và ông **Nguyễn Văn Đ** có 03 con chung là **Nguyễn Thị Phương K**, sinh ngày: 20/11/1992, **Nguyễn Quốc Đ**, sinh năm: 15/5/1998, Nguyễn Phan Thùy T, sinh năm: 01/3/2001 hiện nay các con chung đã đủ 18 tuổi và có khả năng lao động, nên ông bà không yêu cầu giải quyết.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Minh Q:

Bà **Nguyễn Thị Minh Q** yêu cầu công nhận phần diện tích 172.4m² thuộc các mốc (23,12,13,14-23) thuộc một phần thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm trong đó có 80m² đất thổ cư.

Nhận thấy, ông **Đ**, bà Thvề và bà **Q** đều thừa nhận vào năm 2006 ông **Đ**, bà Thvề sang nhượng phần diện tích 5m x 30m cho bà **Q** với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Hai bên chỉ lập giấy tờ viết tay, không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Nay ông **Đ** và bà Thvề thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên cho bà **Nguyễn Thị Minh Q**. Tuy nhiên ông bà không đồng ý phần diện tích đã sang nhượng có 80m² đất thổ cư như bà **Q** yêu cầu.

Xét thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng đất mà bà **Q** cung cấp chỉ thể hiện phần diện tích đất sang nhượng là 5m x 30m không thể hiện trong đó có đất thổ cư. Hơn nữa, tại đơn khởi kiện độc lập của bà **Q** cũng chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với diện tích đã sang nhượng mà không yêu cầu có phần diện tích đất thổ cư. Như vậy chứng tỏ các bên chỉ thỏa thuận với nhau phần diện tích sang nhượng theo như bản đồ hiện trạng đo đạc thửa đất phần diện tích 172.4m² thuộc các mốc (23,12,13,14-23) là đất nông nghiệp.

Xét yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà **Q** thì thấy, Năm 2006 ông **Đ** và bà Thvề chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Q** diện tích có kích thước 5m x 30m ông **Đ** và bà Thvề đã bàn giao ranh giới vị trí đất ngoài thực địa cho bà **Q** sử dụng ổn định từ đó đến nay. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật đất đai 2013 quy định “Thửa đất là phần diện tích được giới hạn bởi ranh giới, xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ” và Căn cứ điểm d khoản

3 Điều 1 Quyết định số 35/2022/QĐ- UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: Thửa đất đã hình thành hoặc đã tách thửa từ trước ngày 29/8/2008 hiện đang sử dụng ổn định đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai, thì không áp dụng Quyết định số 35/2022/QĐ- UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất này bà **Q** nhận sang nhượng từ năm 2006 và sử dụng ổn định từ đó đến nay nên áp dụng Quyết định số 49/2008/QĐ - UBND ngày 19/8/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức tuy nhiên đã thực hiện việc giao tiền và giao đất nên công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà **Nguyễn Thị Minh Q** công nhận diện tích 172.4m² thuộc các mốc (23,12,13,14-23) thuộc một phần thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn H. Ông H yêu cầu công nhận diện tích 554.6m² thuộc các mốc (10,15,16,r,w,6,7,8,q,9-10) thuộc thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm. Trong đó có 100m² đất thổ cư

Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ ông **Đ**, bà Thơ và vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà **Trương Thị Trần H** đều thừa nhận vào năm 2017 ông **Đ** và bà Thơ có sang nhượng cho vợ chồng ông H, bà **H** diện tích ngang 10m và dài hết thửa đất trong đó có 100m² đất thổ cư với giá chuyển nhượng là 185.000.000 đồng. Hai bên đã giao đủ tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay không chứng thực hợp đồng tại cơ quan có thẩm quyền. Nay các bên thống nhất với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H.

Xét thấy, vợ chồng ông H, bà **H** nhận chuyển nhượng từ năm 2017 phần diện tích 554.6m² trong đó có 100m² đất thổ cư. Do đó áp dụng khoản 1 Điều 6 và khoản 1 Điều 4 Quyết định số 35/2022/QĐ- UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức tuy nhiên đã thực hiện việc giao tiền và giao đất nên công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn H đối với yêu cầu công nhận diện tích 554.6m² thuộc các mốc (10,15,16,r,w,6,7,8,q,9-10) trong đó có trong đó có 100m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm.

[7] Xét tài sản chung vợ chồng: Bà Phan Ngọc Thvà ông **Nguyễn Văn Đ** đều thống nhất tài sản chung vợ chồng là thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân

Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai được cấp cho hộ ông **Nguyễn Văn Đ**, trong đó có 300m² đất thổ cư. Quá trình sử dụng đất ông bà có sang nhượng một phần diện tích đất cho bà **Nguyễn Thị Minh Q** với diện tích là 172.4 m² được giới hạn bởi các mốc (23,12,1314,-23) và sang nhượng cho ông Nguyễn Văn H diện tích 554.6m² được giới hạn bởi các mốc (10,15,16,r,w,6,7,8,q,9-10) trong đó có 100m² đất thổ cư.

Ngoài ra, theo lời trình bày của bà Phan Ngọc Thvào năm 2016 anh Nguyễn Thái S và vợ là Nguyễn Thị L là con riêng ông **Nguyễn Văn Đ** tự ý xây nhà ở mà không có sự đồng ý của bà và sử dụng phần diện tích đất 244.3 m² được giới hạn bởi các mốc (2,9,q,8,7,6,w, r, 16,17,5,4,3,,x-2). Ông **Nguyễn Văn Đ** thừa nhận vào năm 2017 ông và bà Thơ có cho anh Sinh phần diện tích trên để xây nhà và sinh sống trên đất. Nay bà Thơ không đồng ý cho anh Sinh nữa thì ông thống nhất với ý kiến của bà Thơ. Xét thấy, quá trình thu thập chứng cứ anh Nguyễn Thái S thừa nhận thừa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm là tài sản của cha anh là ông **Nguyễn Văn Đ** và bà Phan Ngọc Thơ, năm 2016 ông **Đ** cho anh phần diện tích đất này, nhưng anh không cung cấp được giấy tặng cho. Nay anh Sinh yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần diện tích trên cho anh. Tuy nhiên, anh không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án trên.

Nhận thấy, phần diện tích đất này là tài sản chung của ông **Đ** và bà Thơ, anh Sinh và ông **Đ** cho rằng ông **Đ** cho anh Sinh nhưng không cung cấp được giấy tờ chứng minh, bà Thơ không thừa nhận việc tặng cho này, do đó không có cơ sở để khẳng định diện tích đất này là ông **Đ**, bà Thơ đã cho anh Sinh.

Đối với tài sản là căn nhà trên đất do vợ chồng anh Sinh xây dựng trên đất, do anh Sinh không có yêu cầu khởi kiện nên không xem xét giải quyết. Như vậy phần diện tích đất 244.3 m² được giới hạn bởi các mốc (2,9,q,8,7,6,w, r, 16,17,5,4,3,,x-2) vẫn là tài sản chung của bà Phan Ngọc Thvà ông **Nguyễn Văn Đ**.

Như vậy xác định tài sản chung vợ chồng của bà Phan Ngọc Thvà ông **Nguyễn Văn Đ** gồm: phần diện tích đất theo bản đồ đo đạc thuộc các mốc (10,11,12,23,14,15-10) diện tích 979.5m² trong đó có căn nhà cấp 4 bao gồm cả mái che được giới hạn bởi các mốc (a,b,c,d,e,f,g,h-a) và diện tích thuộc các mốc theo bản đồ hiện trạng (1,2,x,3,4,5,17,n,19,20,21,22-1) diện tích 212.5m²; diện tích theo các mốc (2,9,q,8,7,6,w,r,16,17,5,4,3,x-2) diện tích 244.3m², trong đó có 200m² đất thổ cư.

[7.1] Về việc xác định giá: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Ngọc Thvà ông **Nguyễn Văn Đ** thống nhất chứng thư thẩm định giá ngày 04/5/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát. Bà Thơ và ông **Đ**

không yêu cầu thẩm định giá lại. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 37/2021/TĐG- CT ngày 04/5/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát để giải quyết vụ án và xác định giá trị tài sản tranh chấp

[7.2] Về xác định yêu cầu chia tài sản chung của bà Phan Ngọc Th và ông Nguyễn Văn Đ khi ly hôn.

Bà Thơ yêu cầu được nhận phần diện tích đất được giới hạn bởi các mốc (10,11,12,23,14,15-10) diện tích 979.5m² trong đó có căn nhà cấp 4 bao gồm cả mái che được giới hạn bởi các mốc (a,b,c,d,e,f,g,h-a). Giao lại phần diện tích thuộc các mốc theo bản đồ hiện trạng (1,2,x,3,4,5,17,n,19,20,21,22-1) diện tích 212.5m² và diện tích theo các mốc (2,9,q,8,7,6,w,r,16,17,5,4,3,x-2) diện tích 244.3m² cho ông **Nguyễn Văn Đ**. Trường hợp, giá trị tài sản bà nhận cao hơn của ông **Đ** bà sẽ trả lại ông **Đ** giá trị chênh lệch. Ông **Nguyễn Văn Đ** thống nhất chia tài sản chung vợ chồng, ông yêu cầu sang nhượng hết các tài sản trên, ông và bà Thơ sẽ chia đôi giá trị tài sản bằng tiền sau khi đã sang nhượng. Xét thấy, ông **Đ** không có nhu cầu sử dụng căn nhà trên đất. Hiện nay bà Thơ đang phải đi thuê trọ, ngoài căn nhà cấp 4 tọa lạc trên thửa đất 70, bà Thơ không có nơi ở nào khác. Do đó giao cho bà Thơ nhận phần diện tích 979.5m² được giới hạn bởi các mốc (10,11,12,23,14,15-10) trong đó có căn nhà cấp 4 bao gồm cả mái che được giới hạn bởi các mốc (a,b,c,d,e,f,g,h-a) trong đó có 100m² đất thổ cư; Giao cho ông **Nguyễn Văn Đ** diện tích 212.5m² thuộc các mốc theo bản đồ hiện trạng (1,2,x,3,4,5,17,n,19,20,21,22-1) và diện tích 244.3m² theo các mốc (2,9,q,8,7,6,w,r,16,17,5,4,3,x-2) trong đó có 100m² đất thổ cư

Giá trị phần tài sản bà Phan Ngọc Th được chia theo chứng thư thẩm định giá 879.5m² đất nông nghiệp x 1.690.000/m² = 1.486.355.000 đồng, 100m² đất thổ cư x 2.200.000/m² = 220.000.000 đồng; 01 nhà ở 68.9m² có trị giá 124.020.000 đồng; mái che 25.5m² có giá trị 4.781.250 đồng. Như vậy tổng tài sản bà Thơ được chia là 1.835.156.000 đồng.

Giá trị tài sản mà ông **Đ** được chia 356.8 m² đất nông nghiệp x 1.690.000 = 602.992.000 đồng, 100m² đất thổ cư x 2.200.000 đồng/m² = 220.000.000 đồng. Như vậy tổng tài sản ông **Đ** được chia là 822.992.000 đồng.

Do bà Thơ nhận phần giá trị tài sản lớn hơn ông **Đ** do đó bà Thơ phải trả cho ông **Đ** giá trị tài sản chênh lệch là 506.082.000 đồng.

[8] Về nợ chung: Ông **Đ** và bà Thơ trình bày không có nên không xem xét giải quyết.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá là: 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*); chi phí xem xét tại chỗ là 700.000 đồng (*Bảy trăm ngàn đồng*), đo

đạt 874.966 đồng (*Tám trăm bảy mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi sáu đồng*), tiền trích lục hồ sơ cấp giấy 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*). Do yêu cầu chia tài sản chung được chấp nhận, nên bà Thơ và ông **Đ** phải chịu các khoản chi phí tố tụng. Các chi phí tố tụng nêu trên do bà Thơ đã tạm ứng, do đó ông **Nguyễn Văn Đ** có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Thơ $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng là 4.937.500 đồng.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn H và bà **Nguyễn Thị Minh Q** được chấp nhận. Do đó bà Phan Ngọc Thvà ông **Nguyễn Văn Đ** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng. Hiện ông **Đ** và bà Thơ ly hôn do đó phân chia nghĩa vụ chịu án phí bà Thơ và ông **Đ** mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Ngọc Thvà ông **Nguyễn Văn Đ** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm cho phần tài sản được chia. Bà Thơ và ông **Đ** mỗi người phải nộp số tiền án phí 51.872.200 đồng (*Năm mươi một triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm đồng*). Bà Thơ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự thẩm đối với yêu cầu ly hôn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26 Điều 28, Điều 35; Điều 39, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 9, Điều 11 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 và Điều 131 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Áp dụng Điều 51; Điều 56, Điều 57, Điều 59, Điều 62 của Luật Hôn nhân gia đình 2014;

Các Điều 100, Điều 106, Điều 203 Luật đất đai.

Các Điều 219, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án:

- Tuyên xử:

1 Về quan hệ hôn nhân: Bà Phan Ngọc Thđược ly hôn với ông **Nguyễn Văn Đ**

Quan hệ hôn nhân chấm dứt và giấy chứng nhận kết hôn số 89/TP, quyền số 01/93 do Ủy ban nhân dân xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/11/1993 không còn giá trị pháp lý, kể từ ngày bản án, quyết định ly hôn có hiệu lực pháp luật.

2. Về con chung: Hiện các con chung đã trưởng thành và có khả năng lao động nên không xem xét giải quyết.

3. Về tài sản chung:

Chia cho bà Phan Ngọc Thước quyền sử dụng phần đất diện tích $979.5m^2$ được giới hạn bởi các mốc (10,11,12,23,14,15-10) trong đó có căn nhà cấp 4 bao gồm cả mái che được giới hạn bởi các mốc (a,b,c,d,e,f,g,h-a) trong đó có $100m^2$ đất thổ cư thuộc thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, mốc giới thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 4249/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Xuân Lộc ngày 06/8/2020.

Chia cho ông **Nguyễn Văn Đ** được quyền sử dụng phần diện tích $212.5m^2$ thuộc các mốc theo bản đồ hiện trạng (1,2,x,3,4,5,17,n,19,20,21,22-1) và diện tích $244.3m^2$ theo các mốc (2,9,q,8,7,6,w,r,16,17,5,4,3,x-2) trong đó có $100m^2$ đất thổ cư thuộc thửa đất số 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Ông **Nguyễn Văn Đ** phải có nghĩa vụ giao cho bà Phan Ngọc Thơ phần đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất được chia cho bà Phan Ngọc Thơ.

Bà Phan Ngọc Thơ, phải có nghĩa vụ giao cho ông **Nguyễn Văn Đ** phần đất được chia cho ông **Nguyễn Văn Đ**.

4. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc bà Phan Ngọc Thơ thanh toán cho ông **Nguyễn Văn Đ** giá trị tài sản chênh lệch là 506.082.000 đồng (*Năm trăm lẻ sáu triệu không trăm tám mươi hai ngàn đồng*)

5. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Ngọc Thơ và ông **Nguyễn Văn Đ** và bên nhận chuyển nhượng là bà **Nguyễn Thị Minh Q** được xác lập năm 2006 đối với diện tích $172.4m^2$ thuộc các mốc (23,12,13,14-23) thuộc một phần thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm theo bản đồ hiện trạng quyền sử dụng đất số 4249/2020 ngày 06/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Xuân Lộc.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Ngọc Thơ và ông **Nguyễn Văn Đ** và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà **Trương Thị Trần H** được xác lập ngày 10/6/2017 đối với diện tích $554.6m^2$ thuộc các mốc (10,15,16,r,w,6,7,8,q,9-10) trong đó có $100m^2$ đất thổ cư thuộc một phần thửa 70 tờ bản đồ 97 xã Xuân Tâm theo bản đồ hiện trạng quyền sử dụng đất số 4249/2020 ngày 06/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Xuân Lộc.

Bà Phan Ngọc Thơ, ông **Nguyễn Văn Đ**, ông Nguyễn Văn H, bà **Nguyễn**

Thị Minh Q có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật đối với phần đất được chia.

6. Về nợ chung: không có, nên không xem xét giải quyết

7. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Nguyễn Văn Đ** thanh toán cho bà Thơ $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng là **4.937.500** đồng (*Bốn triệu chín trăm ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng*)

8. Về án phí: Buộc ông **Nguyễn Văn Đ** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm do phần tài sản được chia **51.872.200** đồng (*Năm mươi một triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm đồng*) và số tiền án phí **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) vì yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà **Nguyễn Thị Minh Q** được chấp nhận.

Buộc bà Phan Ngọc Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm ly hôn **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), tiền án phí do phần tài sản được chia **51.872.200** đồng (*Năm mươi một triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm đồng*) và số tiền án phí **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) vì yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà **Nguyễn Thị Minh Q** được chấp nhận. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0003097 ngày 05/7/2019 và số tiền tạm ứng phí đã nộp **2.500.000** đồng (*Hai triệu năm trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0003098 ngày 05/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Bà Phan Ngọc Th còn phải nộp số tiền án phí là **49.672.200** đồng (*Bốn mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm đồng*)

Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo lai thu số 0009395 ngày 26/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị Minh Q** số tiền tạm ứng án phí **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo lai thu số 0009446 ngày 07/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 Đồng Nai;
- VKSND Tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Huyện Xuân Lộc;
- CCTHADS H.Xuân Lộc;
- Những người tham gia tố tụng;
- UBND xã, thị trấn
- Lưu án văn;
- Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa

Lưu Ly