

**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: **129/2021/HNGĐ-ST**

Ngày: 07-12-2021

V/v: “Tranh chấp chia tài sản chung
sau khi ly hôn”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

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

Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh

Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Nguyễn Thị Huỳnh Thoa

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Đỗ Văn Thiêm, Thư ký tòa án

- Viện kiểm sát nhân dân huyện tham gia phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Huệ,
kiểm sát viên.

Ngày 07/12/2021, Tòa án nhân dân huyện X mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số: 103/2017/TLST-HNGĐ ngày 13 tháng 3 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2021, quyết định hoãn phiên tòa số: 106/2021/QĐHPT-HNGĐ ngày 30 tháng 7 năm 2021, thông báo mở lại phiên tòa số 128/TB-TA ngày 06/10/2021; quyết định hoãn phiên tòa 183/2021/QĐHPT-HNGĐ ngày 05 tháng 11 năm 2021 và thông báo mở lại phiên tòa số 378/TB-TA ngày 22/11/2021, giữa:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn D, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Thanh D, sinh năm: 1985(vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2. Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1987(vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

3. Anh Nguyễn Thanh Tùng, sinh năm: 1990(vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

4. Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

5. Anh Nguyễn Thanh Th, sinh năm: 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, biên bản lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn D trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị Tr sống chung như vợ chồng từ năm 1983 đến năm 2016. Quá Tr ông và bà Tr sống chung đã tạo lập được nhiều tài sản, trong đó các tài sản sau:

1. Diện tích đất 5388,30m² thuộc thửa 27 tờ bản đồ 48 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai và 01 căn nhà xây cấp 4 trên đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 088974 do UBND huyện X cấp ngày 01 tháng 11 năm 2012).

2. Diện tích đất 634,8m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ 48 thị trấn G, huyện X (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 628078 do UBND huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30 tháng 8 năm 2016).

3. Diện tích đất 1.331,5m² thuộc thửa 45, tờ bản đồ 48 thị trấn G, huyện X (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 088975 do UBND huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01 tháng 11 năm 2012).

4. Diện tích đất 1129,80 m² thuộc thửa 126 tờ 48 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 087219 do UBND huyện X cấp ngày 14 tháng 10 năm 2013).

5. Diện tích đất 3.855,5 m² thuộc thửa 125 tờ 48 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 087234 do UBND huyện X cấp ngày 14 tháng 10 năm 2013).

6. Diện tích đất 526,5 m² thuộc thửa 184 tờ 82 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 011321 do UBND huyện X cấp ngày 31 tháng 10 năm 2014).

Nguồn gốc các diện tích đất trên là do ông và bà Tr nhận chuyển nhượng của ông Bạch Văn L vào năm 1984 và nhận chuyển nhượng của bà Bạch Nhật Th vào năm 1991.

Tại bản án hôn nhân gia đình số 99/HNGĐ-ST ngày 30/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện X tuyên xử không công nhận ông và bà Nguyễn Thị Tr là vợ chồng. Về phần tài sản chung của ông và bà Tr chưa được phân chia do các bên chưa yêu cầu. Sau khi ly hôn, ông và bà Tr đã không thỏa thuận được với nhau về việc phân chia tài sản chung được tạo lập trong thời gian sống chung như vợ chồng. Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung của ông và bà Tr cụ thể như sau:

Ông yêu cầu được chia tài sản chung là diện tích đất 5388,3m² thuộc thửa 27 tờ 48 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai trên đất có 01 căn nhà xây và tài sản gắn liền với đất.

Ông đồng ý giao cho bà Nguyễn Thị Tr diện tích đất 634,8m² thuộc thửa 42, diện tích đất 1.331,5m² thuộc thửa 45, diện tích đất 3.855,5 m² thuộc thửa 125, diện tích đất 1.129,8 m² thuộc thửa 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G (trên thửa 125 và thửa 126 có 01 căn nhà xây cấp 04, 01 hồ bơi) và các tài sản gắn liền với đất, ông không yêu cầu bà Nguyễn Thị Tr có nghĩa vụ bù chênh lệch đối với phần tài sản được nhận theo quy định pháp luật.

Đối với diện tích đất 526,5 m² thuộc thửa 184 tờ 82 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, ông xin rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chia diện tích đất thuộc thửa 184, tờ 82 thị trấn G.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Tr đã được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời khai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Thanh D, chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Thanh Th và anh Nguyễn Thanh T đã được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời khai.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X nhận định: Về quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng, thực hiện tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, đã được Tòa án nhân dân huyện X làm đầy đủ và đúng quy định pháp luật.

Về quá Tr thu thập chứng cứ gồm lấy lời khai của Thẩm phán đảm bảo theo Tr tự tố tụng dân sự.

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

Về việc tham gia và chấp hành pháp luật của đương sự: nguyên đơn chấp hành đầy đủ và thực hiện tốt. Đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện các thủ tục tổng đạt các thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo hòa giải và quyết định xét xử theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung sau ly hôn của nguyên đơn ông Nguyễn D .

Giao cho ông Nguyễn D được quyền quản lý sử dụng diện tích đất thuộc thửa 27, tờ 48 thị trấn G và quyền sở hữu các tài sản (*cây lâu năm, nhà ở, vật kiến trúc kiên cố khác*) gắn liền với thửa đất thửa 27, tờ 48 thị trấn G.

Giao cho bà Nguyễn Thị Tr được quyền quản lý sử dụng diện tích đất thuộc thửa 42, 45, 125, 126 tờ 48 thị trấn G và quyền sở hữu các tài sản (*cây lâu năm, nhà ở, vật kiến trúc kiên cố khác*) gắn liền với thửa đất 42, 45, 125, 126 tờ 48 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn của ông Nguyễn D đối với thửa đất số 184 tờ bản đồ 82 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH 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: Ông Nguyễn D khởi kiện bà Nguyễn Thị Tr về yêu cầu chia tài sản chung được hình thành trong thời kỳ ông và bà Tr sống chung như vợ chồng nên quan hệ pháp luật là “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn” theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Do bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X 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:

Ông Nguyễn D khởi kiện bà Nguyễn Thị Tr yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn, nên ông Nguyễn D là nguyên đơn, còn bà Nguyễn Thị Tr là bị đơn theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Diện tích đất tranh chấp được UBND huyện X cấp cho hộ gia đình, các thành viên trong hộ gia đình ngoài ông D, bà Tr còn có anh Nguyễn Thanh D, chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Thanh Th và anh Nguyễn Thanh T là con của ông D - bà Tr, hiện đang sinh sống trên diện tích đất tranh chấp nên được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về đường lối giải quyết vụ án:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

Ông Nguyễn D xác định tài sản chung được tạo lập trong thời gian ông D và bà Tr chung sống như vợ như chồng là quyền sử dụng các thửa đất được ông bà nhận chuyển nhượng của ông Bạch Văn L vào năm 1984 và nhận chuyển nhượng của bà Bạch Nhật Th vào năm 1991. Do thay đổi bản đồ địa chính thị trấn G, nên các thửa đất có thay đổi như sau:

Thửa 260 tờ bản đồ số 15 đổi thành thửa 42 tờ bản đồ số 48 thị trấn G; thửa 1138 đổi thành thửa 27 tờ bản đồ số 48 thị trấn G; thửa 277 tờ bản đồ số 15 đổi thành thửa 45 tờ bản đồ số 48 thị trấn G; thửa 261 tờ bản đồ số 15 đổi thành thửa 125 và thửa 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G.

Trong quá Tr thu thập chứng cứ, nguyên đơn cung cấp các chứng cứ là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất thuộc các thửa 27, 42,

45, 125, 126, tờ 48 thị trấn G và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông D – bà Tr hình thành trong quá Tr sống chung.

Qua các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, các chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện diện tích đất các thửa 27, 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Tr là do ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Tr nhận chuyển nhượng của ông Bạch Thành Liêm vào năm 1984 và bà Bạch Nhật Th và năm 1991.

Tại văn bản số 1242/UBND-NL ngày 22/02/2021 do Ủy ban nhân dân huyện X thực hiện trả lời xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tọa lạc tại thị trấn G mang tên hộ ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Tr là đúng quy định pháp luật, căn cứ vào các văn bản hướng dẫn của Luật đất đai.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh huyện X cung cấp thể hiện: ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Tr làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND thị trấn G đã tiến hành các thủ tục niêm yết công khai theo quy định của Luật đất đai, tại thời điểm xin cấp giấy, các thành viên trong hộ gia đình ông D gồm anh Nguyễn Thanh D, chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Thanh Th và anh Nguyễn Thanh T chưa thành niên, nguồn gốc diện tích đất không phải do các thành viên trong hộ gia đình tạo lập công sức đóng góp để hình thành.

Theo quy định tại Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Mục I phần III của Thông tư quy định: *“Đối với cá nhân cần ghi rõ: “Ông (bà) và tên của người được cấp giấy chứng nhận, phải ghi đủ họ và tên theo đúng khai sinh.*

Tên chủ sử dụng ghi trong Giấy chứng nhận phải thống nhất với tên ghi trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng và tên ghi trong sổ địa chính.

Chủ sử dụng đất là hộ gia đình và cá nhân phải ghi thêm số chứng minh nhân dân của chủ hộ hoặc cá nhân”.

Quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình được xác lập do Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.*

Xét thấy, nguồn gốc diện tích đất thuộc các thửa 27, 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G của ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Tr được hình thành là do nhận chuyển nhượng giữa cá nhân với cá nhân không thuộc các trường hợp Nhà

nước giao quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông D xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các con chung của ông D - bà Tr còn nhỏ, người lớn nhất mới được 06 tuổi, không có đóng góp công sức, tài sản để hình thành nên khối tài sản này, việc ghi tên là “Hộ gia đình ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Tr” của cơ quan quản lý nhà nước là chưa phù hợp với quy định pháp luật về cách ghi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên không cần thiết chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Trong quá Tr sử dụng đất, ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Tr đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất thửa đất 27, 42, 45, 125, 126, tờ 48 thị trấn G, nên ông D bà Tr được xác lập các quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Như vậy, xác định quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông D - bà Tr, không phải là tài sản chung do các thành viên trong gia đình đóng góp công sức.

Việc chuyển nhượng các thửa đất này đều được hình thành trong thời kỳ ông D – bà Tr sống chung như vợ chồng và là tài sản chung do ông D - bà Tr tạo dựng. Trong quá Tr tố tụng bà Nguyễn Thị Tr đã được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng và tổng đạt hợp lệ các quyết định yêu cầu bà Tr cung cấp các chứng cứ và phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không cung cấp các chứng cứ nên không có lời khai. Mặt khác, bà Tr cũng không cung cấp được các chứng cứ khác thể hiện các thửa 27, 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G là tài sản riêng của bà Tr hoặc là tài sản bà Tr được tặng, cho riêng, được thừa kế riêng, tài sản có được từ nguồn tài sản riêng trong thời kỳ bà và ông D sống chung như vợ chồng. Nên có cơ sở xác định diện tích đất (có tài sản gắn liền với đất) các thửa 27, 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G là tài sản chung của ông D - bà Tr tạo dựng trong thời kỳ sống chung với nhau như vợ chồng.

[4.2] Về việc thực hiện nghĩa vụ cung cấp chứng minh và yêu cầu khởi kiện của bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*.

Khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định việc giao nộp chứng cứ như sau: *“Trong quá Tr Tòa án giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp chứng cứ cho Tòa án. Trường hợp tài liệu, chứng cứ đã được giao nộp chưa đảm bảo đủ cơ sở để giải quyết vụ việc thì Thẩm phán yêu cầu đương sự giao nộp bổ sung tài liệu chứng cứ. Nếu đương sự không nộp hoặc nộp không đầy đủ tài liệu chứng cứ do Tòa án yêu cầu mà không có lý do chính đáng*

thì Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập theo quy định tại Điều 97 của Bộ luật này để giải quyết vụ việc dân sự”.

Tòa án đã có văn bản yêu cầu người có quyền và nghĩa vụ liên quan, bị đơn cung cấp chứng cứ, yêu cầu khởi kiện phản tố và yêu cầu khởi kiện độc lập, nhưng trong quá Tr tiến hành tố tụng do bị đơn là bà Nguyễn Thị Tr và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phối hợp, không cung cấp chứng cứ và các yêu cầu, thường xuyên chống đối, ngăn cản việc đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản, nên không tiến hành đo đạc được các thửa đất tranh chấp và không tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản cụ thể trên các thửa đất được.

Mặt khác, ông Nguyễn D chỉ yêu cầu chia quyền sử dụng đất và không yêu cầu định giá tài sản gắn liền với đất trên các thửa 27, 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G.

[4.3]Về việc xác định giá:

Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn D thống nhất chứng thư thẩm định giá ngày 21/7/2017, không yêu cầu thẩm định giá lại mà yêu cầu xác định theo đơn giá này để giải quyết chia tài sản chung vợ chồng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 1965/TĐG ngày 21/7/2017 của Công ty Thẩm định giá Đồng Nai để giải quyết vụ án và xác định giá trị tài sản tranh chấp gồm:

- Giá trị đất theo giá thị trường của các thửa 125, 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G tiếp giáp đường Nguyễn Văn L và đường Nguyễn J, đơn giá theo văn bản xác định, diện tích đất sản xuất kinh doanh là $600 \text{ m}^2 \times 5.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 3.180.000.000 \text{ đồng}$, đất trồng cây lâu năm là $3.507,9 \text{ m}^2 \times 3.900.000 \text{ đồng/m} = 13.680.810.000 \text{ đồng}$. Phần đất thuộc quy hoạch là $877,4 \text{ m}^2 \times 360.000 \text{ đồng/m} = 315.864.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng giá trị đất: 17.176.674.000 đồng

- Giá trị đất theo giá thị trường của các thửa 45 tờ bản đồ số 48 thị trấn G tiếp giáp đường Nguyễn Văn L và đường Quốc lộ 1A đơn giá theo văn bản xác định đất trồng cây lâu năm là $1.331,5 \text{ m}^2 \times 360.000 \text{ đồng/m} = 479.340.000 \text{ đồng}$.

- Giá trị đất theo giá thị trường của các thửa 42 tờ bản đồ số 48 thị trấn G tiếp giáp đường Nguyễn Văn L và đường Quốc lộ 1A đơn giá theo văn bản xác định: Phần đất trồng cây lâu năm là $90,7 \text{ m}^2 \times 3.000.000 \text{ đồng/m} = 272.100.000 \text{ đồng}$ và phần đất thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm là $544,1 \text{ m}^2 \times 360.000 \text{ đồng/m} = 195.876.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng giá trị đất: 467.976.000 đồng.

- Giá trị đất theo giá thị trường của thửa 27 tờ bản đồ số 48 thị trấn G: tiếp giáp đường Nguyễn Văn L đơn giá theo văn bản xác định, diện tích đất ở đô thị là $150 \text{ m}^2 \times 4.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 675.000.000 \text{ đồng}$, đất trồng cây lâu năm là $4.935,4 \text{ m}^2 \times 3.100.000 \text{ đồng/m} = 15.299.740.000 \text{ đồng}$. Phần đất thuộc quy hoạch là $302,9 \text{ m}^2 \times 360.000 \text{ đồng/m} = 109.044.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng giá trị đất: 16.083.784.000 đồng

Tổng cộng giá trị đất tranh chấp là: 34.207.800.000 đồng (*Ba mươi bốn tỷ, hai trăm lẻ bảy triệu, tám trăm ngàn đồng*).

[4.4] Về xác định chia tài sản chung của ông D – bà Tr sau khi ly hôn

Theo biên bản ghi nhận hiện trạng xem xét tại chỗ ngày 26 tháng 11 năm 2019, do Tòa án thành lập thể hiện bà Nguyễn Thị Tr và các con chung của bà Tr đang quản lý sử dụng các thửa đất số 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ 48, thị trấn G, trên thửa đất số 125, 126, ngoài cây trồng lâu năm thì còn có các công Tr xây dựng khác là hồ bơi và công Tr nhà ở do bà Tr và các con quản lý sử dụng và khai thác. Thửa số 27 tờ 48 là thửa đất trống, có 01 căn nhà. Tất cả các tài sản trên đất do đương sự không cho xem xét thẩm định tại chỗ, nên Tòa án chỉ ghi nhận hiện trạng chung. Mặt khác, ông Nguyễn D không yêu cầu thanh toán và định giá tài sản là cây trồng và vật kiến trúc kiên cố trên đất, nên ghi nhận.

Xét thấy, trong thời kỳ sống chung như vợ chồng, ông D, bà Tr có công sức đóng góp để hình thành nên khối tài sản chung là ngang nhau. Việc hình thành tài sản chung ông D bà Tr không có tài liệu chứng cứ chứng minh được là ai có công sức đóng góp nhiều hơn, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chia mỗi người $\frac{1}{2}$ khối tài sản chung là phù hợp.

Trong quá Tr thu thập chứng cứ, nguyên đơn có nguyện vọng nhận hiện vật là diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 27 tờ bản đồ số 48 thị trấn G nhằm thuận tiện trong việc quản lý và sử dụng của các bên, đồng ý giao diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ 48 thị trấn G cho bà Tr, là phù hợp nên chấp nhận.

Giá trị phần tài sản chung ông D nhận theo chứng thư thẩm định giá là quyền sử dụng đất thửa 27 tờ bản đồ số 48 là 16.083.784.000 đồng; giá trị phần tài sản là quyền sử dụng các thửa đất 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G giao cho bà Tr theo chứng thư thẩm định giá là 17.176.674.000 đồng + 479.340.000 đồng + 467.976.000 đồng = 18.123.990.000 đồng.

Như vậy, giá trị phần tài sản của bà Tr nhận có giá trị cao hơn phần tài sản ông D được nhận là 1.020.103.000 đồng (*Một tỷ không trăm hai mươi triệu một trăm linh ba ngàn đồng*), tại phiên tòa, ông D không yêu cầu bà Tr bù chênh lệch cho ông D nên ghi nhận không giải quyết.

[4.5] Trong quá Tr tố tụng và tại phiên tòa ông Nguyễn D xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn đối với thửa đất số 184 tờ bản đồ 82 thị trấn G, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông D là tự nguyện nên đình chỉ yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn của ông Nguyễn D đối với thửa đất số 184 tờ bản đồ 82 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

[4.6] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá là: 167.619.352 đồng (*Một trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm mười chín ngàn ba trăm năm mươi hai đồng*); chi phí xem xét tại chỗ là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), tại phiên tòa nguyên

đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán lại, nên ông Nguyễn D phải chịu các khoản chi phí tố tụng này. Ông D đã nộp đủ.

[4.7] Về án phí: Ông Nguyễn D – bà Nguyễn Thị Tr phải nộp án phí dân sự sơ thẩm cho phần tài sản được chia. Tuy nhiên, ông Nguyễn D - bà Nguyễn Thị Tr có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi (trên 60 tuổi) theo Điều 3 Luật người cao tuổi nên miễn tiền án phí dân sự cho ông D - bà Tr là phù hợp với quy quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016. Hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các điều 28, 35, 39, 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 219 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ các điều 14, 16, 33, 59, 62, 131 Luật Hôn nhân và gia đình 2014; Các điều 100, 101, 166 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của ông Nguyễn D đối với bà Nguyễn Thị Tr về diện tích đất 300 m² thuộc thửa 184 tờ 82 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn D về việc yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn đối với diện tích đất thuộc các thửa 27, 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ 48 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Giao cho ông Nguyễn D được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất thuộc thửa 27 tờ bản đồ số 48 thị trấn G và quyền sở hữu các tài sản (*cây lâu năm, nhà ở, vật kiến trúc kiên cố khác*) gắn liền với thửa đất thửa 27, tờ bản đồ số 48 thị trấn G.

- Giao cho bà Nguyễn Thị Tr được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất thuộc thửa 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G và quyền sở hữu các tài sản (*cây lâu năm, nhà ở, vật kiến trúc kiên cố khác*) gắn liền với các thửa đất 42, 45, 125, 126 tờ bản đồ số 48 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự 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 .

3. Về án phí: Ông Nguyễn D – bà Nguyễn Thị Tr được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 21.000.000 đồng(*Hai mươi một triệu đồng*) theo biên lai thu số 009677 ngày 09/3/2017 của chi Cục thi hành án dân sự huyện X

Ông Nguyễn D được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị Tr, anh Nguyễn Thanh D, chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Thanh Th và anh Nguyễn Thanh T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp 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.

Nơi nhận:

- TAND. tỉnh Đồng Nai.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- VKSND H. X.
- Thi hành án dân sự H. X.
- Dương sự.
- Lưu án văn .
- Hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Thanh