

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 10/2018/HNGĐ-ST.

Ngày: 07/02/2018.

V/v tranh chấp: “Chia tài sản
chung”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tất Đạt.
2. Bà Nguyễn Hà Quế Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký TAND tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 02 năm 2018, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hôn nhân - Gia đình sơ thẩm thụ lý số: 89/2015/TLST-HNGĐ, ngày 22 tháng 10 năm 2015, về tranh chấp: “Chia tài sản chung”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐXXST-HNGĐ ngày 09/01/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2018/QĐST-HNGĐ ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kiều A, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 226 G, Kentucky 402142645, USA (Hoa Kỳ)

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Nguyễn Như T, sinh năm 1986. (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2012)

Địa chỉ: K, đường B p. T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai

- Bị đơn: Ông Lê Công C, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Luật sư Nguyễn Đức Đ-
Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: đường M, phường X, Thị xã L, tỉnh Đồng Nai

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2. Chị Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1982

3. Anh Lê Công L, sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà N, ông L: Ông Lê Công C, sinh

năm 1965. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2017)

Địa chỉ: Ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai

4. Ông Võ H, sinh năm 1957

Địa chỉ: 44 đường X1- X2, ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Võ D, sinh năm 1954

Địa chỉ: 46 đường X1- X2, ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai

6. Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1961

7. Bà Trần Thị Vị N, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

(Ông T, ông Đ có mặt tại phiên tòa; ông C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và đơn thay đổi rút một phần đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Như T trình bày:

Khoảng tháng 4 năm 1987, bà Lê Thị Kiều A và ông Lê Công C gặp nhau tại chợ P, thuộc xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Sau thời gian ngắn tìm hiểu, hai người về chung sống với nhau như vợ chồng tại ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Trong thời gian sống chung, ông C và bà A sinh được 01 người con chung tên là Lê Công M, sinh năm: 1988. Sống chung với ông C, bà A thời điểm đó còn có chị Lê Thị Cẩm P, sinh năm: 1984.

Đến năm 2000, bà A cùng Lê Công M, Lê Thị Cẩm P qua Mỹ định cư, chấm dứt thời kỳ sống chung như vợ chồng với ông Lê Công C.

Về tài sản chung: Ngày 05/6/1992, ông C và bà A nhận sang nhượng của ông Võ D1 01 lô đất có chiều ngang là 9m, chiều dài 18m, theo giấy sang nhượng đất thổ cư do hai bên đã ký cùng ngày.

Ngày 14/10/1998, bà A mua của bà Nguyễn Thị P 01 lô đất có chiều ngang là 9m, chiều dài 04m. Phần đất này tiếp giáp phía sau phần đất mà ông C, bà A đã mua của ông Võ D1 trước đó.

Tổng diện tích thửa đất sau 02 lần sang nhượng khoảng gần 200m², nhưng đo đạc thực tế là 232m². Sự chênh lệch về diện tích là do thời điểm sang nhượng các bên không đo đạc thực tế nên không chính xác. Hiện nay, phần giáp ranh với các hộ liền kề không bị tranh chấp và các hộ dân cũng không khiếu nại về sự biến động này. Quyền sử dụng đất chung của ông C, bà A nay thuộc thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 38, tại xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Trong thời gian chung sống, ông C và bà A có xây dựng 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 38,64m², nằm ở phía trước, bên phải (hướng ngoài đường nhìn vào). Còn 01 căn nhà phía sau, tiếp giáp với căn nhà cấp 4 nêu trên và mái vòm

phía bên trái của thửa đất là tài sản riêng của ông C, do ông C xây dựng sau khi bà A và ông C không còn sống chung nữa.

Nay nguyên đơn bà Lê Thị Kiều A yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết những vấn đề sau:

Về tài sản chung: Bà A yêu cầu Tòa án giải quyết chia cho bà A được quyền sử dụng diện tích 111m^2 , thuộc một phần thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 38, xã X1, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, C, A, -1, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số: 2136/2013, số thanh lý hợp đồng: 5268/2012) ngày 16/10/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X, cùng toàn bộ tài sản, công trình xây dựng nằm trên diện tích đất trên, gồm: Mái vòm và sân. Giá trị của diện tích đất trên là: $111\text{m}^2 \times 1.150.000\text{đ}/\text{m}^2 = 127.650.000$ đồng, giá trị mái vòm: $114\text{m}^2 \times 300.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 34.200.000$ đồng, giá trị sân: $114\text{m}^2 \times 100.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 50\% = 5.700.000$ đồng, tổng cộng là 167.550.000 đồng; chia cho ông Lê Công C được quyền sử dụng diện tích 121m^2 , thuộc một phần thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 38, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc A, C, 3, 4, 5, -A, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số: 2136/2013, số thanh lý hợp đồng: 5268/2012) ngày 16/10/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X, cùng toàn bộ tài sản, công trình xây dựng nằm trên diện tích đất trên, gồm: 01 căn nhà cấp 4 và mái vòm. Giá trị của diện tích đất trên là: $121\text{m}^2 \times 1.150.000\text{đ}/\text{m}^2 = 139.150.000$ đồng, giá trị nhà ở: $38,4\text{m}^2$ (30.912.000 đồng) + $46,2\text{m}^2$ (70.686.000 đồng) = 101.598.000 đồng, giá trị mái vòm: $33\text{m}^2 \times 300.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 7.920.000$ đồng, tổng cộng là 248.668.000 đồng; các bên không phải bù chênh lệch về đất và tài sản gắn liền với đất được chia.

Về chi phí thẩm định giá, đo đạc, xem xét và thẩm định tại chỗ, thu thập chứng cứ: Trước đây bà A yêu cầu và đã nộp thì bà A tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra, bà A không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Theo đơn yêu cầu phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Công C trình bày:

Ông C thống nhất với phần trình bày của phía nguyên đơn bà Lê Thị Kiều A về vấn đề hôn nhân, tài sản chung và nợ chung.

Về yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Kiều A, ông có ý kiến như sau:

Về tài sản chung: Ông đồng ý theo yêu cầu của bà Lê Thị Kiều A. Ông đồng ý nhận quyền sử dụng diện tích 121m^2 , thuộc một phần thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 38, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc A, C, 3, 4, 5, -A, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số: 2136/2013, số thanh lý hợp đồng: 5268/2012) ngày 16/10/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X, cùng toàn bộ tài sản, công trình xây dựng nằm trên diện tích đất trên, gồm: 01 căn nhà cấp 4 và mái vòm. Giá trị của diện tích đất trên là: $121\text{m}^2 \times 1.150.000\text{đ}/\text{m}^2 = 139.150.000$ đồng, giá trị nhà ở: $38,4\text{m}^2$ (30.912.000 đồng) + $46,2\text{m}^2$ (70.686.000 đồng) = 101.598.000 đồng, giá trị mái vòm: $33\text{m}^2 \times 300.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 7.920.000$ đồng, tổng cộng là 248.668.000 đồng; ông đồng

ý để bà A nhận quyền sử dụng diện tích 111m^2 , thuộc một phần thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 38, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, C, A, -1, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số: 2136/2013, số thanh lý hợp đồng: 5268/2012) ngày 16/10/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X, cùng toàn bộ tài sản, công trình xây dựng nằm trên diện tích đất trên, gồm: Mái vòm và sân. Giá trị của diện tích đất trên là: $111\text{m}^2 \times 1.150.000\text{đ}/\text{m}^2 = 127.650.000$ đồng, giá trị mái vòm: $114\text{m}^2 \times 300.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 34.200.000$ đồng, giá trị sân: $114\text{m}^2 \times 100.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 50\% = 5.700.000$ đồng, tổng cộng là 167.550.000 đồng; các bên không phải bù chênh lệch về đất và tài sản gắn liền với đất được chia.

Về chi phí thẩm định giá, đo đạc, xem xét và thẩm định tại chỗ, thu thập chứng cứ: Trước đây ông yêu cầu và đã nộp thì ông tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ H trình bày:

Ông là chủ sử dụng diện tích $284,1\text{m}^2$, thuộc thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 38 (nay là thửa đất số 56, tờ bản đồ số 98), ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 167300, do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông ngày 14/7/2014). Tại địa phương, hiện trạng sử dụng nhà đất giữa ông với ông Lê Công C từ trước đến nay không có tranh chấp. Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số 877/2012, số TLHĐ 1757/2012) ngày 25/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thể hiện, hiện trạng nhà đất của ông Lê Công C có lấn sang thửa đất của ông là không đúng. Ông xác định hiện trạng nhà đất giữa các bên đã có từ trước, không ai tranh chấp với ai. Bản đồ địa chính thể hiện sai, thực tế sử dụng giữa các bên là đúng. Việc sai lệch giữa bản đồ địa chính so với ranh hiện trạng, ông không yêu cầu độc lập, không khiếu nại. Ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Lê Công C và bà Lê Thị Kiều A. Ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, đối chất, công khai chứng cứ và xét xử.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ D trình bày:

Ông là chủ sử dụng diện tích $227,5\text{m}^2$, thuộc thửa đất số 1855 (1520B), tờ bản đồ số 38 (nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 98), ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 230108, do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông ngày 30/6/2014). Tại địa phương, hiện trạng sử dụng nhà đất giữa ông với ông Lê Công C từ trước đến nay không có tranh chấp. Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số 877/2012, số TLHĐ 1757/2012) ngày 25/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thể hiện, hiện trạng nhà đất của ông Lê Công C có lấn sang thửa đất của ông là không đúng. Ông xác định hiện trạng nhà đất giữa các bên đã có từ trước, không ai tranh chấp với ai. Bản đồ địa chính thể hiện sai, thực tế sử dụng giữa các bên là đúng. Việc sai lệch giữa bản đồ địa chính so với ranh hiện trạng, ông không yêu cầu độc lập, không

khieu nại. Ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Lê Công C và bà Lê Thị Kiều A. Ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, đối chất, công khai chứng cứ và xét xử.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức M, bà Trần Thị Vị N trình bày:

Ông bà là chủ sử dụng diện tích 240,3m², thuộc thửa đất số 404 (404A), tờ bản đồ số 38 (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 98), ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 230164, do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông bà ngày 14/7/2014). Tại địa phương, hiện trạng sử dụng nhà đất giữa ông bà với ông Lê Công C từ trước đến nay không có tranh chấp. Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số 877/2012, số TLHD 1757/2012) ngày 25/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thể hiện, hiện trạng nhà đất của ông Lê Công C có lấn sang thửa đất của ông bà là không đúng. Ông bà xác định hiện trạng nhà đất giữa các bên đã có từ trước, không ai tranh chấp với ai. Bản đồ địa chính thể hiện sai, thực tế sử dụng giữa các bên là đúng. Việc sai lệch giữa bản đồ địa chính so với ranh hiện trạng, ông bà không yêu cầu độc lập, không khiếu nại. Ông bà cũng không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Lê Công C và bà Lê Thị Kiều A. Ông bà đề nghị Tòa án cho ông bà được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, đối chất, công khai chứng cứ và xét xử.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc T, chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Công L thống nhất trình bày:

Các anh, chị là con riêng của ông Lê Công C. Trong thời gian ông C và bà A chung sống với nhau như vợ chồng đã tạo lập được tài sản chung là diện tích đất 232m², thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 38, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đang tranh chấp. Trên đất ở đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và công trình phụ như nhà vòm, xây dựng nhà phía sau. Sau khi bà A xuất cảnh vào năm 2000, nhà và đất do ông C trực tiếp quản lý, sử dụng và tu bổ vào năm 2009, 2011. Các anh chị đã góp tiền và công sức cùng với ông C làm thêm nhà vòm phía trước và bên hông nhà, xây dựng mới nhà phía sau theo như hiện trạng nhà đất đang sử dụng. Các anh chị đã cùng ông C sinh sống, làm ăn trên đất cho đến nay. Nay, các anh chị thống nhất ủy quyền lại phần đóng góp tiền và công sức vào nhà và đất như đã trình bày cho ông Lê Công C toàn quyền quyết định. Đề nghị Tòa án cho các anh chị được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử tại Tòa án các cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Ngày 19/3/2013 nguyên đơn bà Lê Thị Kiều A khởi kiện bị đơn ông Lê Công C về việc “Chia tài sản chung và nợ chung”, bà A đã nộp tạm ứng án phí. Ông Ánh có đơn yêu cầu chia tài sản chung. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về phần nợ chung của ông C và bà A. Tòa án xác định quan hệ pháp luật là chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là thiếu và chưa chính xác vì thiếu phần nợ chung, bà A và ông C chung sống với nhau không đăng ký kết hôn nên không thể xem là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Quan hệ pháp luật cần được xác định là “Tranh chấp chia tài sản chung, nợ chung”. Tòa án đã xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ, xác định tư cách của những người tham gia tố tụng chính xác.

Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đã có đơn xin rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà Anh và ông C trả khoản nợ vay. Tòa án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số 03/2018/QĐST-HNGĐ ngày 09/01/2018 là phù hợp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố chia tài sản chung của bị đơn, đại diện của nguyên đơn và bị đơn đã có thỏa thuận về việc chia tài sản chung, ghi nhận tại biên bản hòa giải ngày 21/9/2017. Tại phiên tòa hôm nay, ông C xin vắng mặt và có đơn đề nghị đồng ý phân chia theo thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 21/9/2017. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Lê Công C có hộ khẩu thường trú tại huyện X, tỉnh Đồng Nai; Bà Lê Thị Kiều A đã định cư tại Hoa Kỳ từ năm 2000. Căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Công C có đơn xin xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc T, chị Lê Thị Tuyết N, anh Lê Công L, ông Võ H, ông Võ D, ông Nguyễn Đức M, bà Trần Thị Vị N đã có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về Quan hệ pháp luật: Ngày 13/01/2012 nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu giả quyết “Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền trên đất”. Đến ngày 19 tháng 3 năm 2013 nguyên đơn có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung “Yêu cầu chia tài sản chung và nợ chung”. Ngày 01 tháng 6 năm 2012 bị đơn có đơn yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu “Chia tài sản chung vợ chồng”. Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông C và bà A trả khoản nợ vay, tuy nhiên

đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Như vậy quan hệ pháp luật được xác định là “Chia tài sản chung”.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn bà Lê Thị Kiều A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung, gồm diện tích đất thuộc thửa số 1519, tờ bản đồ số 14E, ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai cùng toàn bộ tài sản trên đất; bị đơn ông Lê Công C phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp nêu trên và ông đồng ý thanh toán lại $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất sau khi đã cân trừ công sức đầu tư xây dựng thêm trên đất.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, bà Lê Thị Kiều A và ông Lê Công C chung sống với nhau từ khoảng tháng 4/1987 nhưng không đăng ký kết hôn tại địa phương. Trong quá trình sống chung, bà A và ông C đã tạo lập được khối tài sản là thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 14E, ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai, cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng $38,64m^2$. Theo quy định tại Nghị quyết 03/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 và Thông tư liên tịch số 01/2001/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 03/01/2001, ông C và bà A không phải là vợ chồng nên khối tài sản trên được xác định là tài sản chung của ông C và bà A trong quá trình chung sống.

Tại biên bản hòa giải ngày 21/9/2017, ông C và bà A đã tự nguyện thỏa thuận và cùng yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Về tài sản chung: Chia cho bà Lê Thị Kiều A được quyền sử dụng diện tích $111m^2$, thuộc một phần thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 38, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, C, A, -1, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số: 2136/2013, số thanh lý hợp đồng: 5268/2012) ngày 16/10/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X cùng toàn bộ tài sản, công trình xây dựng nằm trên diện tích đất trên, gồm: Mái vòm và sân. Giá trị của diện tích đất trên là: $111m^2 \times 1.150.000đ/m^2 = 127.650.000$ đồng, giá trị mái vòm: $114m^2 \times 300.000đ/m^2 \times 80\% = 34.200.000$ đồng, giá trị sân: $114m^2 \times 100.000đ/m^2 \times 50\% = 5.700.000$ đồng, tổng cộng 167.550.000 đồng; chia cho ông Lê Công C được quyền sử dụng diện tích $121m^2$, thuộc một phần thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 38, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc A, C, 3, 4, 5, -A, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số: 2136/2013, số thanh lý hợp đồng: 5268/2012) ngày 16/10/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X cùng toàn bộ tài sản, công trình xây dựng nằm trên diện tích đất trên, gồm: 01 căn nhà cấp 4 và mái vòm. Giá trị của diện tích đất trên là: $121m^2 \times 1.150.000đ/m^2 = 139.150.000$ đồng, giá trị nhà ở: $38,4m^2$ (30.912.000 đồng) + $46,2m^2$ (70.686.000 đồng) = 101.598.000 đồng, giá trị mái vòm: $33m^2 \times 300.000đ/m^2 \times 80\% = 7.920.000$ đồng, tổng cộng là 248.668.000 đồng; các bên không phải bù chênh lệch về đất và tài sản gắn liền với đất được chia;

Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Võ H chủ sử dụng diện tích $284,1m^2$, thuộc thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 38 (nay là thửa đất số 56, tờ bản đồ số 98), ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai; ông Võ D chủ sử dụng diện tích $227,5m^2$, thuộc thửa đất số 1855 (1520B), tờ bản đồ số 38 (nay là thửa đất số 69, tờ

bản đồ số 98), ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai; ông Nguyễn Đức M và bà Trần Thị Vị N chủ sử dụng diện tích 240,3m², thuộc thửa đất số 404 (404A), tờ bản đồ số 38 (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 98), ấp Y, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai xác định hiện trạng sử dụng nhà đất giữa gia đình các ông bà với gia đình ông C, bà A đã có từ trước, không ai tranh chấp với ai. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số 877/2012, số TLHD 1757/2012) ngày 25/6/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thể hiện sai, thực tế sử dụng nhà đất giữa các bên là đúng. Việc sai lệch giữa Bản đồ hiện trạng sử dụng đất với ranh hiện trạng, các ông bà không yêu cầu cũng không khiếu nại.

Từ những nhận định trên, cần ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự theo Biên bản hòa giải ngày 21/9/2017.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Bà Lê Thị Kiều A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.377.500 đồng (*Tám triệu ba trăm bảy bảy ngàn năm trăm đồng*) đối với giá trị phân tài sản được nhận theo thỏa thuận. Ông Lê Công C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.433.400 đồng (*Mười hai triệu bốn trăm ba ba ngàn bốn trăm đồng*) đối với giá trị phân tài sản được nhận theo thỏa thuận.

Về chi phí thẩm định giá, đo đạc, xem xét và thẩm định tại chỗ, thu thập chứng cứ: Không xem xét, giải quyết do ông C, bà A tự nguyện nộp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 28, 37, 147, 228, 469, 479 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kiều A và ông Lê Công C.

1. Chấp nhận sự thỏa thuận chia tài sản chung giữa bà Lê Thị Kiều A và ông Lê Công C:

Chia cho bà Lê Thị Kiều A được quyền sử dụng diện tích 111m², thuộc một phần thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 38, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, C, A, -1, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số: 2136/2013, số thanh lý hợp đồng: 5268/2012) ngày 16/10/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X cùng toàn bộ tài sản, công trình xây dựng nằm trên diện tích đất trên, gồm: Mái vòm và sân. Giá trị của diện tích đất trên là: 111m² x 1.150.000đ/m² = 127.650.000 đồng, giá trị mái vòm:

$114\text{m}^2 \times 300.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 34.200.000$ đồng, giá trị sân: $114\text{m}^2 \times 100.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 50\% = 5.700.000$ đồng, tổng cộng 167.550.000 đồng;

Chia cho ông Lê Công C được quyền sử dụng diện tích 121m^2 , thuộc một phần thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 38, xã X1, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc A, C, 3, 4, 5, -A, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Hợp đồng số: 2136/2013, số thanh lý hợp đồng: 5268/2012) ngày 16/10/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X cùng toàn bộ tài sản, công trình xây dựng nằm trên diện tích đất trên, gồm: 01 căn nhà cấp 4 và mái vòm. Giá trị của diện tích đất trên là: $121\text{m}^2 \times 1.150.000\text{đ}/\text{m}^2 = 139.150.000$ đồng, giá trị nhà ở: $38,4\text{m}^2$ (30.912.000 đồng) + $46,2\text{m}^2$ (70.686.000 đồng) = 101.598.000 đồng, giá trị mái vòm: $33\text{m}^2 \times 300.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 7.920.000$ đồng, tổng cộng là 248.668.000 đồng; các bên không phải bù chênh lệch về đất và tài sản gắn liền với đất được chia.

2. Về án phí: Bà Lê Thị Kiều A phải chịu 8.377.500 đồng (*Tám triệu ba trăm bảy bảy ngàn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007401 ngày 17/01/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X được căn trừ vào số tiền án phí bà A phải nộp. Bà A còn phải nộp tiền số tiền án phí sơ thẩm là 3.377.500 đồng (*Ba triệu ba trăm bảy bảy ngàn năm trăm đồng*).

Ông Lê Công C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.433.400 đồng (*Mười hai triệu bốn trăm ba ba ngàn bốn trăm đồng*). Số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 08104 ngày 11/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X được căn trừ vào số tiền án phí ông C phải nộp. Ông C còn phải nộp số tiền án phí sơ thẩm 9.933.400 đồng (*Chín triệu chín trăm ba ba ngàn bốn trăm đồng*).

3. Về chi phí thẩm định giá, đo đạc, xem xét và thẩm định tại chỗ, thu thập chứng cứ: Không xem xét, giải quyết do ông C, bà A tự nguyện nộp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Lê Công C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật. Bà Lê Thị Kiều A được quyền kháng cáo trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Đường sự;
- Cục THADS T. Đồng Nai;
- Lưu.

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

(đã ký)

Vũ Hồng Luyến