TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ B** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2023/HNGĐ -ST
Ngày: 29- 9- 2023
"V/v: Chia tài sản sau khi ly hôn"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ B, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhất

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Dhiễu Hmok

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Y Sơ Mi Niê Kđăm - Thư ký Toà án nhân dân thị xã B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã B tham gia phiên toà: Bà Ngô Thị Thu Hà; chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 210/2022/TLST- HNGĐ, ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc: "Chia tài sản sau khi ly hôn" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2023/QĐXXST- HNGĐ ngày 14 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 76/2023/QĐST-HNGĐ, ngày 30 tháng 8 năm 2023 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số: 81/TB-TA, ngày 11 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 709 L, phường Th, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình B, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số 865A H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Theo Giấy uỷ quyền ngày 12 tháng 9 năm 2022). Có mặt

2. Bị đơn: Ông Ng, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Hà Văn H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Buôn M B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Theo Giấy uỷ quyền ngày 06 tháng 9 năm 2023). Có mặt

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 2001; chị Nguyễn Phúc Tr, sinh năm 2004 và anh Nguyễn Thế B, sinh năm 2003. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: Số 709 L, phường T, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Đ và ông L là vợ chồng, nhưng đã giải quyết ly hôn tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số: 40/2017/QĐST-HNGĐ, ngày 11 tháng 5 năm 2017 của Toà án nhân dân thị xã B. Tuy nhiên, tài sản chung thì Bà Đ và ông L chưa yêu cầu Toà án giải quyết và không thể tự thỏa thuận được với nhau, nên Bà Đ yêu cầu giải quyết về tài sản chung. Trong quá trình chung sống Bà Đ và ông L tạo lập được các tài sản chung, cụ thể như sau:

- *Tài sản thứ nhất:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 167a (mới thuộc thửa đất số 665), tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ mới 11), có diện tích 540m^2 (diện tích đo đạc thực tế 592m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 589414 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30 tháng 12 năm 2003 cho hộ ông Nguyễn L. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 14m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 14,7m; Phía Nam giáp thửa đất số 664 của ông L, Bà Đ, cạnh dài 41,24m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 43,73m. Tài sản trên đất gồm có:

- 01 Căn nhà cấp IV được xây dựng vào năm 2001 có diện tích 64,2m^2; móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, không đóng trần, nền lát gạch Ceramic, cửa đi, cửa sổ bằng gỗ; có 02 phòng ngủ và 02 phòng khách.

- 01 Mái che mái lợp tôn, khung sắt hình, nền láng xi măng, được làm vào năm 2020 có diện tích 44m^2;

- 01 Khu nhà bếp được xây dựng vào năm 2004; có diện tích 44,4m^2; mái lợp tôn, nền lát gạch; tường xây gạch; cửa đi bằng sắt thép hình;

- 01 Nhà kho được xây dựng vào năm 2004; có diện tích 20m^2 (hiện nay đã bị dột không còn giá trị sử dụng)

- 02 Cây vải ghép trồng năm 2020; 01 Cây nhãn ghép trồng năm 2020;

- 01 Khu chuồng heo (hiện nay đang bỏ hoang, không sử dụng)

- 01 Giếng đào rộng 1,2m, sâu 10m có xây thành có tấm đan, không tô trát, không có sân giếng.

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 161.370.640 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất có giá là: 1.029.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất là 36.610.640 đồng.

- *Tài sản thứ hai:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 11, có diện tích 458,4m^2, (diện tích đo đạc thực tế 463,8m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CA 928596 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03 tháng 8 năm 2015 cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 12,33m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 12,28m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Đ, cạnh dài 36,83m; Phía Bắc giáp thửa đất số 167a (Mới thuộc thửa 665) của ông L, Bà Đ, cạnh dài 41,24m. Tài sản trên đất gồm có:

01 Lò sấy có diện tích 20,52m^2, mái lợp tôn; 11 cây nhãn ghép trồng năm 2020; 04 cây sầu riêng ghép trồng năm 2018; 03 cây vải ghép trồng năm 2020; 02 cây dừa trồng năm 2018; 02 cây bơ ghép trồng năm 2020; 02 cây bưởi ghép trồng năm 2020; 02 cây xoài ghép trồng năm 2020; 03 cây mận trồng năm 2020; 03 cây mít ghép trồng năm 2020;

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 62.469.096 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất có giá là: 859.600.000 đồng và giá trị tài sản trên đất là 25.603.496 đồng.

- *Tài sản thứ ba:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15, có diện tích 365m^2, (diện tích đo đạc thực tế 360,5m^2), địa chỉ

thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 780035 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông L, Bà Đ, cạnh dài 21,99m; Phía Tây giáp suối, cạnh dài 21,99m; Phía Nam giáp đất ông M, cạnh dài 16,57m; Phía Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 17,08m. Tài sản trên đất gồm có: 01cái ao có diện tích 300m^2;

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 34.470.000 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất có giá là: 14.600.000 đồng.

- *Tài sản thứ tư:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15, có diện tích 3.590m^2 (diện tích đo đạc thực tế 3.130,7m^2), địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 780036 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Tr, cạnh dài 21,91m; Phía Tây giáp thửa đất 44, cạnh dài 21,99m; Phía Nam giáp đất ông M, cạnh dài 155,91m; Phía Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 163,39m. Tài sản trên đất gồm có: 120 cây cà phê trồng năm 2019; 50 cây vải ghép trồng năm 2019; 30 cây sầu riêng ghép (trong đó có 02 cây kinh doanh; 28 cây trồng năm 2020); 06 cây bơ ghép trồng năm 2019.

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 213.432.000 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất và tài sản trên đất có giá là: 287.200.000 đồng.

- *Tài sản thứ năm:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 26, có diện tích 2.885,1m^2, (diện tích đo đạc thực tế 2.869,6m^2), địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 042211 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 mang tên ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị T, đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ ngày 18 tháng 6 năm 2015. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi, cạnh dài 35,24m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 36,82m; Phía Nam giáp đất ông B, cạnh dài 79,70m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn T (hiện nay đã chuyển nhượng cho người khác không rõ tên), cạnh dài 79,96m. Tài sản trên đất gồm có: 80 cây cà phê trồng năm 2020.

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 115.781.400 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất và tài sản trên đất có giá là: 173.106.000 đồng.

- *Tài sản thứ sáu:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, có diện tích 8.547m^2 (diện tích đo đạc thực tế: 8.575,3m^2) địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 042205 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 cho ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị T, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ ngày 18 tháng 6 năm 2015.

Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất, cạnh dài 88,05m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Th, cạnh dài 78,66m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Th, cạnh dài 85,67m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Th, cạnh dài 121,30m. Tài sản trên đất gồm có: 230 cây cà phê trồng năm 2020; 400 cây cà phê trồng năm 2022; 100 cây sầu riêng trồng năm 2022; 150 cây chanh dây chăm sóc trên 06 tháng; 20 trụ tiêu trồng năm 2020 (trụ sống)

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 404.127.000 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất và tài sản trên đất có giá là: 512.820.000 đồng.

Toàn bộ diện tích các thửa đất và các tài sản trên đất hiện nay đều do ông Nguyễn L là người trực tiếp quản lý sử dụng và giữ 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Bà Đ không thống nhất trong 06 tài sản nói trên thì có 03 tài sản gồm các thửa đất: Thửa đất số 167a (mới thuộc thửa đất số 665), tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ mới 11), có diện tích 540m^2 (diện tích đo đạc thực tế 592m^2); thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, có diện tích 8.547m^2 (diện tích đo đạc thực tế: 8.575,3m^2); thửa đất số 38, tờ bản đồ số 26, có diện tích 2.885,1m^2, (diện tích đo đạc thực tế 2.869,6m^2) có nguồn gốc của ông K và bà T là bố mẹ của ông L tặng cho vợ chồng ông L và Bà Đ mà do Bà Đ và ông L mua nhưng hợp thức bằng việc tặng cho. Bà Đ có nguyện vọng chia cho mình các tài sản: Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 11, có diện tích 458,4m^2, (diện tích đo đạc thực tế 463,8m^2); thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15, có diện tích 365m^2; Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15, có diện tích 3.590m^2

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:*

Ông L và Bà Đ từng là vợ chồng với nhau. Do vợ chồng xảy ra mâu thuẫn nên đã yêu cầu Toà án nhân dân thị xã B giải quyết việc ly hôn. Về tài sản chung chưa yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này. Tuy nhiên, từ khi ly hôn đến nay hai người không thoả thuận được với nhau về việc phân chia tài sản chung.

- *Về tài sản chung:* Ông L thống nhất với ý kiến trình bày của Bà Đ về tài sản chung là gồm có 06 thửa đất. Tuy nhiên, trong 06 thửa đất này thì có 03 tài sản gồm: Thửa đất số 167a (mới thuộc thửa đất số 665), tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ mới 11), có diện tích 540m^2 (diện tích đo đạc thực tế 592m^2); thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, có diện tích 8.547m^2 (diện tích đo đạc thực tế: 8.575,3m^2); thửa đất số 38, tờ bản đồ số 26, có diện tích 2.885,1m^2, (diện tích đo đạc thực tế 2.869,6m^2) có nguồn gốc của ông K và bà T là bố mẹ của ông L tặng cho vợ chồng ông L và Bà Đ. Mặt khác, sau khi ly hôn toàn bộ khối tài sản chung của ông L và Bà Đ đều do ông L quản lý, sử dụng và tôn tạo, cải tạo đất, bản thân ông L trồng các loại cây ăn trái như: Cà phê, sầu riêng, hồ tiêu và một số cây ăn trái khác sau khi ly hôn để nâng cao giá trị của toàn bộ các thửa đất.

Hiện nay, ông L đang làm nông và chỉ có một căn nhà xây cấp 4 tại thửa đất số 665 là nơi sinh sống của ông L. Vì thế khi chia tài sản chung, ông L đề nghị được chia bằng hiện vật để thuận lợi để ông L canh tác và có nơi để ở và có nguyện vọng được chia các tài sản: Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15, có diện tích 365m^2; Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15, có diện tích 3.590m^2 và thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, có diện tích 8.547m^2

Vì vậy, căn cứ vào nguồn gốc tài sản chung, công sức đóng góp trong khối tài sản chung của ông L và Bà Đ, ông L đề nghị giải quyết:

Về giá trị quyền sử dụng đất: Chia cho ông L 60% giá trị tài sản chung của các quyền sử dụng đất theo kết quả định giá tài sản ngày 25 tháng 7 năm 2023.

Về giá trị tài sản và cây trồng trên đất: Chia cho ông L số tiền 298.246.136 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã B phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 29, Điều 33 và Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 213, Điều 385 và Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Phân chia tài sản chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn L, như sau: Tổng giá trị tài sản chung của Bà Đ và ông L là: 2.958.413.136 đồng, cần chia đôi giá trị tài sản này cho Bà Đ và ông L (2.958.413.136 đồng : 2) = 1.479.206.568 đồng. Tài sản được chia bằng hiện vật, bên nào nhận phần tài sản bằng hiện vật có giá trị lớn hơn phần mình được hưởng thì phải thanh toán cho bên kia phần chênh lệch về giá trị bằng tiền.

Chia cho bà Nguyễn Thị Đ các tài sản:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 11, có diện tích 458,4m^2, (diện tích đo đạc thực tế 463,8m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CA 928596 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03 tháng 8 năm 2015 cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 12,33m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 12,28m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Đ, cạnh dài 36,83m; Phía Bắc giáp thửa đất số 167a (Mới thuộc thửa 665) của ông L, Bà Đ, cạnh dài 41,24m. Tài sản trên đất gồm có:

01 Lò sấy có diện tích 20,52 m^2, mái lợp tôn; 11 cây nhãn ghép trồng năm 2020; 04 cây sầu riêng ghép trồng năm 2018; 03 cây vải ghép trồng năm 2020; 02 cây dừa trồng năm 2018; 02 cây bơ ghép trồng năm 2020; 02 cây bưởi ghép trồng năm 2020; 02 cây xoài ghép trồng năm 2020; 03 cây mận trồng năm 2020; 03 cây mít ghép trồng năm 2020;

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 885.206.496 đồng.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, có diện tích 8.547m^2 (diện tích đo đạc thực tế: 8.575,3m^2) địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 042205 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 cho ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị T, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ ngày 18 tháng 6 năm 2015.

Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất, cạnh dài 88,05m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Th, cạnh dài 78,66 m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Th, cạnh dài 85,67 m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Th, cạnh dài 121,30m. Tài sản trên đất gồm có: 230 cây cà phê trồng năm 2020; 400 cây cà phê trồng năm 2022; 100 cây sầu riêng trồng năm 2022; 150 cây chanh dây chăm sóc trên 06 tháng; 20 trụ tiêu trồng năm 2020 (trụ sống).

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 512.820.000 đồng

Tổng giá trị các tài sản mà Bà Đ được chia là: 1.398.026.496 đồng.

Chia cho ông Nguyễn L các tài sản:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 167a (mới thuộc thửa đất số 665), tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ mới 11), có diện tích 540m^2 (diện tích đo đạc thực tế 592m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 589414 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30 tháng 12 năm 2003 cho hộ ông Nguyễn L. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 14m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 14,7m; Phía Nam giáp thửa đất số 664 của ông L, Bà Đ, cạnh dài 41,24m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 43,73m. Tài sản trên đất gồm có:

- 01 Căn nhà cấp IV được xây dựng vào năm 2001 có diện tích 64,2m^2; móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, không đóng trần, nền lát gạch Ceramic, cửa đi, cửa sổ bằng gỗ; có 02 phòng ngủ và 02 phòng khách.

- 01 Mái che mái lợp tôn, khung sắt hình, nền láng xi măng, được làm vào năm 2020 có diện tích 44 m^2;

- 01 Khu nhà bếp được xây dựng vào năm 2004; có diện tích 44,4 m^2; mái lợp tôn, nền lát gạch; tường xây gạch; cửa đi bằng sắt thép hình;

- 01 nhà kho được xây dựng vào năm 2004; có diện tích 20 m^2 (hiện nay đã bị dột không còn giá trị sử dụng)

- 02 cây vải ghép trồng năm 2020; 01 cây nhãn ghép trồng năm 2020;

- 01 Khu chuồng heo (hiện nay đang bỏ hoang, không sử dụng); 01 giếng đào rộng 1,2m, sâu 10m có xây thành và có tấm đan, không tô trát, không có sân giếng.

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 1.065.610.640 đồng

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15, có diện tích 365m^2, (diện tích đo đạc thực tế 360,5m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 780035 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông L, Bà Đ, cạnh dài 21,99m; Phía Tây giáp suối, cạnh dài 21,99m; Phía Nam giáp đất ông M, cạnh dài 16,57m; Phía Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 17,08m. Tài sản trên đất gồm có: 01 cái ao có diện tích 300m^2;

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 34.470.000 đồng

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15, có diện tích 3.590m^2 (diện tích đo đạc thực tế 3.130,7m^2), địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 780036 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Tr, cạnh dài 21,91m; Phía Tây giáp thửa đất 44, cạnh dài 21,99m; Phía Nam giáp đất ông M, cạnh dài 155,91m; Phía Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 163,39m. Tài sản trên đất gồm có: 120 cây cà phê trồng năm 2019; 50 cây vải ghép trồng năm 2019; 30 cây sầu riêng ghép (trong đó có 02 cây kinh doanh; 28 cây trồng năm 2020); 06 cây bơ ghép trồng năm 2019.

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 287.200.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 26, có diện tích 2.885,1m^2, (diện tích đo đạc thực tế 2.869,6m^2), địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 042211 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 mang tên ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 18 tháng 6 năm 2015. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi, cạnh dài 35,24m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 36,82m; Phía Nam giáp đất ông Bốn Thông, cạnh dài 79,70m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn T (hiện nay đã chuyển nhượng cho người khác không rõ tên), cạnh dài 79,96m. Tài sản trên đất gồm có: 80 cây cà phê trồng năm 2020.

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 173.106.000 đồng

Tổng giá trị các tài sản mà ông L được chia là: 1.560.386.640 đồng.

Ông L nhận phần tài sản bằng hiện vật có giá trị lớn hơn phần mình được hưởng nên phải thanh toán cho Bà Đ phần chênh lệch về giá trị bằng tiền là: 81.180.072 đồng.

Tuy nhiên, cần buộc Bà Đ phải trả cho ông L 10% công sức tôn tạo đối với 03 tài sản: Thửa đất số 167a (mới thuộc thửa đất số 665), tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ mới 11), có diện tích 540m^2 (diện tích đo đạc thực tế 592m^2); thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, có diện tích 8.547m^2 (diện tích đo đạc thực tế: 8.575,3m^2) và thửa đất số 38, tờ bản đồ số 26, có diện tích 2.885,1m^2, (diện tích đo đạc thực tế 2.869,6m^2) có giá trị 03 tài sản này được xác định là: (1.751.536.640 đồng x 10%) = 175.153.664 đồng. Sau khi nghĩa vụ cho nhau thì Bà Đ phải thanh toán lại cho ông L (175.153.664 đồng - 81.180.072 đồng) = 93.973.592 đồng. Bác tất cả những yêu cầu còn lại của ông L.

Tại phiên tòa, các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên cầu của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án "Chia tài sản sau khi ly hôn ". Việc Tòa án thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 28, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Bà Đ và ông L trước đây là vợ chồng với nhau, nhưng đã giải quyết ly hôn tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số: 40/2017/QĐST-HNGĐ, ngày 11 tháng 5 năm 2017 của Toà án nhân dân thị xã B. Tuy nhiên, về tài sản chung thì Bà Đ và ông L chưa yêu cầu Toà án giải quyết và không thể tự thỏa thuận được với nhau nên Bà Đ yêu cầu giải quyết tài sản chung, cụ thể như sau:

- *Tài sản thứ nhất:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 167a (mới thuộc thửa đất số 665), tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ mới 11), có diện tích 540m^2 (diện tích đo đạc thực tế 592m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 589414 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30 tháng 12 năm 2003 cho hộ ông Nguyễn L. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 14m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 14,7m; Phía Nam giáp thửa đất số 664 của ông L, Bà Đ, cạnh dài 41,24m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 43,73m. Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp IV được xây dựng vào năm 2001 có diện tích 64,2m^2; móng xây

đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, không đóng trần, nền lát gạch Ceramic, cửa đi, cửa sổ bằng gỗ; có 02 phòng ngủ và 02 phòng khách; 01 mái che mái lợp tôn, khung sắt hình, nền láng xi măng được làm vào năm 2020 có diện tích 44m^2; 01 khu nhà bếp được xây dựng vào năm 2004; có diện tích 44,4m^2; mái lợp tôn, nền lát gạch, tường xây gạch, cửa đi bằng sắt thép hình; 01 nhà kho được xây dựng vào năm 2004, có diện tích 20m^2 (hiện nay đã bị dột không còn giá trị sử dụng); 02 cây vải ghép trồng năm 2020; 01 cây nhãn ghép trồng năm 2020; 01 khu chuồng heo (hiện nay đang bỏ hoang, không sử dụng); 01 giếng đào rộng 1,2m, sâu 10m có xây thành và có tấm đan, không tô trát, không có sân giếng.

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 161.370.640 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất có giá là: 1.029.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất là 36.610.640 đồng. Tổng giá trị là: 1.065.610.640 đồng.

- *Tài sản thứ hai:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 11, có diện tích 458,4m^2, (diện tích đo đạc thực tế 463,8m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CA 928596 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03 tháng 8 năm 2015 cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 12,33m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 12,28m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Đ, cạnh dài 36,83m; Phía Bắc giáp thửa đất số 167a (mới thuộc thửa 665) của ông L, Bà Đ, cạnh dài 41,24m. Tài sản trên đất gồm có:

01 lò sấy có diện tích 20,52m^2, mái lợp tôn; 11 cây nhãn ghép trồng năm 2020; 04 cây sầu riêng ghép trồng năm 2018; 03 cây vải ghép trồng năm 2020; 02 cây dừa trồng năm 2018; 02 cây bơ ghép trồng năm 2020; 02 cây bưởi ghép trồng năm 2020; 02 cây xoài ghép trồng năm 2020; 03 cây mận trồng năm 2020; 03 cây mít ghép trồng năm 2020.

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 62.469.096 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất có giá là: 859.600.000 đồng và giá trị tài sản trên đất là 25.603.496 đồng. Tổng giá trị là: 885.206.496 đồng.

- *Tài sản thứ ba:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15, có diện tích 365m^2, (diện tích đo đạc thực tế 360,5m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất AD 780035 do UBND huyện Nguyễn T, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông L, Bà Đ, cạnh dài 21,99m; Phía Tây giáp suối, cạnh dài 21,99m; Phía Nam giáp đất ông M, cạnh dài 16,57m; Phía Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 17,08m. Tài sản trên đất gồm có: 01 cái ao có diện tích 300m^2;

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 34.470.000 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất có giá là: 14.600.000 đồng.

- *Tài sản thứ tư:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15, có diện tích 3.590m^2 (diện tích đo đạc thực tế 3.130,7m^2), địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 780036 do UBND huyện Nguyễn T, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Tr, cạnh dài 21,91m; Phía Tây giáp thửa đất 44, cạnh dài 21,99m; Phía Nam giáp đất ông M, cạnh dài 155,91m; Phía Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 163,39m. Tài sản trên đất gồm có: 120 cây cà phê trồng năm 2019; 50 cây vải ghép trồng năm 2019; 30 cây sầu riêng ghép (trong đó có 02 cây kinh doanh; 28 cây trồng năm 2020); 06 cây bơ ghép trồng năm 2019.

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 213.432.000 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất và giá trị tài sản trên đất có giá là: 287.200.000 đồng.

- *Tài sản thứ năm:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 26, có diện tích 2.885,1m^2, (diện tích đo đạc thực tế 2.869,6m^2), địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 042211 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 mang tên ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 18 tháng 6 năm 2015. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi, cạnh dài 35,24m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 36,82m; Phía Nam giáp đất ông Bốn Thông, cạnh dài 79,70m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn T (hiện nay đã chuyển nhượng cho người khác không rõ tên), cạnh dài 79,96m. Tài sản trên đất gồm có: 80 cây cà phê trồng năm 2020.

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 115.781.400 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất và giá trị tài sản trên đất có giá là: 173.106.000 đồng.

- *Tài sản thứ sáu:* Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, có diện tích 8.547m^2 (diện tích đo đạc thực tế: 8.575,3m^2) địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 042205 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 cho ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 18 tháng 6 năm 2015.

Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất, cạnh dài 88,05m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 78,66m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 85,67m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 121,30m. Tài sản trên đất gồm có: 230 cây cà phê trồng năm 2020; 400 cây cà phê trồng năm 2022; 100 cây sầu riêng trồng năm 2022; 150 cây chanh dây chăm sóc trên 06 tháng; 20 trụ tiêu trồng năm 2020 (trụ sống).

Theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất và tài sản trên đất nói trên theo giá nhà nước là: 404.127.000 đồng. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá thửa đất và giá trị tài sản trên đất có giá là: 512.820.000 đồng.

Theo kết quả của Hội đồng định giá tài sản thì tổng giá trị tài sản chung của Bà Đ và ông L được xác định là: 2.958.413.136 đồng. Xét thấy, trong 06 tài sản chung của Bà Đ và ông L thì có 03 tài sản gồm: Thửa đất số 167a (mới thuộc thửa đất số 665), tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ mới 11), có diện tích 540m^2 (diện tích đo đạc thực tế 592m^2); thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, có diện tích 8.547m^2 (diện tích đo đạc thực tế: 8.575,3m^2) và thửa đất số 38, tờ bản đồ số 26, có diện tích 2.885,1m^2, (diện tích đo đạc thực tế 2.869,6m^2) có nguồn gốc của ông Ký và bà Toán là bố mẹ của ông L tặng cho ông L và Bà Đ, giá trị 03 tài sản này được xác định là: 1.751.536.640 đồng, nên khi chia đối với 03 tài sản này thì phải xem ông L có công sức đóng góp nhiều hơn để chia theo công sức đóng góp của mỗi bên nhằm đảm bảo quyền lợi cho các đương sự được quy định tại Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình và Án lệ số: 03/2016/AL.

Vì vậy, cần chia giá trị 03 tài sản này cho ông L, Bà Đ như sau: Chia cho ông L (1.751.536.640 đồng x 60%) = 1.050.921.984 đồng; chia cho Bà Đ (1.751.536.640 đồng x 40%) = 700.614.656 đồng. Giá trị tài sản chung còn lại (2.958.413.136 đồng

- 1.751.536.640 đồng) = 1.206.876.496 đồng, cần chia đều cho Bà Đ và ông L mỗi người 50% giá trị tài sản: (1.206.876.496 đồng: 2) = 603.438.248 đồng. Như vậy, tổng giá trị tài sản mà Bà Đ được chia là (700.614.656 đồng + 603.438.248 đồng) = 1.304.052.904 đồng và tổng giá trị tài sản mà bà ông L được chia là (1.050.921.984 đồng + 603.438.248 đồng) = 1.654.360.233 đồng. Tài sản được chia bằng hiện vật, bên nào nhận phần tài sản bằng hiện vật có giá trị lớn hơn phần mình được hưởng thì phải thanh toán cho bên kia phần chênh lệch về giá trị bằng tiền. Cần chia các tài chung nêu trên cho Bà Đ và ông L, cụ thể như sau:

[3] Chia cho Bà Đ các tài sản:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 11, có diện tích 458,4m^2, (diện tích đo đạc thực tế 463,8m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CA 928596 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03 tháng 8 năm 2015 cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 12,33m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 12,28m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Đ, cạnh dài 36,83m; Phía Bắc giáp thửa đất số 167a (mới thuộc thửa 665) của ông L, Bà Đ, cạnh dài 41,24m. Tài sản trên đất gồm có:

01 lò sấy có diện tích 20,52m^2, mái lợp tôn; 11 cây nhãn ghép trồng năm 2020; 04 cây sầu riêng ghép trồng năm 2018; 03 cây vải ghép trồng năm 2020; 02 cây dừa trồng năm 2018; 02 cây bơ ghép trồng năm 2020; 02 cây bưởi ghép trồng năm 2020; 02 cây xoài ghép trồng năm 2020; 03 cây mận trồng năm 2020; 03 cây mít ghép trồng năm 2020;

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 885.206.496 đồng.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15, có diện tích 365m^2, (diện tích đo đạc thực tế 360,5m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 780035 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 5 năm 2006 cho Hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông L, Bà Đ, cạnh dài 21,99m; Phía Tây giáp suối, cạnh dài 21,99m; Phía Nam giáp đất ông M, cạnh dài 16,57m; Phía Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 17,08m. Tài sản trên đất gồm có: 01 cái ao có diện tích 300m^2;

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 34.470.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15, có diện tích 3.590m^2 (diện tích đo đạc thực tế 3.130,7m^2), địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 780036 do UBND huyện Nguyễn T, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Tr, cạnh dài 21,91 m; Phía Tây giáp thửa đất 44, cạnh dài 21,99m; Phía Nam giáp đất ông M, cạnh dài 155,91m; Phía Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 163,39m. Tài sản trên đất gồm có: 120 cây cà phê trồng năm 2019; 50 cây vải ghép trồng năm 2019; 30 cây sầu riêng ghép (trong đó có 02 cây kinh doanh) 28 cây trồng năm 2020); 06 cây bơ ghép trồng năm 2019.

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 287.200.000 đồng.

Tổng giá trị các tài sản mà Bà Đ được chia là: (885.206.496 đồng +34.470.000 đồng + 287.200.000 đồng) = 1.206.876.496 đồng.

[4] Chia cho ông L các tài sản:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 167a (mới thuộc thửa đất số 665), tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ mới 11), có diện tích 540m^2 (diện tích đo đạc thực tế 592m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 589414 do UBND huyện Nguyễn T, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30 tháng 12 năm 2003 cho hộ ông Nguyễn L. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 14m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 14,7m; Phía Nam giáp thửa đất số 664 của ông L, Bà Đ, cạnh dài 41,24m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 43,73m. Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp IV có diện tích 64,2m^2 được xây dựng vào năm 2001, móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, không đóng trần, nền lát gạch Ceramic, cửa đi, cửa sổ bằng gỗ, có 02 phòng ngủ và 02 phòng khách; 01 mái che mái lợp tôn, khung sắt hình, nền láng xi măng, được làm vào năm 2020 có diện tích 44m^2; 01 khu nhà bếp được xây dựng vào năm 2004; có diện tích 44,4m^2; mái lợp tôn, nền lát gạch; tường xây gạch; cửa đi bằng sắt thép hình; 01 nhà kho có diện tích 20m^2 được xây dựng vào năm 2004 (hiện nay đã bị dột không còn giá trị sử dụng); 02 cây vải ghép trồng năm 2020; 01 cây nhãn ghép trồng năm 2020; 01 khu chuồng heo (hiện nay đang bỏ hoang, không sử dụng); 01 giếng đào rộng 1,2m, sâu 10m có xây thành và có tấm đan, không tô trát, không có sân giếng.

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 1.065.610.640 đồng.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, có diện tích 8.547m^2 (diện tích đo đạc thực tế: 8.575,3m^2) địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 042205 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 cho ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị T, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ ngày 18 tháng 6 năm 2015.

Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất, cạnh dài 88,05m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 78,66m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 85,67m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 121,30m. Tài sản trên đất gồm có: 230 cây cà phê trồng năm 2020; 400 cây cà phê trồng năm 2022; 100 cây sầu riêng trồng năm 2022; 150 cây chanh dây chăm sóc trên 06 tháng; 20 trụ tiêu trồng năm 2020 (trụ sống)

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 512.820.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 26, có diện tích 2.885,1m^2, (diện tích đo đạc thực tế 2.869,6m^2), địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 042211 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 mang tên ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị T, đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ ngày 18 tháng 6 năm 2015. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi, cạnh dài 35,24m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 36,82m; Phía Nam giáp đất ông Bốn Thông, cạnh dài 79,70m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn T (hiện nay đã chuyển nhượng cho người khác không rõ tên), cạnh dài 79,96m. Tài sản trên đất gồm có: 80 cây cà phê trồng năm 2020

Theo kết quả định giá tài sản có giá trị là: 173.106.000 đồng

Tổng giá trị các tài sản mà ông L được chia là: (1.065.610.640 đồng + 512.820.000 đồng + 173.106.000 đồng) = 1.751.536.640 đồng.

[5] Như vậy, ông L nhận phần tài sản bằng hiện vật có giá trị lớn hơn phần mình được hưởng nên phải thanh toán cho Bà Đ phần chênh lệch về giá trị bằng tiền (1.751.536.640 đồng – 1.654.360.233 đồng) = 97.176.407 đồng.

[6] Xét thấy, sau khi ly hôn toàn bộ khối tài sản chung của ông L và Bà Đ đều do ông L quản lý, sử dụng canh tác và tôn tạo, cải tạo đất, bản thân ông L trồng mới

và chăm sóc các loại cây ăn trái như: Cà phê, sầu riêng, hồ tiêu và một số cây ăn trái khác để nâng cao giá trị của toàn bộ các thửa đất là tài sản chung của Bà Đ và ông L. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì giá trị tài sản trên đất được xác định là: 270.146.136 đồng. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu của ông L buộc Bà Đ phải trả lại cho ông L 75% giá trị tài sản trên đất (270.146.136 đồng x 75%) = 202.609.602 đồng.

Như vậy, sau khi khấu trừ nghĩa vụ cho nhau (202.609.602 đồng -97.176.407 đồng) = 105.433.195 đồng. Bà Đ phải trả lại cho ông L số tiền 105.433.195 đồng giá trị tài sản trên đất.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bà Đ và ông L phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí: Cần buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 28, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 155, khoản 1 Điều 156, khoản 2 Điều 157, Điều 158, Điều 164, khoản 2 Điều 165, Điều 166, Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 212, Điều 213 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 28, Điều 29, Điều 33, khoản 1 Điều 37, Điều 39, Điều 59 và khoản 2 Điều 62 Luật Hôn nhân và gia đình.

Căn cứ Án lệ số: 03/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ vào khoản 6 Điều 26 và điểm b khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về chia tài sản sau khi ly hôn.

1. Bà Nguyễn Thị Đ được chia các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 11, có diện tích 458,4m^2, (diện tích đo đạc thực tế 463,8m^2), địa chỉ thửa đất tại:

Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CA 928596 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03 tháng 8 năm 2015 cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 12,33m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 12,28m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Đ, cạnh dài 36,83m; Phía Bắc giáp thửa đất số 167a (mới thuộc thửa 665) của ông L, Bà Đ, cạnh dài 41,24m. Tài sản trên đất gồm có:

01 lò sấy có diện tích 20,52m^2, mái lợp tôn; 11 cây nhãn ghép trồng năm 2020; 04 cây sầu riêng ghép trồng năm 2018; 03 cây vải ghép trồng năm 2020; 02 cây dừa trồng năm 2018; 02 cây bơ ghép trồng năm 2020; 02 cây bưởi ghép trồng năm 2020; 02 cây xoài ghép trồng năm 2020; 03 cây mận trồng năm 2020; 03 cây mít ghép trồng năm 2020;

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15, có diện tích 365m^2, (diện tích đo đạc thực tế 360,5m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 780035 do UBND huyện Nguyễn T, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 5 năm 2006 cho Hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông L, Bà Đ, cạnh dài 21,99m; Phía Tây giáp suối, cạnh dài 21,99m; Phía Nam giáp đất ông M, cạnh dài 16,57m; Phía Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 17,08m. Tài sản trên đất gồm có: 01 cái ao có diện tích 300m^2;

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15, có diện tích 3.590m^2 (diện tích đo đạc thực tế 3.130,7m^2), địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 780036 do UBND huyện Nguyễn T, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26 tháng 5 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Tr, cạnh dài 21,91 m; Phía Tây giáp thửa đất 44, cạnh dài 21,99m; Phía Nam giáp đất ông M, cạnh dài 155,91m; Phía Bắc giáp đất ông Q, cạnh dài 163,39m. Tài sản trên đất gồm có: 120 Cây cà phê trồng năm 2019; 50 cây Vải ghép trồng năm 2019; 30 cây Sầu riêng ghép (trong đó có 02 cây kinh doanh); 28 cây trồng năm 2020); 06 cây Bơ ghép trồng năm 2019.

Tổng giá trị các tài sản mà Bà Đ được chia là: 1.206.876.496 (Một tỷ hai trăm lẻ sáu triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm chín mươi sáu đồng).

2. Ông Nguyễn L được chia các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 167a (mới thuộc thửa đất số 665), tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ mới 11), có diện tích 540m^2 (diện tích

đo đạc thực tế 592m^2), địa chỉ thửa đất tại: Thôn 5, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 589414 do UBND huyện Nguyễn T, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30 tháng 12 năm 2003 cho hộ ông Nguyễn L. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 14m; Phía Tây giáp đường liên xã, cạnh dài 14,7m; Phía Nam giáp thửa đất số 664 của ông L, Bà Đ, cạnh dài 41,24m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn K, cạnh dài 43,73m. Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp IV có diện tích 64,2m^2 được xây dựng vào năm 2001, móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, không đóng trần, nền lát gạch Ceramic, cửa đi, cửa sổ bằng gỗ, có 02 phòng ngủ và 02 phòng khách; 01 mái che mái lợp tôn, khung sắt hình, nền láng xi măng, được làm vào năm 2020 có diện tích 44m^2; 01 khu nhà bếp được xây dựng vào năm 2004, có diện tích 44,4m^2, mái lợp tôn, nền lát gạch, tường xây gạch, cửa đi bằng sắt thép hình; 01 nhà kho có diện tích 20m^2 được xây dựng vào năm 2004 (hiện nay đã bị dột không còn giá trị sử dụng); 02 cây vải ghép trồng năm 2020; 01 cây nhãn ghép trồng năm 2020; 01 khu chuồng heo (hiện nay đang bỏ hoang, không sử dụng); 01 giếng đào rộng 1,2m, sâu 10m có xây thành và có tấm đan, không tô trát, không có sân giếng.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, có diện tích 8.547m^2 (diện tích đo đạc thực tế: 8.575,3m^2) địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 042205 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 cho ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị T, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ ngày 18 tháng 6 năm 2015.

Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất, cạnh dài 88,05m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 78,66m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 85,67m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 121,30m. Tài sản trên đất gồm có: 230 cây cà phê trồng năm 2020; 400 cây cà phê trồng năm 2022; 100 cây sầu riêng trồng năm 2022; 150 cây chanh dây chăm sóc trên 06 tháng; 20 trụ tiêu trồng năm 2020 (trụ sống)

- Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 26, có diện tích 2.885,1m^2, (diện tích đo đạc thực tế 2.869,6m^2), địa chỉ thửa đất tại: Xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 042211 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 mang tên ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị T, đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn L và bà Nguyễn Thị Đ ngày 18

tháng 6 năm 2015. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi, cạnh dài 35,24m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn T, cạnh dài 36,82m; Phía Nam giáp đất ông Bốn Thông, cạnh dài 79,70m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn T (hiện nay đã chuyển nhượng cho người khác không rõ tên), cạnh dài 79,96m. Tài sản trên đất gồm có: 80 cây cà phê trồng năm 2020

Tổng giá trị các tài sản mà ông L được chia là: 1.751.536.640 (Một tỷ bảy trăm năm mươi mốt triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm bốn mươi đồng).

3. Sau khi khấu trừ nghĩa vụ cho nhau, Bà Đ có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông L số tiền 105.433.195 (Một trăm lẻ năm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn một trăm chín mươi lăm đồng) giá trị tài sản trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Đ và ông L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4**.** Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là: 17.400.000 (Mười bảy triệu bốn trăm nghìn đồng), đã chi phí xong**.** Bà Đ, ông L mỗi người phải chịu 8.700.000 (Tám triệu bảy trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định và chi phí định giá tài sản. Do Bà Đ đã nộp số tiền này nên buộc ông L phải trả lại cho Bà Đ 8.700.000 (Tám triệu bảy trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định và chi phí định giá tài sản khi thu được của ông L.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 51.121.587 (Năm mươi mốt triệu một trăm hai mươi mốt nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai số: AA/2021/0018186, ngày 04 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Bà Đ tiếp tục phải nộp số tiền 41.121.587 (Bốn mươi mốt triệu một trăm hai mươi mốt nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn L phải chịu 61.630.806 (Sáu mươi mốt triệu sáu trăm ba mươi nghìn tám trăm lẻ sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Bá Nhất