

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH GIANG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 03 /2024/HNGĐ- ST

Ngày 02/05 /2024

(V/v: Ly hôn và chia tài sản chung khi ly hôn)

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH GIANG – TỈNH HẢI DƯƠNG

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

-Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Vũ Minh Hải.**

-Các hội thẩm nhân dân: Ông **Bùi Đức Thụy**, ông **Vũ Hồ Phương**

-Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Mạnh** – Thư ký Toà án nhân dân huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Giang tham gia phiên tòa
Ông Nguyễn Thành Trung - Kiểm sát viên

Vào các ngày 25 tháng 04 và ngày 2 tháng 5 năm 2024 , tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2023/TLST-HNGĐ ngày 14 tháng 07 năm 2023 về việc khởi kiện xin ly hôn và chia tài sản chung khi ly hôn theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐXXST-HNGĐ ngày 14 tháng 03 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 02/QĐ- HPT ngày 12 tháng 04 năm 2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Trịnh Thị L** sinh năm 1974.(Có mặt).

Trú tại: Đường K, thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Bùi Thị M**, Luật sư **Nguyễn Minh L1** - Công Ty Luật DRAGON. Địa chỉ: P, tầng A, tòa V, Lô E đường P, phường T, quận C- Hà Nội.(Có mặt)

2. Bị đơn: Anh **Trần Quang T**, sinh năm 1966.(Có mặt).

Trú tại: Đường K thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người được bị đơn ủy quyền: Ông **Nguyễn Xuân T1**, sinh năm 1996.Trú tại: Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.(Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Xí nghiệp T8- Đại diện theo pháp luật ông **Nguyễn Bùi H**, chức vụ giám đốc. Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương.(Có mặt)

Anh: **Nguyễn Bùi T2**, sinh năm 1986. Trú tại: Đường K, thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương (Có mặt)

Chị: **Trần Thị Thùy L2**, sinh năm 2000. Trú tại: Đ, thôn Vĩnh Xuyên, xã V, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị L2) ủy quyền: Anh **Trần Văn H1**, sinh năm 2000. Trú tại: P Tầng A, tòa nhà V, đường P, phường T, Quận C, thành Phố Hà Nội. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Luật sư Bùi Thị M, Luật sư Bùi Minh L3 - Công Ty Luật DRAGON. Địa chỉ: P, tầng A, Tòa V, Lô E đường P, phường T, quận C- Hà Nội.

***Người làm chứng:**

Anh **Ngô Văn S**, sinh năm 1966. Trú tại: Số nhà C ngõ B đường N, thị trấn V, huyện T, thành phố Hà Nội (Có đơn xin xử vắng mặt)

Anh **Phạm Văn N**, sinh năm 1973. Trú tại: Thôn T, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương. (có đơn xin xử vắng mặt)

Anh **Trịnh Đình T3**, sinh năm 1967. Trú tại: Thôn V, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. (Có đơn xin xử vắng mặt)

Anh **Trần Quang K**, sinh năm 1993. Trú tại: Thôn T xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. (có đơn xin xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau: Nguyên đơn chị **Trịnh Thị L** trình bày; Chị và anh **Trần Quang T** lấy nhau là tự nguyện, có thời gian tìm hiểu nhau, được hai bên gia đình tổ chức cưới hỏi theo phong tục địa phương, đăng ký kết hôn Ủy ban nhân dân xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương. Sau khi kết hôn, vợ chồng chung sống hòa thuận khoảng năm 2017-2018 thì phát sinh mâu thuẫn phát sinh mâu thuẫn, nguyên nhân là do bất đồng về quan điểm sống dẫn đến không bảo ban được nhau làm ăn, thường xuyên xảy ra va chạm và xích mích, anh T ngày càng có nhiều hành vi chửi bới, lăng mạ, xúc phạm làm mất danh dự nhân phẩm của chị, ngoài ra còn có những hành vi bạo lực tình dục với chị, đồng thời thường xuyên đánh đập, đe dọa tính mạng chị. Chị đã phải làm đơn gửi cơ quan có thẩm quyền để giải quyết về hành vi gây thương tích của anh T với chị. Hai bên sống ly thân từ năm 2020, nhưng vẫn ở chung nhà. Đến năm 2023 chị không ở đó mà về ở nhờ nhà anh trai mình. Chị nhận thấy mâu thuẫn sâu sắc trầm trọng và kéo dài, hai bên không còn tình yêu thương không và đem lại hạnh phúc cho nhau, chị đề nghị Tòa án cho chị được ly hôn anh T

***Về con chung:** Chị T4 thị L trình bày vợ chồng có 02 con chung là: **Trần Quang K** sinh năm 1993, **Trần Thị Thùy L** sinh năm 2000. Hiện hai con chị đã trưởng thành, có gia đình riêng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

***Về tài sản chung:** Chị L không yêu cầu giải quyết về tài sản. Sau khi anh T có đơn yêu cầu giải quyết về tài sản chung thì chị L xác định tài sản chung của vợ chồng chỉ có 01 ngôi nhà cấp 4 xây trên đất của chị được tặng cho riêng tại thửa đất 159, tờ bản đồ số 52, diện tích 100m², ở khu H, thôn T, Xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Bị đơn anh **Trần Quang T** trình bày: Anh và chị Liên kết h trên cơ sở tự nguyện có đăng ký kết hôn tại UBND xã T như chị L trình bày là đúng. Sau ngày cưới một thời gian có xảy ra mâu thuẫn nhưng không trầm trọng, đến đầu năm 2023 thì phát sinh mâu thuẫn sâu sắc, nguyên nhân là do chị L đi làm tư vấn bảo hiểm bảo vệ gia đình, vợ chồng không bảo ban được nhau thường xuyên xảy ra đánh cãi chửi nhau, chị L còn nhắn tin yêu đương với người khác dẫn đến mâu thuẫn vợ chồng rất trầm trọng, sau đó chị L làm đơn ly hôn anh. Quan điểm của anh nhất trí ly hôn.

***Về con chung:** Anh T xác định như chị L khai là đúng, các con anh đã trưởng thành có gia đình riêng, anh không có ý kiến gì bổ sung.

***Về tài sản chung:** Ngày 21/8/2023 Anh T có đơn yêu cầu chia tài sản chung, Tòa án đã thụ lý bổ sung yêu cầu anh T và thông báo cho chị L biết. Qua xác minh thẩm định và định giá các tài sản anh T yêu cầu giải quyết cụ thể như sau:

* Về tài sản trên đất: 01 ngôi nhà 4 cấp 4 Khung sắt mái lợp tôn xây gạch 06 lỗ, nền nhà lát gạch hoa có kích thước 11,95x 5 phía trong nhà cấp 4 có gác xép có kích thước 8,05x5m, nền lát gạch 600x600, mái tôn phía trước nhà có kích thước 5mx 3,5m vì kèo thép cột thép xây dựng năm 2019, được trị giá: 300.000.000đ

*Đất ở: Thửa đất 159, tờ bản đồ số 52, diện tích 100m² ở khu H, thôn T, Xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương, với đơn giá là 29.500.000đ/m². Tổng giá trị thành tiền là: 2.950.000.000đ. Như vậy tổng cộng giá trị tài sản trên đất và đất ở trị giá là: 3.250.000.000. (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

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

Chị Trần Thị Thùy L2 trình bày: Chị có Mảnh đất thửa 159, tờ bản đồ 52 diện tích 100m² Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồ N, do mẹ chị đứng tên đặt cọc hộ năm 2016 vì lúc đó chị chưa đủ 18 tuổi. Sau đó, năm 2019 chị là người làm hợp đồng chuyển nhượng với anh T2 là con ông H- Hồng Lạc (ông H là chủ đầu tư khu đô thị H), các khoản tiền chị mua đất là tiền của chị kinh doanh online như bán hàng quần áo, giày dép...mà có và mượn của người thân quen như bác T3 370.000.000đ, bác S 650.000.000đ, chú N 100.000.000đ. Chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019. Đến năm 2021, chị làm thủ tục tặng cho mẹ chị thửa đất trên, hiện mảnh đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ chị.

Anh Nguyễn Bùi T2 trình bày: Năm 2016, anh là người hướng dẫn thực hiện các thủ tục mua thửa đất LH28-24 tại xã Đ. Hợp đồng đặt cọc thửa đất trên là do bà L ký kết. Các lần giao dịch để mua thửa đất đều là bà L đứng ra giao dịch. Thửa

đất số 159(Thửa LK28-24) là bán cho bà L với giá chuyển nhượng 12.500.000đ/m. Khoảng năm 2018, bà L có thanh toán cho anh 01 lần nhưng do thời gian lâu nên anh không nhớ số tiền (chỉ nhớ bà L là người thanh toán giao dịch). Trong suốt quá trình từ khi đặt cọc đến khi thanh toán tiền mua đất, đều là do anh hướng dẫn và đều do bà L thực hiện giao dịch, chữ ký trên hóa đơn VAT mang tên chị L2 là do anh ký để thực hiện thủ tục. Từ hợp đồng đặt cọc đứng tên bà L nhưng hợp đồng chuyển nhượng là bà L2 là do bà L yêu cầu chứ không có văn bản gì thỏa thuận việc này.

Đại diện Xí nghiệp T8, ông Nguyễn Bùi H trình bày: Năm 2016, ông có ký hợp đồng đặt cọc bán thửa LK8- 24 với bà Trịnh Thị L, bà liên là người đặt cọc mua thửa đất trên với giá 12.500.000đ/m, tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Bà Liên thanh t 1 lần cho anh T2, những lần còn lại bà liên nộp cho kế toán Xí nghiệp, số tiền cụ thể đến nay ông không nhớ rõ. Việc hợp đồng đặt cọc đứng tên bà L còn hợp đồng mua bán đứng tên bà L2 là do anh T2 thực hiện và như anh T2 trình bày.

***Tại phiên toà:** Chị Trịnh Thị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện xin ly hôn với anh T và đề nghị Tòa án chia tài sản chung gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 được trị giá là 300.000.000đ chị nhất trí chia đôi xin được sở hữu nhà chia trả phần chênh lệch cho anh T, đất ở chị xác định là của con chị cho riêng, không phải tài sản chung vợ chồng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị HĐXX công nhận sự thuận tình ly hôn giữa anh Nguyễn Thành T5 và chị Trịnh Thị L. Về con chung: Không phải giải quyết. Về yêu cầu chia tài sản chung: Tài sản chung hai bên cùng thống nhất là 01 ngôi nhà cấp 4 được định giá 300.000.000đ, đề nghị chia đôi, giao cho chị L sở hữu, chị L có trách nhiệm chia trả anh T5 1/2 giá trị ngôi nhà trên cho anh T5. Về đất ở, đề nghị HĐXX công nhận mảnh đất thửa 159, tờ bản đồ 52, diện tích 100m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Trịnh Thị L là tài sản riêng của chị L được cho riêng, theo quy định tại điều 33 LHNGĐ. Bác yêu cầu của anh T5 về yêu cầu chia diện tích đất trên.

*Bị đơn anh Trần Quang T nhất trí ly hôn và yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng là 01 ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 100m², thửa đất 159, tờ bản đồ số 53, ở đường K, thôn T, Xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. Anh xin lấy nhà, đất và trả bằng tiền cho chị L vì anh không có chỗ ăn ở và nhà, đất không chia hai người cùng ở được.

*Người được bị đơn ủy quyền xác định: Tài sản 01 ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 100m² tại thửa 159, tờ bản đồ số 52, đề nghị HĐXX xác định là tài sản chung của Anh T và chị L bởi hợp đồng đặt cọc và toàn bộ giao dịch thửa đất trên là do chị L đứng giao dịch bằng nguồn tiền của vợ chồng tiết kiệm và bán 01 thửa đất của bố mẹ anh chung cho, bán 01 thửa đất mang tên vợ chồng(các tài liệu đã phía bị đơn đã cung cấp), đề nghị Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa Xí nghiệp T8 và chị Trần Thị Thùy l và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị L2 và chị L vô hiệu. Về công sức đóng góp vào tài khối tài sản trên anh T có đóng góp nhiều hơn, vì bán 01 lô đất của bố mẹ anh T cho để mua thửa đất trên nên đề nghị giao cho anh T sở hữu và quản lý nhà, đất. Anh T có trách nhiệm chia trả chênh lệch bằng tiền cho chị L, anh T hiện không có chỗ ăn, ở và không thể chia hai người cùng ở được, mặt khác chị L khai đang có mảnh đất khác được bố mẹ cho riêng, chị đang quản lý sử dụng riêng. Chia kỷ phần anh T được hưởng 60% giá trị tài sản, chị L được hưởng 40% giá trị tài sản.

*Người được người có quyền lợi liên quan ủy quyền trình bày: Thửa đất 159, tờ bản đồ 52, diện tích 100m² là của chị Trần Thị T6 linh tặng cho riêng chị Trinh Thị Liên t1 nguồn tiền chị tiết kiệm và vay mượn của người thân quen để mua mảnh đất trên nên đây là tài sản riêng của chị L không phải tài sản chung, anh T xác định đây là tài sản chung là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị HĐXX bác yêu cầu của anh T về việc chia tài sản chung là thửa đất nói trên.

*Đại diện Xí nghiệp T8 ông Nguyễn Bùi H trình bày: Chị L là người ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất với ông, còn các thủ tục tiếp theo sang tên từ chị L sang chị L2 do anh T2 thực hiện và như anh T2 đã trình bày là đúng. Việc sang tên từ chị L sang chị L2 không có biên bản thỏa thuận của chị L, anh T hay thanh lý hợp đồng đặt cọc về nguyên tắc là không đúng theo quy định của pháp luật, nhưng do đề nghị của chị L nên Xí nghiệp làm theo ý kiến của chị L.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sau và Thư ký từ khi thụ lý cho đến trước khi vào nghị án thực hiện đúng theo quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự về thẩm quyền và trình tự thủ tục của giai đoạn xét xử sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cơ bản thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự: Từ nhận định nêu trên, Căn cứ các Điều 51, 55, 59, 62 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 1 Điều 124, 213 Bộ luật dân sự; Điều 106 Luật đất đai; Điều 21, 157, 158, 165, 166, 262, Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của U, đề nghị HĐXX đường lối giải quyết vụ án như sau: Về quan hệ hôn nhân: Xử công nhận thuận tình ly hôn giữa bà Trịnh Thị L và ông Trần Quang T. Về con chung: Không xem xét giải quyết. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Quang T về việc chia tài sản chung vợ chồng đối với thửa đất LK8 – 24 (sau này là thửa đất số 159 tờ bản đồ số 52 diện tích 100 m²) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (như biên bản xem xét thẩm định và định giá) là tài sản chung vợ chồng. Chia đôi giá trị tài sản chung vợ chồng trị giá **3.250.000.000** đồng cho ông T và bà L, mỗi bên được nhận giá trị **1.625.000.000** đồng. Giao cho ông T được quyền sở hữu và quản lý, sử dụng đối với thửa đất LK8 – 24 (sau này là thửa đất số 159 tờ bản đồ số 52 diện tích 100 m²) **tại đường K, thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương và toàn bộ tài sản trên đất** (như biên bản xem xét thẩm định và định giá). Ông T có trách nhiệm thanh toán số tiền chênh lệch cho bà Trịnh Thị L do không nhận tài sản số tiền

1.625.000.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông T có quyền đến cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên Ông T theo quy định của pháp luật. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: ông T và bà L mỗi người chịu một nửa, ông T được đối trừ số tiền đã nộp, bà L trả về ông T số tiền chênh lệch theo quy định. Về án phí: bà Trịnh Thị L phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm ly hôn. Ông T, bà L chịu án phí chia tài sản trên phần được nhận cụ thể: $36.000.000 + 3\% \times ((3.250.000.000 / 2) - 800.000.000) = 36.000.000 + 27.750.000 = 60.750.000$ đồng. Phần của ông T được đối trừ số tiền 36.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp, ông còn phải nộp 24.750.000 đồng; bà L nộp số tiền 60.750.000 đồng án phí chia tài sản theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà. Sau khi thảo luận và nghị án. HĐXX, thấy:

[1]. **Về tố tụng:** Chị L và anh T cùng có địa chỉ ở khu H, thôn T, Xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương, ngày 21/8/2023 Anh T có đơn yêu cầu chia tài sản chung. Tòa án đã thụ lý bổ sung yêu cầu anh T và thông báo cho chị L biết, vì vậy thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS, vụ án được Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. **Về nội dung:** Hôn nhân giữa chị Trịnh Thị L và anh Trần Quang T hoàn toàn tự nguyện được Ủy ban nhân dân xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận kết hôn vào ngày 07 tháng 3 năm 1992, tại thời điểm kết hôn chị L và anh T hoàn toàn tự nguyện, điều đó thỏa mãn các điều kiện, trình tự thủ tục kết hôn được Luật Hôn nhân và gia đình quy định.

[3]. *Xét yêu cầu khởi kiện xin ly hôn của chị Trịnh Thị L, Hội đồng xét xử thấy:* Sau khi kết hôn vợ chồng chị L, anh T chung sống hòa thuận được gần chục năm thì phát sinh mâu thuẫn, nguyên nhân là do bất đồng về quan điểm sống dẫn đến vợ chồng không bảo ban được nhau làm ăn, thường xuyên xảy ra va chạm và xích mích mặt khác anh T ghi ngờ chị L có quan hệ nam, nữ không lành mạnh, bỏ bê công việc gia đình không quan tâm đến anh dẫn đến hai bên thường xúc phạm đến nhau, đã xảy ra xô xát mà chị L phải nhập viện và có đơn gửi cơ quan có thẩm quyền giải quyết, nay chị L và anh T đều nhất trí ly hôn để giải phóng cho nhau. Hội đồng xét xử xét thấy mâu thuẫn của Anh T và chị L xảy ra trong thời gian dài trầm trọng, hai bên không có sự tôn trọng yêu thương nhau, đời sống chung không thể tồn tại, mục đích hôn nhân không đạt được. Vì vậy, cần xử chấp nhận sự thuận tình ly hôn giữa chị Trịnh Thị L và anh Trần Quang T là phù hợp với Điều 55 Luật hôn nhân và gia đình.

[4]. Về con chung: Chị L và anh T có hai con đã trưởng thành, có gia đình riêng nên không đề nghị Tòa án giải quyết.

[5]. **Về tài sản chung:** Tài sản anh T và chị L yêu cầu Tòa án giải quyết và phân chia đã được định giá cụ thể như sau:

* Đất ở: 100m², thửa đất 159, tờ bản đồ số 53, diện tích 100m² ở Đường K, khu H, thôn T, Xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương với giá là 29.500.000đ/m², thành tiền là: 2.950.000.000đ.

* Về tài sản trên đất: Tổng tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 được định giá là 300.000.000đ. Tổng cộng giá trị tài sản trên đất và đất ở: 3.250.000.000đ. (*Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*). Chị Trịnh Thị L xác định tài sản chung chỉ có ngôi nhà cấp 4 đã được định giá là 300.000.000đ, chị nhất trí chia đôi. Anh T xác định tài sản chung của vợ chồng là nhà, đất đã được định giá là 3.250.000.000đ, anh đề nghị chia đôi anh xin lấy nhà, đất và chia trả chênh lệch ½ giá trị tài sản bằng tiền cho chị L vì nhà, đất không thể chia bằng hiện vật hai bên cùng ở được. Chị L không nhất trí yêu cầu của anh T chia đất ở.

[6]. Đối với yêu cầu đề nghị giải quyết phần tài sản của các bên HĐXX nhận thấy như sau:

6.1. Xét hợp đồng đặt cọc giữa chị L và Xí nghiệp T8 và hợp đồng chuyển nhượng từ Xí nghiệp T8 cho chị Trần Thị Thùy L2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 982178 ngày 02/5/2019: Ngày 19/9/2016, chị Trịnh Thị L ký hợp đồng đặt cọc với Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc để mua lo đất ký hiệu LK8-24 trong bản quy hoạch cảnh quan chi tiết 1/500 tại khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía bắc thị trấn N(thuộc thôn T xuyên xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương), diện tích 100m², địa chỉ thửa đất khu dân cư LK8-24 với số tiền đặt cọc là 200.000.000đ, trong vòng 2 năm bên A thanh toán 80% giá trị hợp đồng từ 19/9/2016 đến 19/9/2018 là 1.000.000.000đ. Nếu bên B cấp sổ đỏ cho bên A trong vòng 02 năm thì bên A phải đóng toàn bộ giá trị hợp đồng. Đến ngày 11/3/2019, Xí nghiệp T8 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho chị Trần Thị Thùy L2 thửa đất 159, tờ bản đồ 52(LK8), diện tích 100m², địa chỉ thửa đất, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên, Xí nghiệp T8 và chị L thừa nhận không có văn bản thỏa thuận nào giữa chị L, anh T cho chị L2 đứng tên hoặc có thanh lý hợp đồng đặt cọc. Đại diện theo pháp luật của Xí nghiệp T8 ông Nguyễn Bùi H khai, có ký hợp đồng đặt cọc với chị L còn việc chuyển tên chị L sang chị L2 như anh T2 là người quản lý xí nghiệp trình bày. Anh Nguyễn Bùi T2 là người hướng dẫn bán thửa đất trên cho rằng: Các lần giao dịch thửa đất 159(Thửa LK8- 24) là do chị L đứng ra giao dịch và thanh toán, chữ ký trên hóa đơn VAT mang tên chị L2 là do anh ký hộ để thực hiện thủ tục, từ hợp đồng đặt cọc đứng tên chị L nhưng hợp đồng chuyển nhượng là tên chị L2 là do chị L yêu cầu chứ không có văn bản gì thỏa thuận việc này, lẽ ra Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng L4 phải ký hợp đồng chuyển nhượng với người đặt cọc là chị L. Chính từ việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên chị Trần Thị Thùy L2, vì vậy UBND huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Trần Thị Thùy L2. Có thể thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị L2 là

không hợp pháp, không tuân thủ theo trình tự và quy định của pháp luật đã xâm phạm quyền lợi ích của chị L và anh T. Cần xác định thửa đất 159(Thửa LK8- 24) có nguồn tiền đặt cọc là của chị L, anh T, do các bên không yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho chị L2, mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị L2 đã triệt tiêu, các bên không yêu cầu giải quyết hợp đồng giữa Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc với chị L2. Tuy nhiên cần xác định hợp đồng vô hiệu. Chị L2 đã tặng cho chị L và hiện đứng tên chị L nên HĐXX không xem xét về việc này.

6.2. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Thùy L2 và chị Trần Thị L5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB934191 ngày 20/5/2021: Do hợp đồng chuyển nhượng giữa quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Thùy L2 và Xí nghiệp T8 không phù hợp, tuân thủ theo quy định của pháp luật, nhằm che dấu đi một quan hệ pháp luật khác nên vô hiệu, do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ chị L2 sang chị Trịnh Thị L cũng vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án chị L, chị L2, anh T không có yêu cầu Tòa án xem xét hậu quả của hợp đồng tặng cho cũng như không xem xét giải quyết về việc cấp giấy chứng nhận trên nên không đặt ra giải quyết.

[7]. Xét yêu cầu chia tài sản chung của anh T HĐXX thấy rằng: Nguyên đơn chị L gửi đơn ly hôn đến Tòa án giải quyết việc ly hôn không bao gồm giải quyết phần tài sản, khi anh T có đơn yêu cầu giải quyết về phần tài sản chị xác định tài sản chung của vợ chồng chỉ có, 01 ngôi nhà cấp 4 đã được định giá là 300.000.000đ, chị nhất trí chia đôi, còn 100m2 đất thửa 159, tờ bản đồ 52 là của chị được con gái cho riêng. Anh T xác định tài sản của vợ chồng là 01 ngôi nhà cấp 4 nằm trên thửa đất 159, tờ bản đồ 52, diện tích 100m2 đã được định giá là 3250.000.000đ ở đường K, thôn T xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương, là tài sản chung của vợ chồng tạo lập nên trong thời kỳ hôn nhân. Chứng minh nguồn tiền để mua đất và làm nhà anh khai: Anh bán 01 mảnh đất của bố mẹ anh cho ở chợ V, Đ, N, Hải D cho anh Đỗ Hữu T7 với số tiền 500.000.000đ, vào năm 2015, năm 2016 mới có dự án bán đất ở Hồ N, khi đó anh tin tưởng vợ nên cho chị L đứng tên hợp đồng đặt cọc với số tiền 200.000.000đ, tổng số tiền chuyển nhượng mảnh đất đó là 1250.000.000đ. Số tiền còn lại anh, chị bán tiếp một mảnh đất ở thôn vé, Đ, N cho anh Bùi Duy H2 ở H, T, Hải Dương 750.000.000đ vào ngày 20/3/2000, trước đó chưa bán vợ chồng đã thế chấp mảnh đất này vay 350.000.000đ, tại Ngân Hàng N1 chi nhánh N2 cộng với tiền tiết kiệm, vay mượn thêm để thanh toán theo hợp đồng, sau đó bán đất để trả nợ. Tiền làm nhà cũng từ tiền tiết kiệm của hai vợ chồng xây dựng lên. Tuy nhiên chị L lại cho rằng đất là của con gái chị mua của Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng L4 và ký hợp đồng chuyển nhượng với cháu Trần Thị Thùy L2 vào năm 2019, cháu L2 là người được giao đất và nộp thuế trước bạ theo quy định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 2/5/2019. Năm 2021 cháu L2 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị L theo hợp đồng tặng cho số chứng thực 39/2021 quyền số 01/2021/SCT/HĐGD, ngày 06/05/2021 tại UBND

xã Đ, chị xác định đây là tài sản riêng của con gái chị cho, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Việc xây nhà trên đất theo lý giải của chị L là do chị phải thuê ki ốt 4.000.000đ/ tháng tốn kém nên con gái cho mượn đất, nhưng vì liên quan nhiều thủ tục do đó con gái chị làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và có thống nhất khi nào con gái lấy chồng sẽ giao lại văn phòng đồng thời làm thủ tục tặng cho lại thửa đất trên. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị L2 khai; Chị có tặng cho mẹ chị 100m2, thửa thửa đất 159, tờ bản đồ số 52 ở đường K, thôn T, Xã Đ, huyện N vào năm 2021, chứng minh số tiền mua đất là do chị kinh doanh và vay của những người sau: Vay của bác T3 số tiền 370.000.000đ, vay của bác S số tiền 650.000.000đ, vay của chú Ngà 100.000.000đ, các khoản vay trên đã thanh toán xong, nguồn tiền để trả các khoản vay là chị bán hàng online quần áo, giày, dép. ...(từ 2016-2019) có ngày được vài trăm, ngày vài triệu, có ngày vài chục triệu để có trả nợ. Quá trình giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ thể hiện; Lời khai của anh Trần Quang K là anh trai chị L2 khai khi bố mẹ anh bàn bạc mua mảnh đất thửa 159, tờ bản đồ 52, diện tích 100m2 với giá chuyển nhượng 1.250.000.000đ, đặt cọc trước 200.000.000đ, trong suốt quá trình xem đất, đặt cọc anh đều được biết và chứng kiến toàn bộ sự việc trên, nguồn tiền mua đất là năm 2015, bố mẹ anh bán 01 mảnh đất mà ông bà nội cho với giá 500.000.000 cho ông Đỗ Hữu T7, ngoài ra bố mẹ anh còn thế chấp mảnh đất số 164, tờ bản đồ số 37, diện tích 115m2 ở thôn V, xã Đ để vay 350.000.000đ, sau đó đã bán cho ông Bùi Duy H2 được: 750.000.000đ. Như vậy những gì anh được chứng kiến và được biết là bố mẹ anh mua mảnh đất thửa 159, tờ bản đồ 53, diện tích 100m2 là tiền do bố mẹ anh tiết kiệm và bán các thửa đất khác đi mà có. Tại thời điểm năm 2016 em gái anh Trần Thị Thùy L2 mới 16 tuổi đang học lớp 10, là anh em sống trong một mái nhà anh biết em anh còn xin tiền bố mẹ đóng học, ăn uống, sinh hoạt phí. Tính đến thời điểm năm 2019, em anh vẫn đang học đại học, mọi chi phí sinh hoạt vẫn phải xin tiền bố mẹ, việc em L2 cho rằng năm 2016, khi đó 16 tuổi em có tiền đặt cọc mua đất và em có tiền để thanh toán tiền mua đất là 1.250.000.000đ là hết sức vô lý, em không có tiền và không có khả năng vay và trả các khoản nợ vay. Lời khai của anh K phù hợp với tài liệu là bản sao kê khoản vay của anh T, chị L tại Ngân hàng N1 chi nhánh N2 số tiền: 350.000.000đ, các hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh T7 và anh H2, phù hợp với lời khai của chị Trần Thị T6 L2 khai; Khi học PTTH tiền học do bố mẹ chị đóng, còn khi học đại học có lúc tiền học do bố mẹ chị đóng và có lúc do chị đóng. Người làm chứng anh S, anh N, anh T3 xác định có cho chị L2 vay tiền còn sử dụng vào việc gì các anh đều không biết, anh N khai lúc cho vay 100.000.000đ, lúc cho vay 200.000.000 thể hiện sự không thông nhất. Có thể thấy với một người còn đang đi học như chị L2, bố mẹ còn phải đóng học phí, không có tài sản bảo lãnh, vay một số tiền lớn như chị L2 khai để thanh toán trả tiền đất là không có cơ sở, tại phiên tòa người được chị L2 ủy quyền khai chị kinh doanh online có ngày được vài trăm, ngày vài triệu, vài vài chục triệu nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh khoản thu nhập trên, đồng thời thừa nhận chị L2 không được thừa kế tài sản từ ai, không ai tặng cho tài sản gì. Lời khai của

anh T2 người hướng dẫn bán thửa đất xác định, chị L là người đứng ra giao dịch và thanh toán. Như vậy, có thể chứng minh thời điểm năm 2016, chị L2 không có số tiền 200.000.000đ đưa cho chị L đặt cọc với Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng L4 và là người thanh toán số tiền chuyển nhượng mảnh đất số thửa 159, tờ bản đồ 52, diện tích 100m² ở khu H, thôn T, xã Đ, huyện N với số tiền: 1.250.000.000đ. Từ những căn cứ nhận định trên có thể kết luận, mảnh đất số thửa 159, tờ bản đồ 52, diện tích 100m² ở khu H, thôn T, xã Đ, huyện N là do chị L và anh T bỏ tiền mua, phù hợp với hợp đồng đặt cọc mà chị L đứng tên và thực hiện giao dịch thanh toán, sau đó anh, chị mới xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên đất để ở và làm văn phòng. Do mâu thuẫn vợ chồng trầm trọng nên chị L không muốn đứng tên trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với Xí nghiệp T8, thể hiện tại lời khai của chị L, mâu thuẫn vợ chồng từ năm 2018-2019, vợ chồng sống ly thân từ năm 2000, nhưng vẫn ở chung nhà, nên chị L cho chị L2 đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó chị L2 chuyển nhượng tặng cho lại cho chị L thể hiện thực tế và bản chất đúng sự việc, anh T khai đây là tài sản chung của vợ chồng tạo lập nên trong thời kỳ hôn nhân là có căn cứ chấp nhận.

7.1. Về yêu cầu đề nghị chia tài sản chung của anh T và chị L; Tài sản được định giá gồm: 01 ngôi nhà cấp 04 trị giá là 300.000.000đ và diện tích đất ở 100m² x 29.500.000đ/m² = 2.950.000.000đ. Tổng cộng tài sản nhà và đất ở trị giá: 3.250.000.000đ là tài sản chung do anh T và chị L tạo lập nên trong thời kỳ hôn nhân. Anh T xin được sở hữu, quản lý nhà, đất và chia trả chênh lệch tài sản cho chị L. Xét về nhu cầu chỗ ở của hai bên cần đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên và để cả hai có chỗ ăn ở ổn định. Theo bản tự khai của chị L khai thì hiện tại chị đang ở nhờ nhà anh trai chị, nhưng chị có một mảnh đất thửa 149A, tờ bản đồ số 02, diện tích 146m² thuộc thôn V, xã Đ, huyện N mang tên Trịnh Thị L được bố, mẹ chị cho riêng. Anh T hiện chưa có chỗ ăn ở, vẫn đang ở nhà, đất của vợ chồng ở đường Khúc T, thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. Yêu cầu của anh T xin được sở hữu và quản lý nhà, đất vì không thể chia bằng hiện vật cho cả hai cùng ở được, anh có trách nhiệm chia trả tiền chênh lệch tài sản cho chị L, Người được bị đơn ủy quyền đề nghị chia anh T nhiều hơn 60% giá trị tài sản, chị L 40% giá trị tài sản vì anh T đóng góp nhiều (do bán 01 mảnh đất của bố mẹ anh T cho gộp vào), ở đây HĐXX xác định tài sản được cho chung và cùng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên các bên được hưởng giá trị ngang nhau.

7.2. Xét yêu cầu của anh T là chính đáng và phù hợp cần chấp nhận, giao anh T sở hữu, quản lý sử dụng: 01 ngôi nhà cấp 04 trị giá là 300.000.000đ và diện tích đất ở 100m² x 29.500.000đ = 2.950.000.000đ. Tổng cộng tài sản được trị giá thành tiền là: 3.250.000.000đ (*Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*). Anh T có trách nhiệm chia trả chênh lệch ½ giá trị tài sản cho chị L là 1.625.000.000đ là phù hợp.

[8]. **Về án phí** : Chị Trịnh Thị L phải chịu phải chịu án phí sơ thẩm ly hôn và chịu án phí chia tài sản. Anh T phải chịu án phí chia tài sản. Chi chi phí tố tụng

(xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản) anh T phải chịu 3.750.000đ. Chị L phải chịu 3750.000đ(do anh T đã nộp tiền tạm ứng là 10.000.000, nên chị L có trách nhiệm trả anh T khoản tiền trên).

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 51,55, 59,62 của Luật Hôn nhân và Gia đình. Điều 213, 214 BLDS,Điều 20 Luật đất đai, Điều 157,158,165,166,147,271,273 BLTTDS. Nghị quyết 236 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về quan hệ vợ chồng: Công nhận sự thuận tình ly hôn giữa chị TrịnhThị L và anh Trần Quang T.

1.Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa Xí nghiệp T8 và chị Trần Thị Thùy L2 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Thùy L2 và chị Trịnh Thị L vô hiệu

3. **Về tài sản:** Xử xác nhận khối tài sản chung của anh Trần Quang T và chị Trịnh Thị L gồm: Đất ở: Thửa đất159, tờ bản đồ số 53, diện tích 100m2 ở đường K, thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương với giá 29.500.000đ/m2x 100m2, trị giá thành tiền: 2.950.000.000đ. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà cấp 4 được định giá: 300.000.000đ. Tổng cộng giá trị tài sản trên đất và đất ở trị giá là: 3.250.000.000đ. (*Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*).

Xử: giao cho anh Trần Quang T Sở hữu, quản lý sử dụng các tài sản gồm:

*Về đất ở; Thửa đất 159, tờ bản đồ số 53, diện tích 100m2 ở đường K, thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương có các cạnh phía Đông giáp nhà chị B dài 20m, phíaTây giáp nhà chị L6 dài 20m. Phía Nam giáp đường K dài 5m, phía Bắc giáp nương kỹ thuật dài 5m.(Có sơ đồ kèm theo), trị giá: 2.950.000.000đ.

*Tài sản trên đất: Giao anh T sở hữu các tài sản gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 khung sắt, mái lợp tôn, xây gạch 06 lỗ, nền gạch hoa, phía trong nhà cấp 4 có gác xếp, trước cửa nhà có mái tôn trị giá thành tiền là: 300.000.000đ.

Tổng cộng tài sản giao cho anh Trần Quang T trị giá là : 3.250.000.000đ. (*Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*). Anh T có trách nhiệm chi trả chênh lệch tài sản cho anh Trịnh Thị L là 1.625.000.000đ. (*Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm hai năm triệu đồng*). Anh T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kể từ ngày án có hiệu lực chị L có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền trên, nếu anh T chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định

tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự. Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Chị L phải nộp 300.000đ tiền án phí sơ thẩm ly hôn được đối trừ với số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/0000402 ngày 14/07/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương. Chị L phải nộp án phí chia tài sản là 60.750.000.000đ. Anh T phải chịu 60.750.000.000 án phí chia tài sản, nhưng được đối trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000đ theo biên lai số AA/ 2020/0000428 ngày 21/08/2023, anh T còn phải nộp 24.750.000đ. Chị Liên Hoàn t2 anh T 3.750.000đ tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt khi tuyên án được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND huyện Ninh Giang;
- Chi cục THA dân sự huyện N;
- UBND xã T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Vũ Minh Hải