TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ NHA TRANG** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2021/DS-ST
Ngày: 10/6/2021
V/v: "Tranh chấp tài sản chung"

NH ÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Liên
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lưu Văn Có
Bà Võ Thị Bời

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Lãm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 254/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2021/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 18/2021/QĐST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Kim Đ

Địa chỉ thường trú: 18/35/29 đường Đ, phường S, quận T, TP Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Thôn P, xã Đ, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt (có đề nghị xét xử vắng mặt)

-*Bị đơn:* Ông Trần Quang T; địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt

Bà Nguyễn Thị Đ; địa chỉ: Thôn 3, xã E, huyện C, tỉnh ĐăkLăk; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ đã thu thập được, nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị Kim Đ có mua một lô đất có diện tích 84 m^2 tại thôn P, xã Đ, Thành phố Nha Trang của bà Lê Thị Minh N và ông Nguyễn Đình T, vào khoảng thời gian năm 2006. Khi mua đất thì bà Đ có nhờ ông Trần Quang T là cha đẻ của bà Đ cùng đi xem đất. Giá thỏa thuận bà Đ mua lô đất này là 140.000.000 đồng. Do tại thời điểm mua bán đất chưa có sổ đỏ nên việc mua bán chỉ làm giấy viết tay. Lúc này, do bà Đ chỉ có 130.000.000 đồng nên ông Trần Quang T đã cho bà Đ mượn 10.000.000 đồng để mua đất. Khi lập giấy mua bán thì bà Đ và ông T cùng ký giấy mua bán ở mục người mua, còn bà N ông T ký ở mục người bán. Khi nhà nước có

chủ trương làm sổ đỏ bà Đ đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 559801, số vào sổ cấp GCN: CHO6849 ngày 31/8/2017 do Ủy ban nhân dân TP N cấp cho ông Trần Quang T (*cùng sử dụng đất với bà Trần Thị Kim Đ*) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 559802, số vào sổ cấp GCN: CHO6849 ngày 31/8/2017 do Ủy ban nhân dân TP N cấp cho bà Trần Thị Kim Đ (*cùng sử dụng đất với ông Trần Quang T)*. Sau khi được cấp sổ, bà Đ và ông T đã lập văn bản thỏa thuận góp vốn mua đất, theo đó bà Đ góp vốn là 130.000.000 đồng, ông T góp vốn là 10.000.000 đồng. Nay bà Đ muốn bán nhà đất trên, ông T cũng đã đồng ý chỉ nhận lại phần vốn góp theo tỷ lệ 10.000.000đ/140.000.000đ. Tuy nhiên, mẹ bà Đ là bà Nguyễn Thị Đ đã gây khó khăn không đồng ý cho bà Đ bán nhà đất chỉ với lý do giận bà Đ. Vì vậy, bà Đ yêu cầu chia tài sản chung là lô đất nói trên, bà Đ xin được nhận nhà đất và thanh toán lại cho ông T bà Đ theo tỷ lệ vốn góp. Về căn nhà trên lô đất này là do bà Đ tự xây dựng bằng tiền cá nhân của bà. Ông T bà Nguyễn Thị Đ không góp tiền xây dựng nhà nên căn nhà trên đất này là tài sản riêng của bà Đ. Đề nghị Tòa công nhận quyền sở hữu căn nhà cho bà Đ.

- Bị đơn ông Trần Quang T trình bày:

Vào khoảng năm 2006 con gái ông là Trần Thị Kim Đ có mua một lô đất có diện tích 84 m^2 tại thôn P, xã P thành phố N của bà Lê Thị Minh N và ông Nguyễn Đình T. Thời điểm này do đất chưa có sổ đỏ nên Đ có nhờ ông cùng đi coi đất và cha con ông đã giao dịch mua bán bằng giấy viết tay. Tổng số tiền mua lô đất là 140.000.000 đồng, trong lúc đó Đ chỉ có 130.000.000 đồng nên ông T đã cho Đ mượn 10.000.000 đồng. Lúc đó do đất chưa có sổ nên Đ đã nhờ ông cùng ký tên vào giấy mua bán đất. Đến năm 2018 khi Nhà nước cho người dân đã mua đất bằng giấy tờ tay được làm sổ nên nhà nước đã căn cứ vào giấy tờ mua bán đất để cấp sổ cho cha con ông đồng đứng tên. Sau khi được cấp sổ, đến ngày 19/01/2018 hai cha con ông đã lập văn bản thỏa thuận góp vốn mua đất theo đúng sự đóng góp thực tế, văn bản thỏa thuận này được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực. Nay con gái ông là Đ muốn bán lô đất trên nên ông đã đồng ý nhưng vợ ông bà Nguyễn Thị Đ không đồng ý chỉ vì lý do giận con gái là Đ. Đ khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung ông đồng ý chia cho vợ chồng ông theo tỷ lệ đã đóng góp là 10.000.000 đồng/140.000.000 đồng. Về căn nhà trên đất là do Đ tự xây dựng mà ông và bà Nguyễn Thị Đ không có đóng góp nên là tài sản riêng của Đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ đã được triệp tập hợp lệ nhưng vắng mặt

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu: Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền, có căn cứ, đúng pháp luật. Các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử thẩm tra, xem xét công khai tại phiên tòa.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản chung là nhà đất tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 34 tại thôn P, xã Đ, thành phố N; giao cho bà Trần Thị Kim Đ quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ thửa đất số 510 tờ bản đồ số 34 tại thôn P, xã Đ, thành phố N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 559801 ngày 31/8/2017 và căn nhà trên đất (kèm theo só đồ bản vẽ). Bà Đ được quyền liên hệ có quan Nhà nước để xác lập quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Thị Kim Đ có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Trần Quang T và Nguyễn Thị Đ 30.000.000 đồng (theo tỷ lệ vốn góp 1/14).

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

[1]. *Về thủ tục tố tụng*:

Nguyên đơn đề nghị vắng mặt tại tất cả các thủ tục tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt, do đó Tòa án không tiến hành được thủ tục đối chất, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải được.

Nguyên đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt; Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2]. *Về nội dung*:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được, thấy rằng:

[2.1]. *Về đất*: Bà Trần Thị Kim Đ và ông Trần Quang T (là cha đẻ của bà Đ) đã cùng mua lô đất có diện tích 84 m^2, thửa đất số 510 tờ bản đồ số 34 tại thôn P, xã Đ, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa vào ngày 15/9/2006; giá mua bán là 140.000.000 đồng. Đến năm 2017, lô đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 559801, số vào sổ cấp GCN: CHO6849 ngày 31/8/2017 do Ủy ban nhân dân TP N cấp cho ông Trần Quang T (*cùng sử dụng đất với bà Trần Thị Kim Đ*) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 559802, số vào sổ cấp GCN: CHO6849 ngày 31/8/2017 do Ủy ban nhân dân TP N cấp cho bà Trần Thị Kim Đ (*cùng sử dụng đất với ông Trần Quang T)*.

Sau khi diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2018 giữa bà Trần Thị Kim Đ và ông Trần Quang T đã xác lập văn bản thỏa thuận góp vốn mua đất, văn bản này đã được Ủy ban nhân dân xã Đ thành phố N chứng thực vào ngày 19/01/2018. Theo đó, nội dung văn bản thỏa thuận: Bà Trần Thị Kim Đ và ông Trần Quang T góp vốn mua diện tích đất 84m^2 với số tiền 140.000.000 đồng, trong đó phần góp vốn của ông T là 10.000.000 đồng, phần góp vốn của bà Đ là 130.000.000 đồng.

Sự việc nêu trên đều được nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ và bị đơn ông Trần Quang T xác nhận. Tại phiên tòa ông T đồng ý được nhận phần tài sản góp vốn với bà Đ theo tỷ lệ đã đóng góp. Do ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Đ là vợ chồng, bà Nguyễn Thị Đ cũng không có văn bản từ chối tài sản trong khối tài sản chung với ông T. Mặt khác ông T cũng xác định số tiền mà ông T đã góp vốn với bà Đ mua đất là tài sản chung vợ chồng của ông T và bà Nguyễn Thị Đ. Do đó, có sở để xác định số tiền mà ông T đã đóng góp theo tỷ lệ 10.000.000đ/140.000.000đ là tài sản chung của ông T và bà Nguyễn Thị Đ.

[2.2]. *Về căn nhà:*

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ và bị đơn ông Trần Quang T đều xác nhận, sau khi góp vốn mua đất, bà Đ đã dùng tiền cá nhân để xây dựng căn nhà trên lô đất

như hiện trạng có diện tích xây dựng 71.1 m^2 ,cấu trúc nền gạch men, mái tole (có sơ đồ kèm theo). Ông T bà Đ không góp tiền vào việc xây dựng căn nhà. Nội dung xác nhận này cũng phù hợp với nội dung tại văn bản thỏa thuận ngày 19/01/2018. Đối với bà Nguyễn Thị Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng đã không đến Tòa án và cũng không cung cấp chứng cứ để xác định nguồn tiền xây dựng căn nhà. Do đó có đủ cơ sở để xác định Căn nhà có diện tích 71,1m^2 trên thửa đất số 510 tờ bản đồ số 34, tại địa chỉ thôn P, xã Đ thành phố N là tài sản của bà Trần Thị Kim Đ.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ căn cứ khẳng định yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận;

[2.3]. *Về phân chia tài sản:*

Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 02 tháng 4 năm 2021;

Giá trị đất: 84m^2 x 5.000.000đ/m^2 = 420.000.000 đồng.

Giá trị nhà: (71,1m^2 x 2.488.000đ/m^2) x 65% = 114.982.920 đồng.

Về giá trị đất được chia như sau:

Ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Đ được nhận theo tỷ lệ góp vốn là 10.000.000đ/140.000.000đ tương đương 7,14% là: 420.000.000 đồng x 7,14% = 29.988.000 đồng (*hai mươi chín triệu, chín trăm tám mươi tám ngàn đồng*)

Bà Trần Thị Kim Đ được nhận theo tỷ lệ vốn góp tương đương 92,86% là: 420.000.000 đồng x 92,86% = 390.012.000 đồng *(Ba trăm chín mươi triệu, không trăm mười hai ngàn đồng)*

Về giao tài sản là hiện vật và nghĩa vụ thanh toán giá trị chêch lệch:

Giao cho bà Trần Thị Kim Đ quyền sử dụng đất lô đất có diện tích 84m^2 thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 34 tại thôn P, xã Đ, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và quyền sở hữu căn nhà xây dựng trên đất có diện tích xây dựng 71.1 m^2, có kết cấu nền gạch men, tường gạch, mái tole (kèm theo trích đo địa chính thửa đất); theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 559801, số vào sổ cấp GCN: CHO6849 ngày 31/8/2017 do Ủy ban nhân dân TP N cấp cho ông Trần Quang T (*cùng sử dụng đất với bà Trần Thị Kim Đ*) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 559802, số vào sổ cấp GCN: CHO6849 ngày 31/8/2017 do Ủy ban nhân dân TP N cấp cho bà Trần Thị Kim Đ (*cùng sử dụng đất với Trần Quang T).*

Bà Trần Thị Kim Đ có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Đ số tiền 29.988.000 đồng

[3]. *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án dân sự sơ thẩm là [20.000.000đ + (104.994.920đ x 4%)] = 24.199.796 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp là 3.500.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0016908 ngày 18/6/2020. Nguyên đơn còn phải nộp 20.699.796 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Quang T (sinh năm 1947) và bà Nguyễn Thị Đ (sinh năm 1950) nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[4]. *Về lệ phí*: Bà Trần Thị Kim Đ tự nguyện chịu 7.540.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản. Bà Đ đã nộp đủ lệ phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 208, Điều 209, Điều 210, Điều 219 Bộ luật dân sự

1. *Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ về việc yêu cầu chia tài sản chung

Giao cho bà Trần Thị Kim Đ quyền sử dụng đất lô đất có diện tích 84m^2 thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 34 tại thôn P, xã Đ, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và quyền sở hữu căn nhà trên đất có diện tích xây dựng 71.1 m^2, có kết cấu nền gạch men, tường gạch, mái tole (*kèm theo trích đo địa chính thửa đất*); theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 559801, số vào sổ cấp GCN: CHO6849 ngày 31/8/2017 do Ủy ban nhân dân TP N cấp cho ông Trần Quang T (*cùng sử dụng đất với bà Trần Thị Kim Đ*) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 559802, số vào sổ cấp GCN: CHO6849 ngày 31/8/2017 do Ủy ban nhân dân TP N cấp cho bà Trần Thị Kim Đ (*cùng sử dụng đất với ông Trần Quang T)*.

Bà Trần Thị Kim Đ phải thanh toán lại cho ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Đ số tiền 29.988.000 đồng *(hai mươi chín triệu chín trăm tám mươi tám ngàn đồng)*

Bà Trần Thị Kim Đ có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

2. *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án dân sự sơ thẩm là [20.000.000đ + (104.994.920đ x 4%)] = 24.199.796 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp là 3.500.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0016908 ngày 18/6/2020. Nguyên đơn còn phải nộp 20.699.796 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Quang T (sinh năm 1947) và bà Nguyễn Thị Đ (sinh năm 1950) nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

3. *Về lệ phí*: Bà Trần Thị Kim Đ tự nguyện chịu 7.540.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản. Bà Đ đã nộp đủ lệ phí.

4. *Về quyền kháng cáo*: Ông Trần Quang T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trần Thị Kim Đ, bà Nguyễn Thị Đ được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Quy định: 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 của Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân

sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Tp. Nha Trang;
- CCTHADS Tp. Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Liên