

Bản án số: 04/2024/HNGĐ-PT

Ngày 05 - 8 - 2024

V/v “*Tranh chấp chia tài sản sau
khi ly hôn*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phi Long

Các Thẩm phán: 1. Ông Chu Văn Thanh

2. Bà Trần Thị Khánh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai: Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04/7/2024 và ngày 05/8/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2024/TLPT-DS ngày 05/3/2024 về việc “*Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn*”. Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 01/2024/HNGĐ-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 356/2024/QĐ-PT ngày 26/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 567/2024/QĐ-PT ngày 07/6/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 985/2024/QĐ-PT ngày 04/7/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cao Ngọc B

Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai. (Điện thoại: 0372.022.710) Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Ngọc B: Bà Nguyễn Thị D - Địa chỉ: Số nhà 356, đường H, tổ 14, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Dương Thị H

Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai. (Điện thoại: 0362.103.438). Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Dương Thị H: Ông Nguyễn Như Thái D và ông Trương Toàn T - Địa chỉ: Số 16, Khu nhà ở cán bộ Học viện T, ngõ 25A Lê Văn L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội. (Điện thoại: 0906 054 999/ 0936 414 275)

(Ông D vắng mặt tại phiên tòa, ông T có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Cao Việt T

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, không có lý do.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Cao Ngọc B và Bị đơn bà Dương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Cao Ngọc B, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D trình bày:

Năm 1987, ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H chung sống với nhau như vợ chồng, không đăng ký kết hôn. Trong thời gian chung sống ông B và bà H có 02 con chung là anh Cao Việt K, sinh năm 1988 và chị Cao Thị Khánh H, sinh năm 1990. Năm 2000, ông B đăng ký kết hôn với bà H, đến năm 2020 thì ông bà ly hôn. Khi ly hôn ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung.

Trong thời gian chung sống, năm 1993 ông B và bà H nhận chuyển nhượng 01 ngôi nhà, diện tích đất là 400m² đất ở và diện tích đất là 500m² đất vườn - Địa chỉ: Tổ 04, phường P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số A 131091 do Ủy ban nhân dân (Viết tắt: UBND) huyện S cấp ngày 04/9/1992 mang tên bà Lê Thị H1. Sau đó bà H đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác, còn lại diện tích đất 320m² và tài sản gắn liền với đất gồm ngôi nhà và công trình xây dựng khác.

Đến nay do ông B và bà H không thỏa thuận được về việc phân chia tài sản sau khi ly hôn. Vì vậy, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung gồm quyền sử dụng đất diện tích đất là 320m² - Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai, trị giá là 9.600.000.000 đồng; Tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà xây cấp 4, diện tích là 82m² và công trình xây phụ trợ kèm theo, trị giá là 2.295.000.000 đồng. Cụ thể: Giao quyền sử dụng đất và tài sản cho bà H, bà H thanh toán cho ông B ½ trị giá tài sản.

Bị đơn bà Dương Thị H trình bày:

Ngày 24/11/1993, bà H nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Mạnh H và bà Lê Thị H1 01 ngôi nhà, diện tích đất ở là 400m² và diện tích đất vườn là 500m², tại: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai, quyền sử dụng đất đã được UBND

huyện S cấp GCNQSDĐ số 131091 do ngày 04/9/1991 cho bà Lê Thị H1. Sau đó ông B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số người, còn lại diện tích đất là 320m² và ngôi nhà xây cấp 4 hiện nay bà đang ở quản lý. Bà H xác định tại thời điểm ngày 24/11/1993, thì bà chưa kết hôn với ông B nên diện tích đất nêu trên là tài sản riêng của bà. Bà H chỉ chấp nhận chia tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà xây cấp 4, trị giá 50.000.000 đồng, bà H đề nghị được nhận tài sản và trả cho ông B ½ trị giá tài sản số tiền là 25.000.000 đồng.

Ngoài ra, ngày 03/7/1993 bà Lê Thị H1 và ông Đỗ Mạnh H còn chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 1.000m² tại Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Năm 2005, Nhà nước thu hồi diện tích đất là 105m² để làm đường, vì vậy diện tích đất này bị chia thành 02 thửa, trong đó 01 thửa có diện tích 339m² và 01 thửa có diện tích 598,8m². Đối với thửa đất có diện tích 339m² ông B đã tự tách một phần diện tích 76,5m² và làm GCNQSDĐ mang tên anh Cao Việt T (là con riêng của ông B), tài sản trên diện tích đất này là 01 ngôi nhà xây 01 tầng cấp 4, diện tích là 59,96m² và 01 ngôi nhà xây cấp 4 (8 phòng trọ), diện tích 200m². Đối với diện tích đất là 598,8m², tài sản gắn liền với đất là 01 chuồng lợn, diện tích 47,76m² và 01 nhà khung sắt, diện tích 210m² và công trình phụ trợ khác. Bà Dương Thị H nhất trí chia tài sản là quyền sử dụng đất cho ông Cao Ngọc B được hưởng 1/5 trị giá tài sản tương đương diện tích là 200m², số diện tích đất còn lại trả cho bà Dương Thị H.

Vì vậy, bà H có Đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy GCNQSDĐ số W 108118, số vào sổ 00498 QSDĐ/QĐ-38 (Q5) do UBND huyện S (nay là thị xã S) cấp ngày 18/3/2003 mang tên anh Cao Việt T.

- Buộc anh Cao Việt T trả lại diện tích đất là 76,5m² - Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai; Tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà xây 01 tầng cấp 4, diện tích là 59,96m² và 01 ngôi nhà xây cấp 4 (8 phòng trọ), diện tích 200m²; Buộc ông Cao Ngọc B trả diện tích đất 339m² và công nhận diện tích đất này cho bà Dương Thị H.

- Buộc ông Cao Ngọc B trả tiền thuê nhà đất từ năm 2015 đến nay, số tiền 120.000.000 đồng.

- Chia cho ông Cao Ngọc B được hưởng 1/5 trị giá tài sản tương đương diện tích 200m² nằm trong thửa đất có diện tích là 598,8m² - Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai; Tài sản gắn liền với đất là 01 chuồng lợn, diện tích 47,76m² và 01 nhà khung sắt, diện tích 210m² và công trình phụ trợ khác. Bà Dương Thị H được hưởng số diện tích đất còn lại.

- Chia tài sản chung là khoản tiền ông Cao Ngọc B cho thuê nhà số tiền là 190.000.000 đồng, tiền cho thuê đất số tiền là 21.000.000 đồng và tiền xây phòng trọ số tiền là 40.000.000 đồng, tổng cộng là số tiền là 251.000.000 đồng, mỗi người được hưởng 1/2, ông Cao Ngọc B có trách nhiệm thanh toán cho bà Dương Thị H số tiền là 125.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H đề nghị như sau:

- Xác định diện tích đất là 320m² loại đất ở - Địa chỉ tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai là tài sản riêng của bà Dương Thị H, còn tài sản trên đất là tài sản chung để chia.

- Chia quyền sử dụng diện tích đất là 339m², trong đó có diện tích đất là 76,5m² đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh Cao Việt T và tài sản gắn liền với diện tích đất này cho ông Cao Ngọc B. Chia quyền sử dụng diện tích đất là 598,8m² và tài sản gắn liền với đất cho bà Dương Thị H. Các bên có trách nhiệm thanh toán chênh lệch tài sản được hưởng.

- Rút yêu cầu về việc buộc ông Cao Ngọc B trả tiền thuê nhà đất từ năm 2015 đến nay, mỗi tháng là 2.000.000 đồng/tháng thành tiền là 120.000.000đồng.

- Rút yêu cầu về việc buộc ông Cao Ngọc B trả cho bà H số tiền 125.000.000 đồng là ½ tổng tiền mà ông B đã cho thuê nhà (190.000.000đồng), cho thuê đất (21.000.000 đồng) và số tiền xây phòng trọ 40.000.000đồng.

- Rút yêu cầu về việc hủy GCNQSDĐ số W 108118, số vào sổ 00497 do UBND huyện S cấp ngày 18/3/2003 mang tên anh Cao Việt T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Cao Việt T trình bày:

Đối với diện tích đất là 76,5m² - Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai nằm trong GCNQSDĐ số W 108118, số vào sổ 00498 QSDĐ/QĐ-38 (Q5) do UBND huyện S cấp ngày 18/3/2003 mang tên anh Cao Việt T, đây là tài sản riêng của anh Cao Việt T có nguồn gốc là do ông Đỗ Mạnh H tặng cho, còn tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà xây cấp 4 là do anh T đưa tiền nhờ ông B xây. Trường hợp Tòa án xác định đây là tài sản của ông B và bà H thì phải có trách nhiệm trả lại số tiền mà anh T đã nộp thuế để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ là 12.246.000 đồng và trả tài sản gắn liền trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản gắn liền trên diện tích đất là 339m², trị giá là 331.142.191 đồng.

Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 01/2024/HNGĐ-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ Điều 59, Điều 62 Luật Hôn nhân và gia đình, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Ngọc B và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Dương Thị H.

+ Ông Cao Ngọc B được chia quyền sử dụng diện tích đất và sở hữu tài sản sau:

- Diện tích đất là 339m², có tứ cận phía Đông giáp đất hộ gia đình ông Vũ Hồng Q, phía Tây giáp đường đi vào Đài khí tượng, phía Nam giáp đất hộ gia đình bà Phùng Thị D, phía Bắc giáp đường Nguyễn Chí T (kích thước các cạnh của thửa đất theo sơ đồ hiện trạng và vị trí thửa đất), trong đó gồm diện tích đất sau:

Diện tích đất là 76,5m², loại đất ở - Địa chỉ tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai, theo GCNQSDĐ số W 108118, số vào sổ 00497 do UBND huyện S cấp ngày 18/3/2003 mang tên anh Cao Việt T, trị giá là 2.295.000.000 đồng (*Hai tỷ hai trăm chín mươi năm triệu đồng*) và sở hữu tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà xây cấp 4, diện tích là 59,96m², trị giá là 76.005.638 đồng (*Bảy mươi sáu triệu không trăm không năm nghìn sáu trăm ba mươi tám đồng*), cộng số tiền là 2.371.005.638 đồng (*Hai tỷ ba trăm bảy mươi một nghìn không trăm không năm nghìn sáu trăm ba mươi tám đồng*).

Diện tích đất 262,5m², loại đất NHK, thửa đất 474, tờ bản đồ số 70 - Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai (đất chưa được cấp GCNQSDĐ), trị giá là 4.528.125.000 đồng (*Bốn tỷ năm trăm hai mươi tám triệu một trăm hai mươi năm nghìn đồng*) và sở hữu tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà xây cấp 4, diện tích là 200m², trị giá là 255.136.553 đồng (*Hai trăm năm mươi năm triệu một trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm năm mươi ba đồng*), cộng số tiền là 4.783.261.553 đồng (*Bốn tỷ bảy trăm tám mươi ba triệu hai trăm sáu mươi một nghìn năm trăm năm mươi ba đồng*).

- Diện tích đất là 598,8m², loại đất NKH, thửa số 187, tờ bản đồ số P7-28- Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai (đất chưa được cấp GCNQSDĐ), có tứ cận phía Đông giáp đất hộ gia đình ông Tản Láo L, bà Phùng Thị D và đường đi đường bằng bê tông, phía Tây giáp đất Đài khí tượng, phía Nam giáp đất Đài khí tượng, phía Bắc giáp đất hộ gia đình bà Lý Thị T (kích thước các cạnh của thửa đất theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất), trị giá là 10.329.300.000 đồng và sở hữu tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà diện tích là 210m²; 01 chuồng lợn, diện tích là 47,76m² (chiều rộng là 4m, chiều dài là 11,94m); Đường bê tông diện tích là 100m² (chiều dài là 40m, chiều rộng là 2,5m); Kè đá có khối lượng là 48m³, trị giá là 262.482.621 đồng, cộng số tiền là 10.591.782.621 đồng.

+ Bà Dương Thị H được chia quyền sử dụng diện tích đất là 320m²-Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số A 131091, số vào sổ cấp 000663/QSDĐ do UBND huyện S cấp ngày 04/9/1992 mang tên bà Lê Thị H1, trị giá là 9.600.000.000 đồng (*Chín tỷ sáu trăm triệu đồng*) và sở hữu tài sản gắn liền trên đất là: 01 ngôi nhà xây 01 tầng, diện tích là 82m², trị giá là 142.226.763 đồng, tổng cộng số tiền là 9.742.226.763 đồng.

(*Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ hiện trạng và vị trí đất đất 320m², sơ đồ hiện trạng và vị trí đất đất 339m² và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 598,8m²*).

+ Ông Cao Ngọc B có nghĩa vụ thanh toán trả tiền chênh lệch chia tài sản cho bà Dương Thị H số tiền là 4.002.905.524 đồng (*Bốn tỷ không trăm không hai triệu chín trăm không năm nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị H, về việc yêu cầu quyền sử dụng diện tích đất 320m² - Địa chỉ tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số A 131091, số vào sổ 000663/QSDĐ do UBND huyện S cấp ngày 04/9/1992 mang tên bà Lê Thị H1 là tài sản riêng của bà Dương Thị H.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Dương Thị H, về việc yêu cầu ông Cao Ngọc B trả tiền thuê nhà đất, số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Dương Thị H về việc buộc ông Cao Ngọc B trả khoản tiền cho thuê nhà và tiền cho thuê đất số tiền là 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi năm triệu đồng).

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Dương Thị H, về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W108118, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00497 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 18 tháng 3 năm 2003 mang tên anh Cao Việt T.

6. Buộc ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H liên đới có trách nhiệm trả cho anh Cao Việt T số tiền là 12.246.000 đồng (*Mười hai triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*), phần của mỗi người số tiền là 6.123.000 đồng (*Sáu triệu một trăm hai mươi ba nghìn đồng*).

7. Không chấp nhận yêu cầu của anh Cao Việt T, về việc yêu cầu ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H phải trả số tiền tôn tạo tài sản xây dựng nhà nằm trên diện tích đất là 339m², số tiền là 331.142.191 đồng (*Ba trăm ba mươi một triệu một trăm bốn mươi hai nghìn một trăm chín mươi một đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên cụ thể về tứ cận thửa đất, đặc điểm tài sản trên đất mà các đương sự được chia, về lãi suất chậm thi hành án, về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 06/02/2024, Nguyên đơn ông Cao Ngọc B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 01/2024/HNGĐ-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã S, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xem xét lại bản án theo trình tự phúc thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, đề nghị chia tài sản như cấp sơ thẩm nhưng bà Dương Thị H phải thanh toán lại giá trị chênh lệch tài sản và chấp nhận kết quả định giá ngày 03/01/2024 của Hội đồng định giá tài sản tỉnh Lào Cai.

Ngày 05/02/2024, Bị đơn bà Dương Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2024/HNGĐ-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai như sau:

- Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Cao Ngọc B về việc chia tài sản quyền sử dụng đất 320m² mà bà Dương Thị H đang sử dụng, xác định quyền sử dụng đất 320m² này là tài sản riêng của bà H được hình thành trước hôn nhân.

- Sửa bản án sơ thẩm về việc phân chia thửa đất 339m² và 598,8m² theo hướng: Chia cho ông Cao Ngọc B thửa đất 339m² tại số 187, tổ 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai; Chia cho bà H thửa đất 598,8m² và buộc ông B phải giao trả cho bà H thửa đất này. Đồng thời các tài sản trên đất được giao kèm theo, xác định giá trị chênh lệch, xác định bên hưởng giá trị tài sản trên đất nhiều hơn sẽ phải thanh toán cho bên kia theo phương án chia đôi tài sản trên đất, mỗi người được hưởng ½ giá trị tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Cao Ngọc B, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D có ý kiến giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bị đơn bà Dương Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo, Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị H để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định theo Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án xét xử vụ án theo hướng:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cao Ngọc B và một phần kháng cáo của bà Dương Thị H. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 01/2024/HNGĐ-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã S theo hướng như sau:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Ngọc B. Chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn giữa ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H như sau:

- Ông Cao Ngọc B được chia quyền sử dụng diện tích đất 76,5m², loại đất ở - Địa chỉ tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai, theo GCNQSDĐ số W 108118, số vào sổ 00497 do UBND huyện S cấp ngày 18/3/2003 mang tên anh Cao Việt T và sở hữu tài sản gắn liền trên đất (nhà xây số 2) và quyền sử dụng diện tích đất NHK 262,5m² (thửa đất số 474, tờ bản đồ số 70) chưa được cấp GCNQSDĐ.

- Bà Dương Thị H được chia quyền sử dụng diện tích đất là 320m² - Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số A 131091, số vào sổ cấp 000663/QSDĐ do UBND huyện S cấp ngày 04/9/1992 mang tên bà Lê Thị H1 và sở hữu tài sản gắn liền trên đất.

- Bà Dương Thị H được chia quyền sử dụng diện tích đất tại thửa 01 có diện tích 246,4m²; Ông Cao Ngọc B được chia quyền sử dụng diện tích đất tại thửa 02 có diện tích 246,1m²; Phần lõi đi chung có diện tích 123,7m². Diện tích đất chia cho bà H và ông B thuộc thửa đất có diện tích 616,2m², loại đất NHK, thửa số 160, tờ bản đồ số 35, quy chủ trên Bản đồ địa chính phường P, thị xã S nghiệm thu năm 2021 chủ sử dụng ông Cao Ngọc B, đất chưa được cấp GCNQSDĐ.

- Bà Dương Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Cao Ngọc B tiền chênh lệch tài sản.

+ Tuyên án phí, nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Ngọc B và bị đơn bà Dương Thị H có đầy đủ các nội dung theo mẫu đơn và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên được xác định là hợp lệ.

[2] Về quan hệ hôn nhân giữa ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H:

Nguyên đơn ông B trình bày về việc chung sống với bà H từ năm 1987 nhưng không đăng ký kết hôn. Đến năm 2000 thì ông và bà H mới thực hiện thủ tục đăng ký kết hôn. Sau một thời gian chung sống đến năm 2020 thì ông B và bà H ly hôn.

Bị đơn bà H trình bày trước thời điểm đăng ký kết hôn năm 2000 thì ông B và bà H chỉ có quan hệ nam nữ, không sống chung vì khi đó ông B đang có vợ là bà Hoàng Thị T. Đến ngày 16/8/1996 ông B và bà Thơ mới ly hôn theo Quyết định số 14 của TAND huyện S.

Xét thấy do ông B và bà H có lời khai về quan hệ hôn nhân mâu thuẫn, không thống nhất về việc trước khi đăng ký kết hôn có sống chung như vợ chồng hay không và thời điểm bắt đầu sống chung từ khi nào. Hơn nữa, trước ngày 16/8/1996 ông B vẫn đang tồn tại mối quan hệ hôn nhân với bà Thơ nên thời gian trước thời điểm này không có căn cứ xác định giữa ông B và bà H có quan hệ hôn nhân hợp pháp. Tuy nhiên có căn cứ xác định ông B và bà H đã sống chung từ năm 1987 và có 02 con chung. Đến ngày 07/12/2000 thì ông B và bà H đăng ký kết hôn.

[3] Về việc xác định tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ chung sống:

Nguyên đơn ông B trình bày trong quá trình chung sống giữa ông với bà H tạo dựng được khối tài sản chung là diện tích đất là 400m² đất ở và 500m² đất vườn, tại địa chỉ: Tổ 04, phường P theo GCNQSDĐ số A 131091 do UBND huyện S cấp ngày 04/9/1992 mang tên bà Lê Thị H1. Khi ông B và bà H xảy ra

mâu thuẫn vợ chồng thì bà H đã chuyển nhượng một phần diện tích đất, còn lại diện tích đất ở 320m² và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà xây cấp 4, diện tích là 82m² và công trình xây phụ trợ kèm theo.

Bị đơn bà H cho rằng đối với tài sản là diện tích đất ở 320m² là tài sản riêng của bà, chỉ có tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà xây cấp 4, diện tích là 82m² và công trình xây phụ trợ kèm theo là tài sản chung của ông B và bà. Bởi lẽ, thửa đất này là do bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị H1, ông Đỗ Mạnh H năm 1993 là thời điểm trước khi bà và ông B đăng ký kết hôn. Sau đó bà không có văn bản nào về việc nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng. Ngoài ra, bà H trình bày về việc ngày 03/7/1993, bà Lê Thị H1 và ông Đỗ Mạnh H còn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H diện tích đất 1.000m² đất nông nghiệp tại địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Đến năm 2005, Nhà nước thu hồi diện tích đất là 105m² để làm đường, vì vậy diện tích đất nêu trên bị chia thành 02 thửa là diện tích đất là 339m² và diện tích đất 598,8m². Đối với 02 thửa đất này thì bà H xác định là tài sản chung.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất diện tích 320m², thửa đất 339m² nhưng không đo đạc, thẩm định đối với diện tích 598,8m² (thửa đất số 187) mà các đương sự xác nhận diện tích đất theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính đã được chỉnh lý mang tên chủ sử dụng ông Cao Ngọc B.

Tại cấp phúc thẩm các đương sự đều có yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với diện tích đất 598,8m² (thửa đất số 187). Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2024 của TAND tỉnh Lào Cai và Văn bản số 1086/VPĐK-KTĐC ngày 12/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai v/v đính chính thông tin tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2024 xác định hiện trạng thửa đất có tổng diện tích là 716,3m² (trong đó phần diện tích đất đã có nhà tạm và chuồng trại chăn nuôi nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ là 174,3m²). Lồng ghép kết quả đo đạc lên Bản đồ địa chính phường P, thị xã S được nghiệm thu năm 2021 thấy rằng có phần diện tích 616,2m² nằm trong thửa đất số 160, tờ bản đồ 35, mục đích sử dụng NHK (trồng cây hàng năm khác), chủ sử dụng ông Cao Ngọc B, phần diện tích còn lại nằm trong các thửa đất quy chủ cho UBND phường P, ông Dương Quốc C, ông Lê Quang H. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ các đương sự đều nhất trí với kết quả đo đạc, tuy nhiên chỉ có hộ liền kề là hộ ông Chảo Láo L xác nhận ranh giới thửa đất. Do diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên dựa trên cơ sở pháp lý là Bản đồ địa chính được nghiệm thu năm 2021 Hội đồng xét xử xác định tài sản chung của ông B, bà H là diện tích 616,2m² nằm trong thửa đất số 160, tờ bản đồ 35, quy chủ mang tên ông B.

Xét thấy:

Theo lời khai của các đương sự thì nguồn gốc hình thành các tài sản là quyền sử dụng đất trên đều từ thời điểm năm 1993, tức là khi giữa ông B và bà H chưa xác lập mối quan hệ hôn nhân hợp pháp. Tuy nhiên đối với 02 thửa đất có diện tích 339m² và 616,2m², các đương sự đều xác định đây là tài sản chung của bà và ông B. Trong thửa đất có diện tích 339m² có một phần diện tích

76,5m² đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số W108118, số vào sổ 00497 ngày 18/3/2003 mang tên anh Cao Việt T. Tòa án sơ thẩm đã đưa anh Cao Việt T vào tham gia tố tụng trong vụ án, anh T có ý kiến xác định quyền sử dụng đất này là tài sản của ông B và bà H nhưng yêu cầu ông B và bà H phải trả cho anh số tiền 12.246.000 đồng là tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Về phần tài sản trên diện tích đất này anh T cho rằng đã đưa tiền cho ông B xây dựng nhưng không có căn cứ chứng minh. Do đó, xét thấy mặc dù tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 339m² (Trong đó bao gồm: Diện tích đất ở 76,5m² đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh Cao Việt T và diện tích đất 262,5m², loại đất NHK, thửa đất 474, tờ bản đồ số 70 chưa được cấp GCNQSDĐ) và diện tích đất là 616,2m², loại đất NHK, thửa số 160, tờ bản đồ số 35, bản đồ địa chính nghiệm thu năm 2021 (đất chưa được cấp GCNQSDĐ) mặc dù hình thành từ khi ông B và bà H chưa xác lập quan hệ hôn nhân nhưng các đương sự đều xác nhận là tài sản chung, sau khi ông B và bà H kết hôn thì cùng nhau trông giữ, xây dựng tài sản trên đất. Do đó, Tòa án sơ thẩm nhận định đây là tài sản chung ông B và bà H là phù hợp với lời khai của các đương sự và các tình tiết khách quan của vụ án.

Đối với quyền sử dụng đất trên diện tích đất ở 320m² đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số A 131091, số vào sổ 00063 ngày 04/9/1992 mang tên bà Lê Thị H1, được UBND thị trấn xác nhận về việc chuyển nhượng cho bà Dương Thị H ngày 24/11/1993: Bị đơn bà H cho rằng diện tích đất này là tài sản riêng và cung cấp chứng cứ là Giấy bán nhà ngày 05/7/1993 giữa bên bán ông Đỗ Mạnh H với bên mua bà Dương Thị H, có xác nhận của UBND thị trấn S ngày 24/11/1993 (BL 51) và văn bản xác nhận của ông Đỗ Mạnh H ngày 06/4/2022 có nội dung về việc giao dịch mua bán đất giữa ông H với bà H thì ông H không biết ông B và không làm việc với ông B (BL 323). Tại cấp sơ thẩm Tòa án đã triệu tập ông H, bà H1 đến lấy lời khai về nội dung xác nhận giao dịch chuyển nhượng nhưng ông H, bà H1 không đến làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng mặc dù Giấy bán nhà ngày 05/7/1993 thể hiện việc mua bán giữa ông H và bà H, trên GCNQSDĐ số A 131091 có phần xác nhận của UBND thị trấn Sa Pa ngày 24/11/1993 về việc bà Lê Thị H1 chuyển nhượng đất cho bà Dương Thị H, thời điểm nhận chuyển nhượng thì giữa bà H với ông B chưa đăng ký kết hôn nhưng xác định thời điểm này ông B và bà H đã chung sống với nhau như vợ chồng, có 02 con chung sinh năm 1988 và 1990. Đến năm 2000 ông B và bà H kết hôn với nhau, cùng sử dụng và quản lý tài sản, cùng có công sức làm tăng giá trị của tài sản, dựng nhà ở trên đất. Bản thân bà H xác nhận nguồn gốc của cả 03 thửa đất đều là mua của ông H, bà Hòa vào thời điểm năm 1993 nhưng chỉ công nhận 02 thửa đất mua ngày 03/7/1993 là tài sản chung, còn lại thửa đất 320m² mua ngày 24/11/1993 là tài sản riêng của bà là không phù hợp.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định tài sản chung của ông B và bà H bao gồm các thửa đất tại tổ 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai cụ thể như sau:

- Diện tích đất ở 320m² đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số A 131091, số vào sổ 00063 ngày 04/9/1992 mang tên bà Lê Thị H1, được UBND thị trấn xác nhận về việc chuyển nhượng cho bà Dương Thị H ngày 24/11/1993.

- Diện tích 339m² trong đó có một phần diện tích đất ở 76,5m² đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số W108118, số vào sổ 00497 ngày 18/3/2003 mang tên anh Cao Việt T; phần diện tích đất NHK 262,5m² (thửa đất số 474, tờ bản đồ số 70) chưa được cấp GCNQSDĐ.

- Diện tích đất là 616,2m², loại đất NHK, thửa số 160, tờ bản đồ số 35, quy chủ cho ông Cao Ngọc B, bản đồ địa chính nghiệm thu năm 2021 (đất chưa được cấp GCNQSDĐ).

- Tài sản gắn liền với các thửa đất trên.

[4] Về việc xác định giá trị tài sản:

Tại cấp sơ thẩm, theo đề nghị của các đương sự Tòa án đã tiến hành định giá tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 05/10/2022 (Hội đồng định giá thị xã S được thành lập theo Quyết định số 39/2022/QĐ-ĐG ngày 15/8/2022 của TAND thị xã S) xác định giá trị tài sản như sau:

- Quyền sử dụng đối với diện tích đất 320m², loại đất ở, theo GCNQSDĐ số A 131091 có giá trị là: 320m² x 30.000.000 đồng/m² = 9.600.000.000 đồng.

- Quyền sử dụng đối với diện tích đất 76,5m², loại đất ở, theo GCNQSDĐ số W 108118 có giá trị là: 76,5m² x 30.000.000 đồng/m² = 2.295.000.000 đồng.

- Đối với phần diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ, Hội đồng định giá xác định có giá trị là 17.250.000 đồng/ 1m².

- Tài sản trên đất trị giá tổng cộng là: 735.851.575 đồng.

Sau khi có kết quả định giá tài sản trên các đương sự không nhất trí về giá trị của quyền sử dụng đất và yêu cầu định giá lại. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 03/01/2024 (Hội đồng định giá tỉnh Lào Cai được thành lập theo Quyết định số 57/2023/QĐ-ĐG ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã S) xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ có giá trị là 24.500.000 đồng/m², đối với diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ có giá trị là 50.000 đồng/m².

Xét thấy, giữa kết quả định giá tài sản của 02 Hội đồng định giá tài sản có sự chênh lệch lớn về giá đối với diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Đối với kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá thị xã S xác định giá trị quyền sử dụng đất chưa được cấp GCNQSDĐ là 17.250.000 đồng nhưng không có cơ sở pháp lý hay sự tham khảo giá thị trường. Tòa án nhân dân thị xã S sử dụng kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá thị xã S là không có cơ sở. Tuy nhiên, đối với kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tỉnh Lào Cai áp dụng giá trên cơ sở Bảng giá đất tại Quyết định số 56/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định Bảng giá đất 05 năm (2020-

2024) trên địa bàn tỉnh Lào Cai, cụ thể: Đất trồng cây hàng năm khác (NHK) là 50.000 đồng/m² lại quá thấp, trong khi các thửa đất đều cùng vị trí nên nếu áp dụng giá này thì việc chia tài sản sẽ có sự chênh lệch lớn. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã có văn bản gửi cho UBND thị xã S, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S, Chi cục Thuế thị xã S để cung cấp thông tin về việc nghĩa vụ tài chính về đất đai trường hợp đương sự làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất tranh chấp chưa được cấp GCNQSDĐ, chuyển mục đích sang đất ở và tách thửa. Tuy nhiên, theo văn bản của UBND thị xã S, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S thì do không có hồ sơ nên không có cơ sở để xác định.

Ngày 23/7/2024, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Cao Ngọc B là bà Nguyễn Thị D có ý kiến về việc nhất trí xác định giá trị đối với quyền sử dụng đất chưa được cấp GCNQSDĐ trên cơ sở Bảng giá đất tại Quyết định số 47/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Lào Cai sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Lào Cai, tại Phụ lục số VII-1, vị trí đất từ đường Nguyễn Chí T đến lối lên cũ của Đài khí tượng, đối với đất ở là 11.250.000 đồng/m². Xét thấy, việc áp dụng giá đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 47/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Lào Cai ở vị trí diện tích đất tranh chấp, đối với đất ở theo đề nghị của nguyên đơn là phù hợp, đảm bảo sự công bằng khi phân chia tài sản cho các đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với quyền sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ xác định theo giá do Hội đồng định giá tài sản tỉnh Lào Cai xác định theo Biên bản định giá tài sản 03/01/2024 là 24.500.000 đồng/1m² (thời điểm định giá gần với thời điểm xét xử vụ án). Về giá của tài sản gắn liền với đất các đương sự không có ý kiến gì nên áp dụng theo giá do Hội đồng định giá tài sản thị xã S đã xác định theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/10/2022.

Vì vậy, xác định giá trị tài sản đang tranh chấp là:

- Quyền sử dụng đối với diện tích đất 320m², loại đất ở, theo GCNQSDĐ số A 131091 có giá trị là: 320m² x 24.500.000 đồng/m² = 7.840.000.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất có giá trị: 142.226.763 đồng.

- Quyền sử dụng đối với diện tích đất 76,5m², loại đất ở, theo GCNQSDĐ số W 108118 có giá trị là: 76,5m² x 24.500.000 đồng/m² = 1.874.250.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất có giá trị: 76.005.638 đồng.

- Đối với phần diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ, Hội đồng xét xử xác định giá theo sự đồng thuận của đương sự là 11.250.000 đồng/ 1m², cụ thể:

+ Diện tích đất 262,5m² (thửa đất số 474, tờ bản đồ số 70) chưa được cấp GCNQSDĐ có giá trị: 262,5m² x 11.250.000 đồng/m² = 2.953.125.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất có giá trị: 255.136.553 đồng.

+ Diện tích đất 616,2m², loại đất NHK, thửa số 160, tờ bản đồ số 35 chưa được cấp GCNQSDĐ có giá trị 616,2m² x 11.250.000 đồng/m² = 6.932.250.000đồng. Đối với tài sản trên đất tại cấp sơ thẩm xác định giá trị là 262.482.621 đồng. Tuy nhiên, theo yêu cầu của đương sự tại cấp phúc thẩm Tòa

án đã xem xét thẩm định lại và xác định hiện trạng tài sản trên diện tích đất này là 01 ngôi nhà gỗ diện tích xây dựng 61,6m² và 01 ngôi nhà khung sắt, mái lợp tôn diện tích xây dựng 112,7m². Các đương sự đều xác định tài sản trên đất giá trị không lớn, trường hợp được chia quyền sử dụng đất sẽ tự tháo dỡ, di dời tài sản. Vì vậy, HĐXX xác định tài sản chung vợ chồng không bao gồm tài sản gắn liền với diện tích đất này.

Như vậy, tổng giá trị tài sản là: 20.072.993.954 đồng.

[5] Về việc xác định công sức đóng góp của ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H đối với việc tạo dựng khối tài sản chung:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và trong đơn kháng cáo bà H cho rằng đối với tài sản là quyền sử dụng diện tích đất ở 320m² là tài sản riêng của bà. Ngoài ra, bà H cho rằng đối với quyền sử dụng 02 thửa đất còn lại thì bà xác định là tài sản chung nhưng bà có công sức đóng góp nhiều hơn, ông B chỉ có công sức trong việc tôn tạo, giữ gìn tài sản nên đề nghị Tòa án chia cho ông B được hưởng 1/5 trị giá tài sản. Như trên đã phân tích thì có căn cứ xác định khối tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của ông B và bà H, ông B và bà H cùng nhau tạo dựng, phát triển tài sản. Việc bà H cho rằng quyền sử dụng diện tích đất ở 320m² là tài sản riêng và bà có công sức đóng góp nhiều hơn đối với 02 thửa đất còn lại nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, HĐXX xác định ông B và bà H có công sức ngang nhau trong việc tạo dựng khối tài sản chung nên ông bà mỗi người được hưởng ½ trị giá tài sản, tương ứng với số tiền là 10.036.496.977 đồng.

[6] Về việc chia tài sản chung sau khi ly hôn:

Căn cứ vào hiện trạng tài sản và việc quản lý, sử dụng tài sản của ông B và bà H, HĐXX xét thấy cần chia tài sản chung sau khi ly hôn giữa ông B và bà H như sau:

- Bà H được chia quyền sử dụng diện tích đất ở 320m² theo GCNQSDĐ số A 131091 có giá trị là: 320m² x 24.500.000 đồng/m² = 7.840.000.000 đồng và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có giá trị là 142.226.763 đồng. Tổng giá trị tài sản là 7.982.226.763 đồng.

- Ông B được chia: Quyền sử dụng diện tích đất ở 76,5m² theo GCNQSDĐ số W 108118 có giá trị là: 76,5m² x 24.500.000 đồng/m² = 1.874.250.000 đồng và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trị giá 76.005.638đồng; Quyền sử dụng diện tích đất NHK 262,5m² (thửa đất số 474, tờ bản đồ số 70) chưa được cấp GCNQSDĐ có giá trị: 262,5m² x 11.250.000đồng/m² = 2.953.125.000 đồng và quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất này có giá trị: 255.136.553 đồng. Tổng giá trị tài sản là: 5.158.517.191 đồng.

- Đối với diện tích đất 616,2m², loại đất NHK, thửa số 160, tờ bản đồ số 35 chưa được cấp GCNQSDĐ có giá trị 616,2m² x 11.250.000 đồng/m² = 6.932.250.000 đồng. Xét thấy, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự cần chia

diện tích đất này bằng hiện vật. Tại phiên tòa các đương sự đều nhất trí chia thửa đất này bằng hiện vật nhưng trừ đi phần diện tích làm lối đi để đảm bảo 02 thửa đất được chia đều có đường đi vào. Cụ thể, thửa đất được chia làm 02 thửa, thửa 01 có diện tích 246,4m², thửa 2 có diện tích 246,1m², phần lối đi có diện tích 123,7m². Bà H có nguyện vọng được chia diện tích đất tại thửa 01, diện tích 246,4m² có giá trị là 246,4m² x 11.250.000 đồng/m² = 2.772.000.000 đồng. Ông B được chia quyền sử dụng diện tích ở thửa 02, diện tích 246,1m², có giá trị 246,1m² x 11.250.000 đồng/m² = 2.768.625.000 đồng.

Đối với diện tích đất còn lại có giá trị là 123,7m² x 11.250.000 đồng/m² = 1.391.625.000 đồng. Tuy nhiên, do diện tích đất này đương sự thống nhất để lại làm lối đi chung nên xét thấy không cần tính giá trị để chia là phù hợp. Theo đó, tổng giá trị tài sản chung của ông B và bà H còn lại là 20.072.993.954 đồng - 1.391.625.000 đồng = 18.681.368.954 đồng. Ông B và bà H mỗi người được hưởng ½ giá trị tổng tài sản là 9.340.684.477 đồng.

Như vậy, giá trị tài sản mà ông B được chia là 7.927.142.191 đồng, giá trị tài sản mà bà H được chia là 10.754.226.763 đồng. Bà Dương Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Cao Ngọc B tiền chênh lệch tài sản là 1.413.542.286 đồng.

[7] Trên cơ sở những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thẩm áp dụng kết quả định giá đối với quyền sử dụng đất tại thời điểm tháng 10/2022 trong khi thời điểm xét xử vụ án là năm 2024 là không phù hợp, ngoài ra khi áp dụng kết quả định giá đối với quyền sử dụng đất chưa được cấp GCNQSDĐ Tòa án sơ thẩm không xem xét quá trình tiến hành định giá tài sản, không có tài liệu về việc khảo sát giá thị trường nhưng không yêu cầu Hội đồng định giá tài sản làm rõ là thiếu sót. Hơn nữa, đối với phần diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ và có diện tích khá lớn nhưng Tòa án sơ thẩm không xem xét đề chia hiện vật cho các đương sự là không phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm theo như những nhận định ở phần trên.

[8] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không có ý kiến gì nên cần được giữ nguyên.

[9] Về chi phí tố tụng:

Ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H cùng phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm đối theo tỷ lệ giá trị phần tài sản được chia theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm, ông B và bà H tự nhận chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[10] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 33, Điều 34, Điều 59, Điều 62 Luật hôn nhân và gia đình; Luật Đất đai 2013.

1. Sửa một phần Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 01/2024/HNGĐ-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Ngọc B. Chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn giữa ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H như sau.

- Ông Cao Ngọc B được chia quyền sử dụng diện tích đất 76,5m², loại đất ở - Địa chỉ tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai, theo GCNQSDĐ số W 108118, số vào sổ 00497 do UBND huyện S cấp ngày 18/3/2003 mang tên anh Cao Việt T, trị giá là 1.874.250.000 đồng (*Một tỷ, tám trăm bảy mươi tư triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*) và sở hữu tài sản gắn liền trên đất (nhà xây số 2) trị giá là 76.005.638 đồng (*Bảy mươi sáu triệu không trăm không năm nghìn sáu trăm ba mươi tám đồng*), cộng số tiền là 1.950.255.638 đồng (*Một tỷ, chín trăm năm mươi triệu, hai trăm năm mươi lăm nghìn, sáu trăm ba mươi tám đồng*) và quyền sử dụng diện tích đất NHK 262,5m² (thửa đất số 474, tờ bản đồ số 70) chưa được cấp GCNQSDĐ có giá trị: 262,5m² x 11.250.000đồng/m² = 2.953.125.000 đồng (*Hai tỷ, chín trăm năm mươi ba triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) và quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất này có giá trị: 255.136.553 đồng (*Hai trăm năm mươi lăm triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn, năm trăm năm mươi ba đồng*). Tổng giá trị tài sản là: 5.158.517.191 đồng (*Năm tỷ, một trăm năm mươi tám triệu, năm trăm mười bảy nghìn, một trăm chín mươi mốt đồng*).

- Bà Dương Thị H được chia quyền sử dụng diện tích đất là 320m² - Địa chỉ: Tổ 04, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số A 131091, số vào sổ cấp 000663/QSDĐ do UBND huyện S cấp ngày 04/9/1992 mang tên bà Lê Thị H1, trị giá là 7.840.000.000 đồng (*Bảy tỷ, tám trăm bốn mươi triệu đồng*) và sở hữu tài sản gắn liền trên đất trị giá là 142.226.763 đồng (*Một trăm bốn mươi hai triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi ba đồng*). Tổng cộng giá trị tài sản được chia là 7.982.226.763 đồng (*Bảy tỷ, chín trăm tám mươi hai triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi ba đồng*).

(Vị trí, ranh giới, tứ cận thửa đất được chia theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2022 và Sơ đồ kèm theo; Tài sản cụ thể gắn liền với đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2022).

- Bà Dương Thị H được chia quyền sử dụng diện tích đất tại thửa 01 có diện tích 246,4m²; Ông Cao Ngọc B được chia quyền sử dụng diện tích đất tại thửa 02 có diện tích 246,1m²; Phần lõi đi chung có diện tích 123,7m². Diện tích đất chia cho bà H và ông B thuộc thửa đất có diện tích 616,2m², loại đất NHK, thửa số 160, tờ bản đồ số 35, quy chủ trên Bản đồ địa chính phường P, thị xã S nghiệm thu năm 2021 chủ sử dụng ông Cao Ngọc B, đất chưa được cấp GCNQSDĐ.

(Vị trí, tứ cận thửa đất được chia theo Sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 02/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, Văn bản số 1086/VPĐK-KTĐC ngày 12/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai)

1.2. Ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản được chia.

1.3. Bà Dương Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Cao Ngọc B tiền chênh lệch tài sản là 1.413.542.286 đồng (*Một tỷ, bốn trăm mười ba triệu, năm trăm bốn mươi hai nghìn, hai trăm tám mươi sáu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải hoàn trả, tiền chia tài sản chung cho đến khi thi hành xong khoản nghĩa vụ khoản tiền phải hoàn trả, tiền chia tài sản chung hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về chi phí tố tụng.

Ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm số tiền là 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*), phần của mỗi người phải chịu số tiền là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*). Xác nhận tại cấp sơ thẩm ông Cao Ngọc B đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bà Dương Thị H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Cao Ngọc B số tiền 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

4. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Cao Ngọc B và bà Dương Thị H mỗi người số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23P, số 0001546 ngày 06/02/2024 và số 0001544 ngày 05/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND thị xã S;
- Chi cục THADS TX. Sa Pa;
- Các đương sự;
- Người BV Q&LI HP;
- Lưu VT, HSVA.

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

Đặng Phi Long