

Bản án số: 41/2024/HNGĐ-ST

Ngày: 29/03/2024

*V/v tranh chấp về chia tài sản chung sau ly hôn,
mở lời đi chung*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Kam Ênuôl

Các hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Tùng Mận và bà Phạm Thị Tuyết Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Vi – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Ông Đào Anh Vũ – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại phòng xử án - Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 608/2023/TLST-HNGĐ 10 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về chia tài sản chung sau ly hôn*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2023/QĐXXST-HNGĐ ngày 01 tháng 12 năm 2023; quyết định hoãn phiên tòa số 184/2023/QĐST-HNGĐ ngày 19/12/2023; quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐST-HNGĐ ngày 14/3/2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị Tú T, sinh năm 1978

Địa chỉ: 1 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt;

*** Bị đơn:** Ông Văn Đình T1, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số D đường E, thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt;

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

+ Bà Văn Thị H, sinh năm 1977

+ Ông Trần Khánh H1, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số F đường E, thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn bà Hoàng Thị Tú T trình bày:** Bà Hoàng Thị Tú T và ông Văn Đình T1 trước đây là vợ chồng. Ngày 27/8/2020 ông T1, bà T được Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cho ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 375/QĐST-HNGĐ. Theo quyết định này thì vợ chồng ông T1, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết phần tài sản chung. Nay các bên không thống nhất được phân chia tài sản nên yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung gồm:

01 quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 04/02/2021 tại thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) diện tích 10.596,3m² đứng tên Văn Đình T1 và Hoàng Thị Tú T. Diện tích đất thực tế chúng tôi đang quản lý sử dụng theo kết quả đo đạc là 10.933m² trong đó có 10.596,3m² thuộc địa giới hành chính xã H, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và 336,7m² đất thuộc địa giới hành chính xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không còn tài sản chung nào khác.

Trong 10.933m² có 1.937,3m² (theo kết quả đo đạc thực tế) là phần diện tích đất của vợ chồng ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H. Diện tích đất này là vợ chồng ông H1, bà H mua chung với tôi và ông T1 nhưng nhờ chúng tôi đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua chung chúng tôi đã thỏa thuận chia đất trên thực tế và ông H1, bà H đã quản lý sử dụng từ năm 2012 cho tới nay. Nay tôi yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng với ông Văn Đình T1 với diện tích đất là 8.995,7m², tôi cũng đề nghị chia phần diện tích đất 1.937,3m² cho ông H1 và bà H theo diện tích đất thực tế ông H1 và bà H đang quản lý.

Nguyên vọng của tôi khi chia tài sản là được phân chia theo diện tích đất thực tế chúng tôi đang quản lý và sử dụng, cụ thể phần diện tích tôi đang quản lý là 4.418,58m², đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đất, Phía Nam giáp đất của ông T1, Phía Tây giáp thửa 67, phía Đông giáp thửa 425. Và đồng ý mở lối đi chung cho vợ chồng anh H1, chị H có chiều rộng 3m, phần đất nằm ở phía Tây lô đất giáp với thửa 67.

* **Bị đơn ông Văn Đình T1 trình bày:** Bà Hoàng Thị Tú T và ông Văn Đình T1 trước đây là vợ chồng. Ngày 27/8/2020 ông T1, bà T được Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cho ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 375/QĐST-HNGĐ. Theo quyết định này thì vợ chồng ông T1, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết phần tài sản chung. Nay các bên không thống nhất được phân chia tài sản nên yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung gồm:

01 quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 tại thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) diện tích 10.596,3m² đứng tên Văn Đình T1 và Hoàng Thị Tú T. Diện tích đất thực tế chúng tôi đang quản lý sử dụng theo kết quả đo đạc là 10.933m² trong đó có 10.596,3m² thuộc

địa giới hành chính xã H, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và 336,7m² đất thuộc địa giới hành chính xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không còn tài sản chung nào khác.

Trong 10.933m² có 1.937,3m² (theo kết quả đo đạc thực tế) là phần diện tích đất của vợ chồng ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H. Diện tích đất này là vợ chồng ông H1, bà H mua chung với tôi và ông T1 nhưng nhờ chúng tôi đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua chung chúng tôi đã thỏa thuận chia đất trên thực tế và ông H1, bà H đã quản lý sử dụng từ năm 2012 cho tới nay. Nay bà T yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng thì tôi đồng ý yêu cầu Tòa án chia diện tích đất là 8.995,7m², tôi cũng đề nghị chia phần diện tích đất 1.937,3m² cho ông H1 và bà H theo diện tích đất thực tế ông H1 và bà H đang quản lý.

Nguyện vọng của tôi khi chia tài sản là được phân chia theo diện tích đất thực tế chúng tôi đang quản lý và sử dụng, cụ thể phần diện tích tôi đang quản lý theo kết quả đo đạc thực tế là 4.372,62m², đất có tứ cận Phía Bắc giáp đất bà T, Phía Nam giáp đất của ông H1, Phía Tây giáp thửa 67, phía Đông giáp thửa 425. Và đồng ý mở lối đi chung cho vợ chồng anh H1, chị H nhưng đề nghị Tòa án mở lối đi chung tại phần đi nội bộ của các bên đã sử dụng từ trước tới nay thể hiện trên kết quả đo đạc.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H trình bày:** Vào khoảng năm 2012 vợ chồng tôi là Văn Thị H và Trần Khánh H1 có mua chung diện tích đất 1.937,3m² (theo kết quả đo đạc thực tế) tọa lạc tại thôn D, xã H, thành phố B cùng với vợ chồng ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng tôi bỏ tiền nhưng để vợ chồng ông T1 và bà T đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó vợ chồng ông T1, bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 tại thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) diện tích 10.596,3m² (diện tích đất thực tế là 10.933m²) đứng tên Văn Đình T1 và Hoàng Thị Tú T. Trong đó có phần diện tích đất của vợ chồng tôi đã mua chung.

Sau khi nhận chuyển nhượng năm 2012 vợ chồng tôi đã sử dụng và trồng cây trên đất cho tới nay. Nay bà Hoàng Thị Tú T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết chia tài sản chung sau ly hôn với ông Văn Đình T1 thì chúng tôi đề nghị Tòa án xem xét chia cho vợ chồng tôi diện tích đất 1.937,3m² cho vợ chồng tôi quản lý sử dụng, đất có tứ cận phía bắc giáp đất ông T1 đang sử dụng, phía Nam giáp đất ông V, phía Tây giáp thửa 67, phía Đông giáp xã E, huyện C.

Do phần diện tích đất của tôi không có lối đi ra phần đường hẻm nên chúng tôi đề nghị Tòa án mở lối đi chung từ phần đất của vợ chồng tôi qua phần đất của vợ chồng ông T1, bà T để có lối đi ra đường hẻm và có nguyện vọng giữ nguyên lối đi chung là lối đi nội bộ mà chúng tôi vẫn đang sử dụng theo như kết

quả đo đạc thực tế thể hiện. Chi phí mở lối đi chung thì chúng tôi đồng ý chi trả theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án từ khi Tòa án thụ lý và tại phiên tòa sơ thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Căn cứ Khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 144, Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 238; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 33, Điều 38; Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình. Căn cứ vào Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015. Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị Tú T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H. Chia tài sản chung như sau:

- Giao cho bà Hoàng Thị Tú T được quyền quản lý và sử dụng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.394,7m² đất có các tứ cận:

+ Phía Bắc giáp một phần đường đất có chiều dài 81,8m; một phần giáp thửa đất số 53 có chiều dài 65,22m; một phần giáp địa phận huyện C có chiều dài 12,65m;

+ Phía Nam giáp thửa đất số 64 (*phần được chia cho ông Văn Đình T1*) có chiều dài 162,12m;

+ Phía Tây giáp thửa đất số 64 (*phần xác định mở đường*) có chiều rộng 27,78m;

+ Phía Đông giáp địa phận huyện C, tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng 29,01m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T,

Đối với phần tài sản trên trên đất: Bà Hoàng Thị Tú T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đối với phần tài sản trên đất được chia bao gồm: 01 Nhà xây tạm có diện tích 10,1m²; 420 cây cà phê; 31 cây sầu riêng; 100 cây cau (50 cây cau nhỏ và 50 cây cau lớn); 30 cây tiêu.

- Giao cho ông Văn Đình T1 được quyền quản lý và sử dụng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.396,4m² đất có các tứ cận:

+ Phía bắc giáp thửa đất số 64 phần diện tích đất được chia cho bà Hoàng

Thị Tú T có chiều dài 162,12m;

+ Phía Nam giáp thửa đất số 64 phần được chia cho bà Văn Thị H và ông Trần Khánh H1 có chiều dài 161,73m;

+ Phía Tây giáp thửa đất số 64 (*phần xác định mở đường*) có chiều rộng 26,80m;

+ Phía Đông giáp địa phận huyện C, tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng 27,51m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T,

Đối với phần tài sản trên trên đất: Ông Văn Đình T1 được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đối với phần tài sản trên đất được chia bao gồm: 01 Nhà xây tạm có diện tích 10,1m²; 395 cây cà phê; 100 cây sầu riêng; 330 cây cau (300 cây cau nhỏ và 30 cây cau lớn); 01 giếng đào sâu 20 mét; 01 nhà chòi rẫy có diện tích 10,9m².

- Giao cho ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H được quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất có diện tích 1.973,6m² đất có tứ cận:

+ Phía bắc giáp thửa đất số 64 phần diện tích đất được chia cho ông Văn Đình T1 có chiều dài 161,73m;

+ Phía Nam giáp thửa đất số 193 có chiều dài 164,56m;

+ Phía Tây giáp thửa đất số 67 có chiều rộng 11,64m;

+ Phía Đông giáp địa phận huyện C, tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng 11,98m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T.

Đối với phần tài sản trên trên đất: Ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đối với phần tài sản trên đất được chia bao gồm: 200 cây cà phê; 20 cây sầu riêng.

- Buộc ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T có nghĩa vụ phải mở lối đi chung đối với phần đất có diện tích 168,3m² có chiều rộng 3m và dài 54,6m, đất có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp đường đất có chiều rộng 3m; một phần giáp thửa đất số 53 có chiều dài 65,22m; một phần giáp địa phận huyện C có chiều dài 12,65m;

+ Phía Nam giáp thửa đất số 64 phần được chia cho ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H có chiều rộng 3,04m;

+ Phía Tây giáp thửa đất số 67 có chiều dài 54,6m;

+ Phía Đông giáp thửa đất số 64, phần được chia cho bà T dài 27,78m và phần được chia cho ông T1 dài 26,80m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T.

Ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H có nghĩa vụ phải trả lại số tiền chênh lệch đối với phần diện tích đất mà ông T1 và bà H mở lối đi.

Về án phí và chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu án phí và các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

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 tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung sau khi ly hôn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu chia đôi với phần tài sản góp tiền mua chung với bà T và ông T1, đồng thời đề nghị mở lối đi chung đi qua phần đất của ông T1 và bà T đang yêu cầu chia. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về chia tài sản sau ly hôn theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp về mở lối đi chung theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có nơi cư trú tại thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về thủ tục tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

[4] *Về nội dung vụ án:* Nguyên đơn bà Hoàng Thị Tú T yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung sau ly hôn gồm: 01 quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 tại thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) diện tích 10.596,3m² đứng tên Văn Đình T1 và Hoàng Thị Tú T. Diện tích đất thực tế kết quả đo đạc là 10.933m² trong đó có 10.596,3m² thuộc địa giới hành chính xã H, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 336,7m² đất thuộc địa giới hành chính xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Văn Đình T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và đề nghị Tòa án giải quyết chia tài sản chung.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà

Văn Thị H và ông Trần Khánh H1 xác định trong tổng diện tích 10.933m² có 1.937,3m² đất có tứ cận phía bắc giáp đất ông T1 đang sử dụng, phía Nam giáp đất ông V, phía Tây giáp thửa 67, phía Đông giáp xã E, huyện C của ông H1, bà H nhờ ông T1, bà T đứng tên khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T và ông T1 cũng thừa nhận trình bày của ông H1, bà H là đúng và cũng đề nghị Tòa án chia phần diện tích đất trên cho ông H1, bà H.

Ngoài ra, Trong quá trình giải quyết vụ án ông H1, bà H đề nghị Tòa án mở lối đi chung từ phần đất ông H1, bà H được chia và đang quản lý sử dụng để đi ra đường hẻm và đồng ý chịu các chi phí mở lối đi chung theo quy định của pháp luật. Phía nguyên đơn bà T và ông T1 cũng đồng ý với yêu cầu này của ông H1, bà H.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1]. *Đối với nguồn gốc và phần diện tích đất các bên đang quản lý, sử dụng:* Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án xét thấy trong quá trình chung sống với nhau ông Văn Đình T1, bà Hoàng Thị Tú T cùng với ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H có tạo lập được phần tài sản chung là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 tại thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) diện tích 10.596,3m² đứng tên Văn Đình T1 và Hoàng Thị Tú T. Diện tích đất thực tế kết quả đo đạc là 10.933m² trong đó có 10.596,3m² thuộc địa giới hành chính xã H, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 336,7m² đất thuộc địa giới hành chính huyện C, tỉnh Đắk Lắk chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều đồng ý xác nhận phần đất và tài sản trên đất hiện tại đang quản lý cụ thể như sau:

4.1.1. Đối với bà Hoàng Thị Tú T hiện đang quản lý, sử dụng phần đất và tài sản gắn liền trên đất có diện tích 4.394,7m² đất có các tứ cận:

- Phía Bắc giáp một phần đường đất có chiều dài 81,8m; một phần giáp thửa đất số 53 có chiều dài 65,22m; một phần giáp địa phận huyện C có chiều dài 12,65m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 64 phần được chia cho ông Văn Đình T1 có chiều dài 162,12m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 64 phần xác định mở đường có chiều rộng 27,78m;

- Phía Đông giáp địa phận huyện C, tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng 29,01m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T,

Đối với phần tài sản trên đất: Bà Hoàng Thị Tú T đang quản lý, sử

dụng toàn bộ đối với phần tài sản trên đất được chia bao gồm: 01 Nhà xây tạm có diện tích 10,1m²; 420 cây cà phê; 31 cây sầu riêng; 100 cây cau (50 cây cau nhỏ và 50 cây cau lớn); 30 cây tiêu.

Theo biên bản định giá tài sản, xác định giá trị tài sản của phần bà T đang quản lý và sử dụng: Đối với tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng là 4.394,7m² x 75.000 đồng/m² = 329.602.555 đồng; Đối với phần giá trị tài sản trên đất có tổng giá trị là 284.113.000 đồng.

4.1.2. Đối với ông Văn Đình T1 hiện đang quản lý và sử dụng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.396,4m² đất có các tứ cận:

- Phía bắc giáp thửa đất số 64 phần diện tích đất được chia cho bà Hoàng Thị Tú T có chiều dài 162,12m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 64 phần được chia cho bà Văn Thị H và ông Trần Khánh H1 có chiều dài 161,73m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 64 (*phần xác định mở đường*) có chiều rộng 26,80m;

- Phía Đông giáp địa phận huyện C, tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng 27,51m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T,

Đối với phần tài sản trên đất: Ông Văn Đình T1 được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đối với phần tài sản trên đất được chia bao gồm: 01 Nhà xây tạm có diện tích 10,1m²; 395 cây cà phê; 100 cây sầu riêng; 330 cây cau (300 cây cau nhỏ và 30 cây cau lớn); 01 giếng đào sâu 20 mét; 01 nhà chòi rẫy có diện tích 10,9m².

Theo biên bản định giá tài sản, xác định giá trị tài sản của phần bà T đang quản lý và sử dụng: Đối với tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng là 4.396,4m² x 75.000 đồng/m² = 329.730.000 đồng; Đối với phần giá trị tài sản trên đất có tổng giá trị là 567.886.000 đồng.

4.1.3. Đối với ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H hiện đang quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất có diện tích 1.973,6m² đất có tứ cận:

- Phía bắc giáp thửa đất số 64 phần diện tích đất được chia cho ông Văn Đình T1 có chiều dài 161,73m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 193 có chiều dài 164,56m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 67 có chiều rộng 11,64m;

- Phía Đông giáp địa phận huyện C, tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng 11,98m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162

được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T.

Đối với phần tài sản trên đất: Ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đối với phần tài sản trên đất được chia bao gồm: 200 cây cà phê; 20 cây sầu riêng.

Theo biên bản định giá tài sản, xác định giá trị tài sản của phần ông H1 và bà H đang quản lý và sử dụng: Đối với tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng là $1.973,6\text{m}^2 \times 75.000 \text{đồng/m}^2 = 148.020.000 \text{đồng}$; Đối với phần giá trị tài sản trên đất có tổng giá trị là 146.840.000 đồng.

Hiện nay do các bên đều xác nhận quản lý, sử dụng đối với phần đất ở trên, quá trình làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm các bên đều không có tranh chấp đối với phần mình đang quản lý, sử dụng thực tế nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Tú T và yêu cầu độc lập của bà Văn Thị H và ông Trần Khánh H1.

[4.2]. Đối với phần mở lối đi chung:

4.2.1. Đối với phần diện tích và vị trí mở lối đi chung: Do các bên đều đồng ý đối với phần chia diện tích đất và tứ cận các thửa đất ở trên dẫn đến ông H1 và bà H không có lối đi vào phần đất của mình đang quản lý, sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T đều thống nhất mở lối đi chung có chiều rộng là 3m và chiều dài đi qua các phần đất do bà T và ông T1 quản lý. Ngoài ra, ông H1 và bà H đều đồng ý trả lại số tiền chênh lệch mà phần diện tích ông T1 và bà T mở lối đi, nên cần chấp nhận yêu cầu của các bên. Tuy nhiên, đối với vị trí mở con đường thì các bên không thống nhất được với nhau, vì vậy để tiện thủ tục cấp tách thửa các thửa đất Hội đồng xét xử buộc ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T có nghĩa vụ phải mở lối đi chung đối với phần đất có diện tích $168,3\text{m}^2$ có chiều rộng 3m và dài 54,6m, đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đường đất có chiều rộng 3m; một phần giáp thửa đất số 53 có chiều dài 65,22m; một phần giáp địa phận huyện C có chiều dài 12,65m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 64 phần được chia cho ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H có chiều rộng 3,04m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 67 có chiều dài 54,6m;

- Phía Đông giáp thửa đất số 64, phần được chia cho bà T dài 27,78m và phần được chia cho ông T1 dài 26,80m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích $10.596,3\text{m}^2$ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T.

4.2.3. Đối với phần giá trị tài sản liên quan đến việc mở lối đi chung: Ông H1 và bà H có nghĩa vụ trả lại số tiền chênh lệch đối với diện tích mở lối đi chung và tài sản gắn liền đối với phần mở lối đi chung cho bà T2 và ông T1, cụ

thê:

Ông H1 và bà H phải trả cho bà T tổng số tiền là 33.318.000 đồng. Trong đó: Đối với phần diện tích đất mở lối đi qua phần đất của bà T có tổng diện tích là $85,4m^2$ có giá thị trường là $85,4m^2 \times 350.000 \text{ đồng}/m^2 = 29.890.000$ đồng, đối với phần tài sản trên đất phần mở đường cho bà T gồm 09 cây cà phê $\times 319.600 \text{ đồng}/\text{cây} = 2.876.000$ đồng và 05 cây cau $\times 110.400 \text{ đồng}/\text{cây} = 552.000$ đồng.

Ông H1 và bà H phải trả cho ông T1 tổng số tiền là 32.553.400 đồng. Trong đó: Đối với phần diện tích đất mở lối đi qua phần đất của bà T có tổng diện tích là $82,9m^2$ có giá thị trường là $82,9m^2 \times 350.000 \text{ đồng}/m^2 = 29.015.000$ đồng, đối với phần tài sản trên đất phần mở đường cho bà T gồm 09 cây cà phê $\times 319.600 \text{ đồng}/\text{cây} = 2.876.000$ đồng và 06 cây cau $\times 110.400 \text{ đồng}/\text{cây} = 662.400$ đồng.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

5.1. Về án phí:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Tú T phải chịu án phí về phần chia tài sản chung như sau: $20.000.000 \text{ đồng} + [(613.715.555 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) \times 4\%] = 28.549.000$ đồng.

Bị đơn ông Văn Đình T1 phải chịu án phí về phần chia tài sản chung như sau: $36.000.000 \text{ đồng} + [(897.616.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) \times 3\%] = 38.928.000$ đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Khánh H1 phải chịu án phí về phần chia tài sản chung như sau: $294.860.000 \text{ đồng} \times 5\% = 14.743.000$ đồng và phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm đối với việc mở lối đi chung: $65.871.400 \text{ đồng} \times 5\% = 3.294.000$ đồng.

5.2. Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Tú T phải chịu 3.007.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc được khấu trừ vào số tiền thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc đã nộp theo phiếu thu số 365, quyền số 29 ngày 31/10/2023; phiếu thu số 294, quyền số 23 ngày 27/7/2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và được nhận lại số tiền 6.012.000 đồng sau khi đã thu được của ông Văn Đình T1, bà Văn Thị H và ông Trần Khánh H1.

Bị đơn ông Văn Đình T1 phải chịu 3.006.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H phải chịu 3.006.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26; Khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147; Điều 155; Điều 156; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 238; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 33, Điều 38; Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình.

- Căn cứ vào Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Tú T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H. Chia tài sản chung và mở lối đi như sau:

1.1. Giao cho bà Hoàng Thị Tú T được quyền quản lý và sử dụng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.394,7m² đất có các tứ cận:

- Phía Bắc giáp một phần đường đất có chiều dài 81,8m; một phần giáp thửa đất số 53 có chiều dài 65,22m; một phần giáp địa phận huyện C có chiều dài 12,65m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 64 (phần được chia cho ông Văn Đình T1) có chiều dài 162,12m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 64 (phần xác định mở đường) có chiều rộng 27,78m;

- Phía Đông giáp địa phận huyện C, tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng 29,01m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T,

Đối với phần tài sản trên trên đất: Bà Hoàng Thị Tú T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đối với phần tài sản trên đất được chia bao gồm: 01 Nhà xây tạm có diện tích 10,1m²; 420 cây cà phê; 31 cây sầu riêng; 100 cây cau (50 cây cau nhỏ và 50 cây cau lớn); 30 cây tiêu.

1.2. Giao cho ông Văn Đình T1 được quyền quản lý và sử dụng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.396,4m² đất có các tứ cận:

- Phía bắc giáp thửa đất số 64 phần diện tích đất được chia cho bà Hoàng Thị Tú T có chiều dài 162,12m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 64 phần được chia cho bà Văn Thị H và ông Trần Khánh H1 có chiều dài 161,73m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 64 (phần xác định mở đường) có chiều rộng 26,80m;

- Phía Đông giáp địa phận huyện C, tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng 27,51m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T,

Đối với phần tài sản trên trên đất: Ông Văn Đình T1 được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đối với phần tài sản trên đất được chia bao gồm: 01 Nhà xây tạm có diện tích 10,1m²; 395 cây cà phê; 100 cây sầu riêng; 330 cây cau (300 cây cau nhỏ và 30 cây cau lớn); 01 giếng đào sâu 20 mét; 01 nhà chòi rẫy có diện tích 10,9m².

1.3. Giao cho ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H được quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất có diện tích 1.973,6m² đất có tứ cận:

- Phía bắc giáp thửa đất số 64 phần diện tích đất được chia cho ông Văn Đình T1 có chiều dài 161,73m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 193 có chiều dài 164,56m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 67 có chiều rộng 11,64m;

- Phía Đông giáp địa phận huyện C, tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng 11,98m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T.

Đối với phần tài sản trên trên đất: Ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đối với phần tài sản trên đất được chia bao gồm: 200 cây cà phê; 20 cây sầu riêng.

1.4. Buộc ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T có nghĩa vụ phải mở lối đi chung đối với phần đất có diện tích 168,3m² có chiều rộng 3m và dài 54,6m, đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đường đất có chiều rộng 3m; một phần giáp thửa đất số 53 có chiều dài 65,22m; một phần giáp địa phận huyện C có chiều dài 12,65m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 64 phần được chia cho ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H có chiều rộng 3,04m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 67 có chiều dài 54,6m;

- Phía Đông giáp thửa đất số 64, phần được chia cho bà T dài 27,78m và phần được chia cho ông T1 dài 26,80m.

Thuộc một phần thửa đất số 64 (cũ 233), tờ bản đồ 22 (cũ 2) đất có tổng diện tích 10.596,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 254162 được Sở tài nguyên và môi trường, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04/02/2021 cho ông Văn Đình T1 và bà Hoàng Thị Tú T.

Ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H có nghĩa vụ thanh toán đối với phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Hoàng Thị Tú T tổng số tiền là 33.318.000 đồng. Trong đó: Đối với phần diện tích đất mở lối đi qua phần đất của bà T có tổng diện tích là 85,4m² là 29.890.000 đồng, đối với phần tài sản trên đất là 3.428.000 đồng.

Ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H có nghĩa vụ thanh toán đối với phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Văn Đình T1 tổng số tiền là 32.553.400 đồng. Trong đó: Đối với phần diện tích đất mở lối đi qua phần đất của bà T có tổng diện tích là 82,9m² là 29.015.000 đồng, đối với phần tài sản trên đất = 3.538.400 đồng

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Tú T phải chịu 3.007.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc được khấu trừ vào số tiền thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc đã nộp theo phiếu thu số 365, quyển số 29 ngày 31/10/2023; phiếu thu số 294, quyển số 23 ngày 27/7/2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và được nhận lại số tiền 6.012.000 đồng sau khi đã thu được của ông Văn Đình T1, bà Văn Thị H và ông Trần Khánh H1.

Bị đơn ông Văn Đình T1 phải chịu 3.006.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Khánh H1 và bà Văn Thị H phải chịu 3.006.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc.

2.2. Về án phí:

Bà Hoàng Thị Tú T phải chịu 28.549.000 đồng án phí sơ thẩm chia tài sản chung sau ly hôn được khấu trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2022/0002961 ngày 06/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Bị đơn ông Văn Đình T1 phải chịu 38.928.000 đồng án phí sơ thẩm chia tài sản chung sau ly hôn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Khánh H1 phải chịu 14.743.000 đồng án phí sơ thẩm về phần chia tài sản chung sau ly hôn và phải chịu 3.294.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 5.500.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Văn Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2022/0004462 ngày 19/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột và được khấu trừ vào số tiền 5.500.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Chí N đã nộp thay cho ông Trần Khánh H1 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2022/0004463 ngày 19/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng

cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

- * **Nơi nhận:** **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
- TAND tỉnh Đắk Lắk; **THẨM PHÁN –CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- VKSND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- Các đương sự;
-.....;
- Lưu hồ sơ, TA.

Y Kam Ênuôl