

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **49/2025/HNGĐ-ST**

Ngày: 16- 4 -2025

V/v: “Tranh chấp chia tài sản chung
sau khi ly hôn”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

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

Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh

Hội thẩm nhân dân: Ông Châu Văn Nhâm.

Bà Linh Thị Ngọc Thạch.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Ngô Thị Châu Loan, Thư ký tòa án

- Viện kiểm sát nhân dân huyện tham gia phiên tòa: Nguyễn Phương Dung, kiểm sát viên.

Ngày 16/4/2025, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số: 76/2025/TLST-HNGĐ ngày 29 tháng 01 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2025/QĐHPT-HNGĐ ngày 26 tháng 3 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc T, sinh năm: 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

-Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Bà Đoàn Thị D, sinh năm: 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

(Hợp đồng uỷ quyền ngày 17/5/2021)

- Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm: 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1997 (vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Khắc M, sinh năm 2003 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Khắc T do bà Đoàn Thị D đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Năm 1992, ông (Nguyễn Khắc T1) và bà Trần Thị N sống chung với nhau và có đăng ký kết hôn. Do cuộc sống gia đình không hạnh phúc, nên năm 2019 ông T1 và bà N đã ly hôn theo Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 19/2019/HNGĐ-ST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai và Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 28/2020/HNGĐ-PT ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Khi ly hôn, ông bà có một số tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết mà để tự thoả thuận nhưng đến nay vẫn không thỏa thuận được. Các tài sản gồm có:

1. Thửa đất số 195 tờ bản đồ số 03 có diện tích 3090m² tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai do UBND huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/8/2009 cho ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N. Ngày 14/12/2020 Nhà nước đã thu hồi diện tích đất 632.5 m², đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh X1 chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hiện nay thửa đất số 195 tờ bản đồ số 03 có diện tích 2457.5 m².

2. Thửa đất số 250 tờ bản đồ số 03, có diện tích 1524m² tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai do UBND huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/10/2007 cho hộ ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N. Đến ngày 14/12/2020 Nhà nước đã thu hồi diện tích đất 329.1 m² đã được Văn phòng đăng ký tỉnh Đồng Nai, chi nhánh X1 chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hiện nay thửa đất số 250 tờ bản đồ số 03 có diện tích 1194.9 m².

3. Thửa đất số 193, tờ bản đồ số 03, có diện tích 1060m² tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai do UBND huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/8/2009 cho ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N.

4. Thửa đất số 190, tờ bản đồ số 03, có diện tích 2765m² tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai do UBND huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/10/2007 cho ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N.

Trên các thửa đất nêu trên không có công trình xây dựng gì, không trồng cây và không có tài sản gì khác.

Nay, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung là các thửa đất số 190, 193, 195, 250 tờ bản đồ số 03 xã B của ông và bà N tạo lập trong thời kỳ hôn nhân cụ thể như sau:

Ông T yêu cầu được nhận các thửa đất số 193, 195 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất.

Ông T đồng ý giao cho bà Trần Thị N các thửa đất số 190, 250 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất, ông không yêu cầu bà Trần Thị N có nghĩa vụ bù chênh lệch đối với phần tài sản được nhận theo quy định pháp luật.

- Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Trần Thị N trình bày: Bà và ông Nguyễn Khắc T đã ly hôn theo bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 19/2019/HNGĐ-ST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc và bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 28/2020/HNGĐ-PT ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Sau khi ly hôn, bà và ông T còn lại các tài sản chung chưa chia gồm:

Thửa đất số 195 tờ bản đồ số 03 có diện tích 3090 m², tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện X, đất đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 493836 ngày 07/8/2009 cho ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N. Ngày 14/12/2020 Nhà nước đã thu hồi diện tích đất 632.5 m², đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh X1 chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hiện nay thửa đất số 195 tờ bản đồ số 03 có diện tích 2457.5 m².

Thửa đất số 193 tờ bản đồ số 03 có diện tích 1060 m² tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện X, đất đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 493835 ngày 07/8/2009 cho ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N.

Thửa đất số 250 tờ bản đồ số 03 có diện tích 1524 m², tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện X, đất đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 678730 ngày 8/10/2007 cho hộ ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N. Ngày 14/12/2020 Nhà nước đã thu hồi diện tích đất 329.1 m² đã được Văn phòng đăng ký tỉnh Đồng Nai, chi nhánh X1 chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hiện nay thửa đất số 250 tờ bản đồ số 03 có diện tích 1194.9 m²,

Thửa đất số 190 tờ bản đồ số 03 có diện tích 2765 m² tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện X, đất đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/10/2009 cho hộ ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N.

Trên các thửa đất nêu trên không có công trình xây dựng gì, không có tài sản gì khác. Đất hiện bỏ hoang.

Bà đồng ý chia đôi tài sản chung của bà và ông T tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Bà có nguyện vọng được nhận các thửa đất số 190, 250 tờ bản đồ số 03 xã B; bà đồng ý giao các thửa đất số 193, 195 tờ bản đồ số 03 xã B cho ông T sử dụng. Nếu phần đất bà sử dụng có giá trị cao hơn giá trị phần đất ông T được nhận thì bà sẽ thanh toán số tiền chênh lệch cho ông T và ngược lại.

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị X trình bày: Chị là con của ông T- bà N. Nguồn gốc các thửa đất số 190, 193, 195, 250 tờ 03 xã B là tài sản chung của hộ gia đình. Cha mẹ chị mua năm bao nhiêu chị không nhớ, chị lớn lên và sinh sống trên thửa đất của hộ gia đình. Khi cha mẹ chị mua thì chị còn nhỏ. Các thửa đất trên cũng là nguồn thu nhập để nuôi sống cả gia đình. Chị ở các thửa đất trên từ nhỏ đến năm 2015 chị lấy chồng nên không còn ở các thửa đất trên. Chị xác định các thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình. Nên chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T mà chị yêu cầu chia đều thành 05 phần bằng nhau. Chị không có yêu cầu khởi kiện độc lập và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Khắc M, chị Nguyễn Thị H đã được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời khai.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc nhận định: Về quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng, thực hiện tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, đã được Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc làm đầy đủ và đúng quy định pháp luật.

Về quá trình thu thập chứng cứ gồm lấy lời khai của Thẩm phán đảm bảo theo trình tự tố tụng dân sự.

Về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử đã được thực hiện đúng tố tụng dân sự.

Về việc tham gia và chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn chấp hành đầy đủ và thực hiện tốt. Đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện các thủ tục tố tụng đạt các thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo hòa giải và quyết định xét xử theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung sau ly hôn của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc T.

Giao cho ông Nguyễn Khắc T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 193 tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 195, tờ bản đồ số 03 xã B và quyền sở hữu các tài sản (*cây lâu năm, nhà ở, vật kiến trúc kiên cố khác*) gắn liền với thửa đất thửa đất số 193, tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 195 tờ bản đồ số 03 xã B.

Giao cho bà Trần Thị N được quyền quản lý sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 190 tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 250 tờ bản đồ số 03 xã B và quyền sở hữu các tài sản (*cây lâu năm, nhà ở, vật kiến trúc kiên cố khác*) gắn liền với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 250, tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo luật định.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Khắc T khởi kiện bà Trần Thị N về yêu cầu chia tài sản chung được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông và bà N nên quan hệ pháp luật là “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn” theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Do bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

Ông Nguyễn Khắc T khởi kiện bà Trần Thị N yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn, nên ông Nguyễn Khắc T là nguyên đơn, còn bà Trần Thị N là bị đơn theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Diện tích đất thuộc các thửa đất số 190, 250 tờ bản đồ số 03 xã B, được UBND huyện X cấp cho hộ gia đình, các thành viên trong hộ gia đình ngoài ông T, bà N còn có chị Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Khắc M là con của ông T-bà N nên được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc T có văn bản ủy quyền cho bà Đoàn Thị D làm người đại diện tham gia tố tụng là phù hợp, nên chấp nhận.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Thị D; chị Nguyễn Thị X có đơn xin xét xử vắng mặt; Bà Trần Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Khắc M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Đoàn Thị D, chị Nguyễn Thị X, bà Trần Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Khắc M là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về đường lối giải quyết vụ án:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

Ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N thống nhất xác định quyền sử dụng các thửa đất số 190, 193, 195, 250 tờ bản đồ số 03 xã B là tài sản được tạo lập trong thời kì hôn nhân của ông T và bà N. Các thửa đất 193, 195 tờ bản đồ số 03 xã B do ông T-bà N nhận chuyển nhượng của ông Lưu Đình T2 vào năm 1996; quyền sử dụng các thửa đất số 190, 250 tờ bản đồ 03 xã B được ông T-bà N nhận chuyển nhượng vào năm 1990.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, nguyên đơn cung cấp các chứng cứ là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 190, 193, 195, 250 tờ bản đồ số 03 xã B và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông T- bà N hình thành trong quá trình sống chung.

Qua các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, các chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện các thửa đất số 190, 250 tờ bản đồ số 03 xã B đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N có nguồn gốc là do ông T và bà N nhận chuyển nhượng vào năm 1990.

Tại văn bản số: 5869/UBND-NL ngày 07/7/2022 do Ủy ban nhân dân huyện X thực hiện trả lời xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tọa lạc tại xã B mang tên hộ ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N là đúng quy định pháp luật, căn cứ vào các văn bản hướng dẫn của Luật đất đai.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh huyện X1 cung cấp thể hiện: ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã B đã tiến hành các thủ tục niêm yết công khai theo quy định của Luật đất đai, tại thời điểm xin cấp giấy, các thành viên trong hộ gia đình ông T gồm chị Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Khắc M chưa thành niên, nguồn gốc diện tích đất không phải do các thành viên trong hộ gia đình tạo lập công sức đóng góp để hình thành.

Theo quy định tại Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Mục I phần III của Thông tư quy định: “*Đối với cá nhân cần ghi rõ: "Ông (bà) và tên của người được cấp giấy chứng nhận, phải ghi đủ họ và tên theo đúng khai sinh.*

Tên chủ sử dụng ghi trong Giấy chứng nhận phải thống nhất với tên ghi trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng và tên ghi trong sổ địa chính.

Chủ sử dụng đất là hộ gia đình và cá nhân phải ghi thêm số chứng minh nhân dân của chủ hộ hoặc cá nhân”.

Quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình được xác lập do Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 29

Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Xét thấy, nguồn gốc diện tích đất thuộc các thửa đất số 190, 193, 195, 250 tờ 03 xã B của ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N được hình thành là do nhận chuyển nhượng giữa cá nhân với cá nhân không thuộc các trường hợp Nhà nước giao quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông T xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các con chung của ông T - bà N còn nhỏ, người lớn nhất mới được 02 tuổi, không có đóng góp công sức, tài sản để hình thành nên khối tài sản này, việc ghi tên là “Hộ gia đình ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N” của cơ quan quản lý nhà nước là chưa phù hợp với quy định pháp luật về cách ghi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên không cần thiết chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị N đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 190, 193, 195, 250 tờ 03 xã B, nên ông T- bà N được xác lập các quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Như vậy, xác định quyền sử dụng các thửa đất số 190, 193, 195, 250 tờ 03 xã B là tài sản chung của ông T -bà N, không phải là tài sản chung do các thành viên trong gia đình đóng góp công sức. Việc chuyển nhượng các thửa đất này đều được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông T-bà N và là tài sản chung do ông T - bà N tạo dựng.

Mặt khác, Chị X cũng không cung cấp được các chứng cứ khác thể hiện các thửa đất số 190, 193, 195, 250 tờ bản đồ số 03 xã B là tài sản chung của hộ được tặng, cho riêng, được thừa kế riêng, tài sản có được từ nguồn tài sản riêng.

Do vậy, đối với yêu cầu của chị Nguyễn Thị X về việc chia tài sản chung đối với các thửa đất thành 5 phần bằng nhau cho ông Nguyễn Khắc T, chị Nguyễn Thị X, bà Trần Thị N, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Khắc M là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Về việc xác định giá:

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc T thống nhất chứng thư thẩm định giá số 116/TĐG ngày 01/11/2025 của Công ty T3, không yêu cầu thẩm định giá lại mà yêu cầu xác định theo đơn giá này để giải quyết chia tài sản chung vợ chồng. Bà N yêu cầu công ty thẩm định giá tiến hành thẩm định lại giá trị các thửa đất nêu trên, Tòa án đã có thông báo yêu cầu bà N cung cấp hợp đồng hoặc các văn bản chứng minh việc bà có yêu cầu công ty thẩm định giá định giá lại tài sản tranh chấp là quyền sử dụng diện tích đất số 190, 193, 195, 250 tờ bản đồ số 03 xã B nhưng bà N không thực hiện. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 116/TĐG ngày 01/11/2025 của Công ty T3 để giải quyết vụ án và xác định giá trị tài sản tranh chấp gồm:

- Giá trị đất theo giá thị trường của thửa 190 tờ bản đồ số 03 xã B, đơn giá theo văn bản xác định, diện tích đất trồng lúa là $2765m^2 \times 600.000\text{đồng}/m^2 = 1.659.000.000\text{đồng}$.

- Giá trị đất theo giá thị trường của các thửa 193 tờ bản đồ số 03 xã B, đơn giá theo văn bản xác định, diện tích đất trồng lúa là $1060\text{m}^2 \times 600.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 636.000.000\text{đồng}$.

- Giá trị đất theo giá thị trường của các thửa 195 tờ bản đồ số 03 xã B, đơn giá theo văn bản xác định, diện tích đất trồng lúa là $2457.5\text{m}^2 \times 600.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 1.474.500.000\text{đồng}$.

- Giá trị đất theo giá thị trường của các thửa 250 tờ bản đồ số 03 xã B, đơn giá theo văn bản xác định, diện tích đất trồng lúa là $1194.9\text{m}^2 \times 600.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 716.940.000\text{đồng}$.

Tổng cộng giá trị đất tranh chấp là: 4.486.440.000 đồng (*Bốn tỷ bốn trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng*).

Hệ thống nước tưới trên các diện tích đất là $323.2\text{m} \times 55.000\text{đồng}/\text{m} \times 30\% = 5.332.800$ đồng. Do hệ thống tưới hiện nay đã hư ko có giá trị sử dụng nên các bên không yêu cầu chia nên không xét.

[4.3] Về xác định chia tài sản chung của ông T- bà N sau khi ly hôn

Xét thấy, trong thời kỳ hôn nhân ông T-bà N có công sức đóng góp để hình thành nên khối tài sản chung là ngang nhau. Việc hình thành tài sản chung ông T-bà N không có tài liệu chứng cứ chứng minh được là ai có công sức đóng góp nhiều hơn, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chia mỗi người $\frac{1}{2}$ khối tài sản chung là phù hợp.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, ông T yêu cầu chia tài sản chung và có nguyện vọng nhận các thửa đất số 193, 195 tờ bản đồ số 03 xã B và tài sản gắn liền với đất, bà N đồng ý giao các thửa đất số 193, 195 tờ bản đồ số 03 xã B cho ông T sử dụng. Bà N đồng ý chia tài sản chung và có nguyện vọng được nhận các thửa đất số 190, 250 tờ bản đồ số 03 xã B và tài sản gắn liền với đất, ông T đồng ý giao các thửa đất số 190, 250 tờ bản đồ số 03 xã B và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 190, 250 tờ bản đồ số 03 xã B cho bà N. Ông T-bà N có nguyện vọng nhận các tài sản trên nhằm thuận tiện trong việc quản lý và sử dụng của các bên là phù hợp nên chấp nhận.

Giá trị phần tài sản chung ông T nhận theo chứng thư thẩm định giá là quyền sử dụng đất thửa đất số 193 tờ bản đồ số 03 xã B là 636.000.000 đồng và thửa đất số 195 tờ bản đồ số 03 xã B là 1.474.500.000 đồng. Như vậy, tổng trị phần tài sản chung ông T nhận theo chứng thư thẩm định giá là 2.110.500.000 đồng (*Hai tỷ một trăm mười triệu năm trăm ngàn đồng*).

Giá trị phần tài sản chung bà N nhận theo chứng thư thẩm định giá là quyền sử dụng đất thửa 190 tờ bản đồ số 03 xã B, là 1.659.000.000 đồng và thửa 250 tờ bản đồ số 03 xã B, là 716.940.000 đồng. Như vậy, tổng trị phần tài sản chung bà N nhận theo chứng thư thẩm định giá là 1.659.000.000 đồng + 714.940.000 đồng = 2.375.940.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi ngàn đồng*).

Như vậy, giá trị phần tài sản của bà N nhận có giá trị cao hơn phần tài sản ông T được nhận là 265.440.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng*), ông Thẩm K yêu cầu bà N bù tiền chênh lệch cho ông T nên ghi nhận, không giải quyết.

[4.4] Về chi phí tố tụng:

Đối với chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy là 1.471.500 đồng (*Một triệu bốn trăm bảy mươi một ngàn năm trăm đồng*) ông T tự nguyện chịu, không yêu cầu bà N thanh toán nên ghi nhận. Ông T đã nộp đủ.

Đối với chi phí thẩm định giá tài sản là: 35.400.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu bốn trăm ngàn đồng*) ông T đã nộp. Ông T yêu cầu bà N thanh toán 1/2 chi phí thẩm định giá tài sản là phù hợp. Do vậy, bà Trần Thị N phải thanh toán cho ông T số tiền là 17.700.000 đồng (*Mười bảy triệu bảy trăm ngàn đồng*) chi phí tố tụng.

[4.5] Về án phí: Ông Nguyễn Khắc T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản được chia với số tiền là: 74.210.000 đồng. Bà Trần Thị N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản được chia với số tiền là: 79.518.800 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 28, 35, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 219 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng các Điều 29, 33, 38, 40, 131 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 27, 29, 95, 97 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Các điều 100, 101, 166 Luật đất đai 2013; các Điều 23, 25, 26, 31, 133, 134, 135, 136, 137, 152, 236 Luật Đất đai năm 2024.

- Áp dụng Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc T về việc yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn đối với các thửa đất số 190, 193, 195, 250 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Giao cho ông Nguyễn Khắc T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2457.5 m² thuộc thửa đất số 195 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X tỉnh Đồng Nai (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 493836 cấp ngày 07 tháng 8 năm 2009 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khắc T - bà Trần Thị N; Ngày 14/12/2020 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh X1 chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X tỉnh Đồng Nai.

- Giao cho ông Nguyễn Khắc T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1060m² thuộc thửa đất số 193 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X tỉnh Đồng Nai (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 493835 cấp ngày 07 tháng 8 năm 2009 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khắc T - bà Trần Thị N) và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X tỉnh Đồng Nai.

- Giao cho bà Trần Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2765m² thuộc thửa đất số 190 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X tỉnh Đồng Nai (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 678729 cấp ngày 08 tháng 10 năm 2007 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông

Nguyễn Khắc T - bà Trần Thị N) và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 190 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X tỉnh Đồng Nai.

- Giao cho bà Trần Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1194.9 m² thuộc thửa đất số 250 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X tỉnh Đồng Nai (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 678730 cấp ngày 08 tháng 10 năm 2007 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Khắc T - bà Trần Thị N; Ngày 14/12/2020 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh X1 chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 250 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện X tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Khắc T, bà Trần Thị N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Khi có yêu cầu của ông Nguyễn Khắc T, bà Trần Thị N cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có trách nhiệm tiến hành các thủ tục theo quy định pháp luật để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Nguyễn Khắc T, bà Trần Thị N.

Các bên đương có nghĩa vụ chấp hành quy định của nhà nước về quản lý đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị N phải thanh toán cho ông Nguyễn Khắc T số tiền là 17.700.000 đồng (*Mười bảy triệu bảy trăm ngàn đồng*).

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Khắc T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 74.210.000 đồng (*Bảy mươi bốn triệu hai trăm mười ngàn đồng*). Số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Khắc T đã nộp là: 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0004627 ngày 07/01/2021 của chi Cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc được khấu trừ vào án phí. Ông T phải nộp tiếp số tiền án phí sơ thẩm là: 66.710.000 đồng (*Sáu mươi sáu triệu bảy trăm mười ngàn đồng*).

Bà Trần Thị N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 79.518.800 đồng (*Bảy mươi chín triệu năm trăm mười tám ngàn tám trăm đồng*).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp 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 Đồng Nai.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- VKSND H. Xuân Lộc.
- Thi hành án dân sự H. Xuân Lộc.
- Dương sự.
- Lưu án văn .
- Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Bùi Thị Thanh**