

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN K
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 47/2021/HNGĐ - ST

Ngày: 29/09/2021

Về việc: Tranh chấp về chia tài sản
chung của vợ chồng sau khi ly hôn.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, TỈNH NINH BÌNH**

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

- Thẩm phán: - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khanh.

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Nghi và ông Vũ Xuân Dự.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thu Hà, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:** Ông Ninh Trọng Khánh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 09 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2021/TLST – HNGĐ ngày 13 tháng 05 năm 2021 về việc: “Tranh chấp về chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2021/QĐXXST – DS ngày 23 tháng 08 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 31/2021/QĐST – DS ngày 10 tháng 09 năm 2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Lê Thị T – sinh năm 1985.

Nơi ĐKKHKT và trú tại: Khối 13, thị trấn B, huyện K, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

- **Bị đơn:** Anh Mai Văn B – sinh năm 1981.

Nơi ĐKKHKT và trú tại: Xóm 3, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt
Anh B vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các văn bản khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên nguyên đơn là chị Lê Thị T trình bày: Chị và anh Mai Văn B có quan hệ hôn nhân hợp pháp. Quá trình chung sống đã phát sinh nhiều mâu thuẫn nên tháng 10 năm 2020 chị đã làm thủ tục ly hôn với anh B. Trong quá trình giải quyết ly hôn chị và anh B chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết về quan hệ hôn nhân và vấn đề chăm sóc nuôi dưỡng con chung, giao con sau khi ly hôn. Về tài sản chung anh chị sẽ tự thỏa thuận phân chia. Tuy nhiên thời gian sau đó do anh chị đã không thể gặp mặt nhau cũng như không thể cùng với nhau để bàn bạc giải quyết về vấn đề phân chia tài sản chung của hai vợ chồng, hai bên xảy ra tranh chấp. Nay chị có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của vợ chồng chị sau khi ly hôn. Chị xác định tài sản chung của vợ chồng anh chị tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân gồm có:

01 nhà ở mái bằng 01 tầng cùng với toàn bộ khu nhà bếp, khu công trình phụ, xây trên diện tích đất là 573 m². Trong đó có 257m² đất ở và 316m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 03 lập năm 2006 chỉnh lý năm 2014 tại xóm 3, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 702437 ngày 09 tháng 01 năm 2016 mang tên Mai Văn B và Lê Thị T. Nay chị yêu cầu Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để phân chia tài sản chung của chị và anh Bình. Toàn bộ thửa đất của anh chị ở có chiều rộng tám mét đường xóm là 10m. Nên chị đề nghị chia đôi phần diện tích đất này để đảm bảo quyền sử dụng đất cho cả hai. Hiện nay mẹ con chị đang đi ở nhờ nhà bố mẹ đẻ ở thị trấn B, chưa có nơi ở ổn định, khó khăn khi tạo lập chỗ ở mới nên chị đề nghị Tòa chia và giao cho chị phần đất có nhà một tầng, cùng với khu công trình phụ kèm theo để mẹ con chị có chỗ ở, ổn định cuộc sống. Đồng thời chia giao cho anh Mai Văn B phần diện tích đất còn lại hiện đang để không. Ngoài ra anh chị không còn tài sản nào khác có giá trị. Đối với tài sản là một số cây cối trên đất do giá trị không nhiều nên chị không đề nghị phân chia. Sau này nằm trên đất chia cho ai thì người đó quản lý sử dụng. Phần nhà đất chia cho chị có giá trị nhiều hơn chị sẽ có trách nhiệm thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho anh B. Chị nhất trí với giá trị tài sản theo kết quả Thẩm định giá.

Về tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản chị T đã tự nguyện nộp để phục vụ cho việc giải quyết vụ án, chị không có yêu cầu anh Bình phải thanh toán cho chị số tiền này đồng thời cũng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Trong bản tự khai bị đơn là anh Mai Văn B trình bày: Tài sản trước khi anh chị ly hôn vợ chồng cùng nhau phần đầu có mua được mảnh đất tại xóm 3, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Diện tích 573 m² trong đó có 257m² đất ở và 316m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 03 lập năm 2006 chỉnh lý năm 2014 Bản đồ địa chính xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 702437 ngày 09 tháng 01 năm 2016 mang tên Mai Văn B và Lê Thị T. Trên đất có một nhà mái bằng và khu công trình phụ liền kề. Sau khi ly hôn anh và chị T đã thỏa thuận chia đôi tài sản chung, anh lấy phần đất có nhà, còn chị T lấy phần đất không có nhà và không có tài sản gì trên đất. Nhưng khi hai vợ chồng tiến hành các thủ tục tách bìa thì chị T lại thay đổi việc thỏa thuận đó. Nay anh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị T. Nếu chị T đồng ý như việc chia nhà đất theo sự thỏa thuận của vợ chồng trước đó thì anh đồng ý.

Tòa án nhân dân huyện K đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án cho anh Mai Văn B và giao các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cũng như các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được cho anh Mai Văn B, thông báo kết quả thẩm định giá tài sản, tổng đạt các văn bản tố tụng, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Kết quả phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho anh B, anh B đã nhận đầy đủ các văn bản tố tụng của Tòa án bản thân anh B sau đó đã không đến Tòa làm việc, không tham gia hòa giải, tiếp cận chứng cứ và không hợp tác để cùng giải quyết vụ án, thể

hiện thái độ bỏ mặc. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xét xử vụ án.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 7 năm 2021 và chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 17 tháng 07 năm 2021 thì thửa đất hiện anh B, chị T đang thực tế sử dụng có diện tích là $637,9m^2$ và có giá trị quyền sử dụng đất là $637,9m^2 \times 3.705.000đ/m^2 = 2.363.419.500$. **Làm tròn là 2.363.420.000đ** (Hai tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng). Các hạng mục tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm:

01 cổng chính phía nam thửa đất có giá trị là 987.160đ

Phần hàng rào sắt phía trước nhà mái bằng có giá trị: 4.054.830đ

Mái hiên lợp tôn thường có giá trị: 3.514.880đ

Lán tôn thường (trước nhà mái bằng) có giá trị: 23.434.000đ

Nhà ở mái bằng giá trị là 120.610.467đ.

Nhà bếp có giá trị: 23.023.663đ

Công trình phụ (trong nhà bếp) có giá trị: 8.200.306đ

Bể nước (trong nhà bếp) có giá trị là 9.620.737đ

Mái hiên lợp Proximăng (phía đông nhà) có giá trị là 786.082đ

Chuồng nuôi gia cầm có giá trị là 6.071.732đ.

Cổng sắt phía bắc của thửa đất có giá trị là 222.147đ

Tường bao phía Bắc thửa đất có giá trị là 991.635đ

Tường bao phía Tây thửa đất có giá trị là: 2.533.104đ

Sân lát gạch đỏ có giá trị là 4.033.778đ

Nhà vệ sinh cũ sau bếp có giá trị là 876.919đ.

Tổng giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là: 208.961.000đ (đã làm tròn)

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự . Bị đơn chấp hành và thực hiện tương đối đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự

2. Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng các khoản 2, 3 Điều 59, Điều 62 Luật HNGĐ; Điều 144, 147 BLTTDS danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị T về việc chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn.

2.2 Về phân chia quyền sử dụng đất: Giao cho chị Lê Thị T được quyền sử dụng đất có diện tích $301,6m^2$ đất trong đó có $126m^2$ đất ở và $175,6m^2$ đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 03 lập năm 2006 chỉnh lý năm 2014 tại xóm 3, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Tạm giao cho chị Lê Thị T phần diện tích đất nuôi trồng thủy sản tăng thêm là $34,3m^2$ đất giáp với đường dong xóm.

Giao cho anh Mai Văn B được quyền sử dụng đất có diện tích là 269,7m² đất trong đó có 131m² đất ở và 138,7m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 03 lập năm 2006 chỉnh lý năm 2014 tại Xóm 3, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Tạm giao cho anh Mai Văn B phần diện tích đất nuôi trồng thủy sản tăng thêm là 28,8m² đất

2.3 Về phân chia tài sản trên đất: Giao cho chị Lê Thị T được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm: 01 cổng chính phía nam thửa đất; Phần hàng rào sắt phía trước nhà mái bằng; Mái hiên lợp tôn thường; Lán tôn thường (trước nhà mái bằng); Nhà ở mái bằng; Nhà bếp; Công trình phụ (trong nhà bếp); Bể nước (trong nhà bếp); Mái hiên lợp Proximăng (phía đông nhà); Chuồng nuôi gia cầm; Cổng sắt phía bắc của thửa đất; Tường bao phía Bắc thửa đất; Tường bao phía Tây thửa đất; Sân lát gạch đỏ; Nhà vệ sinh cũ sau bếp. Chị T có nghĩa vụ thanh toán lại phần chênh lệch tài sản cho anh B theo kết quả định giá.

Chị T, anh B có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

3. Án phí: Chị Lê Thị T và anh Mai Văn B phải nộp án dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị tài sản mình được hưởng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Lê Thị T có đơn khởi kiện về việc: “Tranh chấp về chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn” với anh Mai Văn B có nơi cư trú tại: Xóm 3, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Vị trí thửa đất tại xóm 3, xã K. Tòa án nhân dân huyện K thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 28; khoản 1, Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn là anh Mai Văn B, anh B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do vậy để đảm bảo quyền lợi của các đương sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự là thống nhất với nhau về nguồn gốc cũng như khối tài sản chung của hai vợ chồng, đó là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh vì anh B và chị T đều thống nhất tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng 573 m² đất. Trong đó có 257m² đất ở và 316m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 03 lập năm 2006 chỉnh lý năm 2014 tại Xóm 3, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 702437 ngày 09 tháng 01 năm 2016 mang tên Mai Văn B và Lê Thị T cùng với những tài sản gắn liền với đất là nhà mái bằng, khu công trình phụ kèm theo.

[3] Về xác định tài sản chung của vợ chồng:

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 7 năm 2021 thì thửa đất số 72, tờ bản đồ số 03 lập năm 2006 chỉnh lý năm 2014 hiện anh B, chị T đang trực tiếp

quản lý sử dụng có diện tích là 637,9m². Như vậy là diện tích quyền sử dụng đất anh B chị T sử dụng đang tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 64,9m². Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ các đương sự không có ý kiến khiếu nại gì về việc đo đạc, quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích đất tăng thêm đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết và phân chia.

Mặt khác biên bản xác minh ngày 13 tháng 07 năm 2021 tại Ủy ban nhân dân xã K cung cấp: Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 03 tại xã K. Chủ sử dụng đất là anh Mai Văn B và chị Lê Thị T có hiện trạng đang sử dụng thực tế là 637,9,1m² như vậy là thừa 64,9m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh B và chị T. Do phần diện tích đất tăng là lưu không đường dòng xóm phía sau nhà, anh chị T B sử dụng nhưng phần đất này không phải là đất lấn chiếm, đồng thời cũng không có tranh chấp với các hộ liền kề, quá trình anh chị sử dụng cũng không vi phạm quy hoạch nên đề nghị Tòa án tạm giao cho các đương sự theo quy định.

Như vậy xác định tài sản chung của anh B, chị T là quyền sử dụng diện tích 573m² tại thửa số 72, tờ bản đồ số 03 lập năm 2006 chỉnh lý năm 2014 tại xóm 3, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Ngoài quyền sử dụng đất anh Bình, chị T cũng thống nhất vợ chồng còn có các tài sản chung gắn liền với quyền sử dụng đất bao gồm: 01 cổng chính phía nam thửa đất; Phần hàng rào sắt phía trước nhà mái bằng; Mái hiên lợp tôn thường; Lán tôn thường (trước nhà mái bằng); Nhà ở mái bằng; Nhà bếp; Công trình phụ (trong nhà bếp); Bể nước (trong nhà bếp); Mái hiên lợp Proximăng (phía đông nhà); Chuồng nuôi gia cầm; Cổng sắt phía bắc của thửa đất; Tường bao phía Bắc thửa đất; Tường bao phía Tây thửa đất; Sân lát gạch đỏ; Nhà vệ sinh cũ sau bếp.

[4] Về giá trị tài sản chung của vợ chồng:

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 13 tháng 07 năm 2021 và chứng thư thẩm định giá ngày 17 tháng 7 năm 2021 thì thửa đất có diện tích 637,9m² x 3.705.000đ/ m² = **2.363.420.000đ** như vậy giá trị quyền sử dụng của thửa đất anh B, chị T đang trực tiếp sử dụng là **2.363.420.000đ** (*Hai tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng*) (đã làm tròn). Các hạng mục tài sản trên đất gồm:

01 cổng chính phía nam thửa đất có giá trị là 987.160đ

Phần hàng rào sắt phía trước nhà mái bằng có giá trị: 4.054.830đ

Mái hiên lợp tôn thường có giá trị: 3.514.880đ

Lán tôn thường (trước nhà mái bằng) có giá trị: 23.434.000đ

Nhà ở mái bằng giá trị là 120.610.467đ.

Nhà bếp có giá trị: 23.023.663đ

Công trình phụ (trong nhà bếp) có giá trị: 8.200.306đ

Bể nước (trong nhà bếp) có giá trị là 9.620.737đ

Mái hiên lợp Proximăng (phía đông nhà) có giá trị là 786.082đ

Chuồng nuôi gia cầm có giá trị là 6.071.732đ.

Cổng sắt phía bắc của thửa đất có giá trị là 222.147đ

Tường bao phía Bắc thửa đất có giá trị là 991.635đ
Tường bao phía Tây thửa đất có giá trị là: 2.533.104đ
Sân lát gạch đỏ có giá trị là 4.033.778đ
Nhà vệ sinh cũ sau bếp có giá trị là 876.919đ.

Tổng giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là: 208.961.000đ (Hai trăm linh tám triệu chín trăm sáu một nghìn đồng)(đã làm tròn)

[5] Về việc phân chia tài sản chung của anh B và chị T: Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và bị đơn đều xác định tài sản chung của vợ chồng anh chị hình thành trong thời kỳ hôn nhân là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cả hai vợ chồng, các đương sự không có ý kiến gì về kết quả định giá tài sản cũng như khối tài sản chung. Như vậy công sức của hai vợ chồng trong khối tài sản là như nhau. Căn cứ vào điều 59 Luật Hôn nhân gia đình thì tài sản chung của vợ chồng sẽ chia đôi. Anh B và chị T được hưởng 50% giá trị tài sản chung đó.

Trong quá trình giải quyết vụ án vì diện tích đất rộng chiều ngang của thửa đất là 10m nên đủ điều kiện chia đôi quyền sử dụng đất mà vẫn đảm bảo việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng giá trị của thửa đất. Bản thân chị T và anh B cũng nhất trí chia bằng hiện vật chia đôi khung thổ để cả hai đều được quyền sử dụng đất. Tuy nhiên cả anh B và chị T đều có nguyện vọng được nhận phần tài sản quyền sử dụng đất trong đó đã xây nhà ở mái bằng và khu công trình phụ kèm theo đồng thời sẽ có trách nhiệm thanh toán phần chênh lệch tài sản cho bên còn lại. Tuy nhiên, trên cơ sở biên bản xác minh tại UBND xã K và lời khai của các đương sự thì trước và sau khi ly hôn chỉ anh B một mình ở nhà đất của hai vợ chồng, còn chị T và các con thì đang đi ở nhờ bố mẹ của chị T ở thị trấn B, như vậy cả anh B, chị T hiện nay đều chưa có nơi ở ổn định. Nhưng chị T và các con của anh chị có nhiều khó khăn hơn trong việc tạo lập chỗ ở mới. Đồng thời để đảm bảo quyền lợi của người phụ nữ và trẻ em trong vụ án hôn nhân gia đình nay cần xem xét việc giao phần diện tích đất có nhà và công trình phụ kèm theo cho chị T quản lý, sử dụng là phù hợp với điều kiện và hoàn cảnh thực tế của chị T và các con. Đối với phần diện tích đất đang để không chưa xây dựng kiến thiết công trình gì nay nên chia và giao lại cho anh B để anh B tạo lập chỗ ở mới. Chị T có nghĩa vụ thanh toán lại phần chênh lệch tài sản cho anh B theo kết quả định giá.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị T đã tự nguyện nộp để phục vụ cho việc giải quyết vụ án, chị không có yêu cầu anh B phải thanh toán cho chị do vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 144. Khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì chị Lê Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tương đương với giá trị tài sản chị T được chia để sung ngân sách nhà nước.

Anh Mai Văn B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tương đương với giá trị tài sản anh B được chia để sung ngân sách nhà nước.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 29, 33, 59 và Điều 62 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 144; khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị T đòi anh Mai Văn B về việc chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn.

2. Chia và giao cho chị Lê Thị T quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

2.1. Giao cho chị Lê Thị Thúy được quyền sử dụng đất có diện tích 301,6m² đất. Trong đó có 126m² đất ở và 175,6m² đất nuôi trồng thủy sản vị trí tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã K lập năm 2006 chỉnh lý năm 2014 tại xóm 3, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

Có giá trị quyền sử dụng đất là 301,6m² x 3.705.000đ/m² = 1.117.428.000đ.
(Một tỷ một trăm mười bảy triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng). Với chiều cạnh kích thước cụ thể như sau:

Phía Nam giáp đường liên xã xóm 3 xã K dài 5,23m

Phía Bắc giáp phần đất tăng thêm tạm giao cho chị T có dài 5,23m

Phía Đông giáp phần đất chia và giao cho anh B quyền sử dụng dài: 26,18m + 31,82m

Phía Tây giáp đất nhà ông T1 được ngăn cách bằng tường nhà và tường bao giao cho chị T dài: 26,18m + 31,82m.

2.2. Tạm giao cho chị Lê Thị T phần diện tích đất nuôi trồng thủy sản tăng thêm là 34,3m² đất giáp với đường dong xóm có chiều cạnh kích thước cụ thể như sau:

Phía Nam giáp phần đất nuôi trồng thủy sản chia và giao cho chị T dài 5,23m

Phía Bắc giáp đường dong xóm có chiều dài là 5,20m

Phía Đông giáp phần đất đất tạm giao cho anh B có chiều dài là 6,34m.

Phía Tây giáp đất ao nhà ông T1 có chiều dài 6,84m.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo ký hiệu S1 và S3).

3. Chia và giao cho anh Mai Văn B quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

3.1. Giao cho anh Mai Văn B được quyền sử dụng đất có diện tích là 269,7m² đất. Trong đó có 131m² đất ở và 138,7m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 03 lập năm 2006 chỉnh lý năm 2014 tại Xóm 3, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

Có giá trị quyền sử dụng đất là 269,7m² x 3.705.000đ/m² = 999.238.000đ.
(Chín trăm chín mươi chín triệu, hai trăm ba mươi tám nghìn đồng). Với chiều cạnh kích thước cụ thể như sau:

Phía Nam giáp đường liên xã xóm 3 xã K dài 4,62m

Phía Bắc giáp phần đất tăng thêm tạm giao cho anh Bình có dài 4,74m

Phía Đông giáp phần đất nhà ông N – V được ngăn cách bởi tường nhà ông N– V và phần rào lưới thép B40 dài: 26,18m + 31,82m

Phía Tây giáp phần đất chia cho chị T dài: 26,18m + 31,82m.

3.2. Tạm giao cho anh Mai Văn B phần diện tích đất nuôi trồng thủy sản tăng thêm là 28,8m² đất giáp với đường dong xóm có chiều cạnh kích thước cụ thể như sau:

Phía Nam giáp phần đất nuôi trồng thủy sản chia và giao cho anh B dài 4,74m.

Phía Bắc giáp đường dong xóm có chiều dài là 4,72m

Phía Tây giáp phần đất đất tạm giao cho chị T có chiều dài là 6,34m.

Phía Đông giáp đất ao nhà ông Nam – Vân có chiều dài 5,90m.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo ký hiệu S2 và S4).

4. Giao cho chị Lê Thị T được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm:

01 cổng chính phía nam thửa đất có giá trị là 987.160đ

Phần hàng rào sắt phía trước nhà mái bằng có giá trị: 4.054.830đ

Mái hiên lợp tôn thường có giá trị: 3.514.880đ

Lán tôn thường (trước nhà mái bằng) có giá trị: 23.434.000đ

Nhà ở mái bằng giá trị là 120.610.467đ.

Nhà bếp có giá trị: 23.023.663đ

Công trình phụ (trong nhà bếp) có giá trị: 8.200.306đ

Bể nước (trong nhà bếp) có giá trị là 9.620.737đ

Mái hiên lợp Proximăng (phía đông nhà) có giá trị là 786.082đ

Chuồng nuôi gia cầm có giá trị là 6.071.732đ.

Cổng sắt phía bắc của thửa đất có giá trị là 222.147đ

Tường bao phía Bắc thửa đất có giá trị là 991.635đ

Tường bao phía Tây thửa đất có giá trị là: 2.533.104đ

Sân lát gạch đỏ có giá trị là 4.033.778đ

Nhà vệ sinh cũ sau bếp có giá trị là 876.919đ.

Tổng giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là: 208.961.000đ (đã làm tròn).

Tổng giá trị tài sản chung của vợ chồng (quyền sử dụng đất, các tài sản gắn liền với đất) giao cho chị Lê Thị T là: 1.117.428.000đ (quyền sử dụng đất) + **208.961.000đ** (giá trị tài sản trên đất) = **1.326.389.000đ**.

Phần Mái hiên lợp Proximăng (phía đông nhà) và Sân lát gạch đỏ có giao cho chị T quyền sở hữu, có một phần lán sang đất chia cho anh B. Chị T phải tự tháo dỡ phần mái hiên và sân lát gạch đỏ trên (phần lán sang) để trả lại mặt bằng đất cho anh B theo phần đất anh B được chia và giao.

5. Chị Lê Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh Mai Văn B ½ giá trị tài sản đối với phần chênh lệch mà chị T đang quản lý sử dụng cụ thể: **(1.326.389.000đ – 999.238.000đ)/ 2 = 163.575.500đ. làm tròn là 163.575.000đ** (Một trăm sáu mươi ba triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)

Như vậy chị Lê Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho anh Mai Văn B giá trị phần chênh lệch tài sản là 163.575.000đ (Một trăm sáu mươi ba triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)

Chị Lê Thị T, anh Mai Văn B có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mình được chia và giao quyền sử dụng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án người phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí: Chị Lê Thị T phải nộp 46.878.000đồng (*Bốn mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 36.000.000đ (*Ba mươi sáu triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0002589 ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện K, tỉnh Ninh Bình. Chị Lê Thị T phải nộp thêm 10.878.000đ (*mười triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách nhà nước.

Anh Mai Văn Bình phải nộp 46.878.000đồng (*Bốn mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách nhà nước.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được THADS, người phải THADS 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 THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn có mặt có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Bình.
- VKSND huyện K
- Chi cục THA dân sự huyện K
- UBND xã K, huyện K
- Dương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

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

**(Đã ký)
Trần Thị Khanh**