

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THANH HÀ  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2021/DS-ST

Ngày: 14/07/2021

*“V/v Tranh chấp chia tài sản chung”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH HÀ, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng

*Các hội thẩm nhân dân:*

- Ông Hoàng Ngọc Thành

- Bà Nguyễn Thị Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thùy Dương- thư ký Toà án nhân dân huyện Thanh Hà

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hà tham gia phiên tòa:** - Bà Tiêu Thị Hồng- kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 07 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp chia tài sản chung theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐST-DS ngày 21 tháng 05 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2021/QĐST-DS ngày 24 tháng 06 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Cụ Nguyễn Thị C, sinh năm 1942; (có mặt)

Cư trú tại: Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ C: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979 - Là luật sư của Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương; địa chỉ: phường T, TP Hải Dương. Xin xét xử vắng mặt.

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1965; (có mặt)

Cư trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Phạm Thị Tr, sinh năm 1959; (vắng mặt)  
Nơi cư trú: đường Đ, phường C, quận Ngô Quyền, TP Hải Phòng.
  2. Chị Phạm Thị H2, sinh năm 1986; (vắng mặt)  
Nơi cư trú: Thôn H, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương
  3. Anh Phạm Công L, sinh năm 1989; (vắng mặt)  
Nơi cư trú: Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.
  4. Ông Phạm Công M1, sinh năm 1974; (vắng mặt)  
Nơi cư trú: Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.
  5. Ông Phạm Công M2, sinh năm 1954; (vắng mặt)
  6. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1955; (vắng mặt)  
Đều cư trú: Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.
  5. Bà Bùi Thị X, sinh năm 1974; (có mặt)  
Nơi cư trú: Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.
  6. Anh Phạm Công N, sinh năm 1992; (vắng mặt)
  7. Chị Phạm Thị Ngọc H3, sinh năm 2000; (vắng mặt)  
Đều cư trú: Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.
- Người đại diện theo ủy quyền của bà Tr là cụ Nguyễn Thị C, sinh năm 1942; nơi cư trú: Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Có mặt.
  - UBND xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.
- Người đại diện theo pháp luật là: Ông Vũ Xuân H - Chủ tịch UBND xã H.  
Xin xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn đồng thời người đại diện theo ủy quyền của bà Tr trình bày:*

Cụ và cụ Phạm Công Đ kết hôn với nhau sinh được 04 người con chung là bà Phạm Thị Tr, ông Phạm Công H, bà Phạm Thị H1, ông Phạm Công M1. Năm 2007, cụ Phạm Công Đ chết không để lại di chúc. Năm 1989, ông Phạm Công H chết.

Trong thời kỳ hôn nhân, cụ và cụ Đ tạo lập khối tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa số 336b, tờ bản đồ số 12, diện tích 256m<sup>2</sup> địa chỉ ở Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Nguồn gốc thửa đất, do vợ chồng cụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của vợ chồng ông Phạm Công M2, bà Nguyễn Thị P. Năm 1993, vợ chồng cụ xây dựng 02 nhà hai tầng chung tường, sân, lợp mái tôn phía trước nhà, xây tường bao một phần mặt phía Nam, mặt phía Đông thửa đất. Năm 2002, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, chủ sử dụng là cụ Phạm Công Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Đ là người quản lý nên khi cụ Đ chết bị thất lạc cụ không có bản sao để giao nộp cho Tòa án. Theo bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng thửa đất có sự biến đổi về diện tích do trong quá trình sử dụng gia đình lấn ra phần đất hành lang giao thông của UBND xã H. Ngoài tài sản chung là thửa đất này cụ và cụ Đ không còn tài sản nào khác và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Sau khi cụ Đ chết, cụ là người trực tiếp quản lý, sử dụng  $\frac{1}{2}$  thửa đất và tài sản trên đất; bà H1 là người quản lý  $\frac{1}{2}$  còn lại. Tuy nhiên, bà H1 không trực tiếp sử dụng mà để cho cụ sử dụng và có khoảng thời gian thì cụ cho thuê. Từ tháng 4/2021 đến nay cụ không cho ai thuê mà cụ là người sử dụng. Trong quá trình sử dụng thửa đất, năm 2008, cụ có sửa xây dựng thêm một số công trình: thay mái tôn phía trước nhà bị hỏng, xây thêm nhà cấp 4 phía trước nhà, nhà cấp 4 phía sau nhà, làm sân lợp mái pro, cửa xếp cạnh nhà, nhà vệ sinh. Đây là những tài sản riêng của cụ. Bà H1 quản lý nhưng không xây dựng tôn tạo bất kỳ tài sản gì trên đất. Vợ chồng ông M1, bà X ở cùng cụ nhưng không xây dựng tài sản gì trên đất. Nay cụ có nguyện vọng được xác lập quyền sử dụng  $\frac{1}{2}$  thửa đất này nhưng khi họp bàn trong gia đình bà H1 không đồng ý cho cụ làm thủ tục phân chia đất, vì vậy cụ khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung là thửa đất trên. Cụ không yêu cầu giải quyết đối với tài sản trên đất, công sức, cụ xin hưởng bằng hiện vật và đề nghị chia cho cụ phần diện tích đất có nhà 02 tầng phía Tây giáp đất nhà ông M2, bà P. Cụ không yêu cầu giải quyết đối với phần chênh lệch nếu phần của cụ được chia có giá trị nhỏ hơn. Phần còn lại là di sản cụ Đ, cụ đề nghị tạm giao cho cụ quản lý, sử dụng cho đến khi đương sự yêu cầu chia thừa kế. Cụ không yêu cầu chia thừa kế phần cụ Đ trong vụ án này.

Năm 1993, khi xây dựng nhà, cụ và cụ Đ là người bỏ tiền ra xây dựng trong đó phần tường nhà của cụ cũng là tường nhà của vợ chồng ông M2. Phần tường nhà nằm trên ranh giới phân chia đất giữa hai bên. Vì vậy gia đình cụ, vợ chồng ông M2 sử dụng chung phần tường, phần móng nhà không có tranh chấp xảy ra. Nay cụ đề nghị nếu cụ được giao phần đất giáp đất nhà ông M2 có phần tường nhà trên giữa cụ và vợ chồng ông M2 thỏa thuận hai bên tiếp tục sử dụng không làm ảnh hưởng đến công trình phía bên kia.

Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản, không đề nghị giải quyết.

*Theo lời khai bị đơn bà Phạm Thị H1 trình bày:*

Bố mẹ bà sinh được 04 người con như cụ C trình bày. Năm 2007, cụ Đ chết không để lại di chúc. Trong thời kỳ hôn nhân, cụ C và cụ Đ tạo lập tài sản chung là thửa đất tại Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Trên đất có 02 nhà 2 tầng chung tường, sân phía trước nhà là của cụ C, cụ Đ còn tài sản khác như nhà cấp 4 phía trước và phía sau nhà, sân, lợp mái pro, cửa xếp cạnh nhà, nhà vệ sinh là tài sản của cụ C xây dựng vào năm 2008 sau khi cụ Đ chết.

Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông M2, bà Phượng. Năm 2002, bố mẹ bà đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất này. Do cụ Đ là người quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hiện bị thất lạc.

Sau khi cụ Đ chết, bà là người quản lý  $\frac{1}{2}$  đất, tài sản trên đất còn  $\frac{1}{2}$  là do cụ C quản lý, trực tiếp sử dụng. Do bà không có nhu cầu sử dụng nên bà để cho cụ C sử dụng và cho thuê. Trong thời gian bà quản lý thửa đất bà không xây dựng hay tôn tạo tài sản gì trên đất.

Nay cụ C khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất này, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, bà không có yêu cầu nào khác trong vụ án này. Bà không yêu cầu giải quyết đối với tài sản trên đất, bà không yêu cầu giải quyết đối với công sức, tiền của cụ C cho thuê nhà, không yêu cầu chia thừa kế phần của cụ Đ. Trước khi cụ C khởi kiện bà có ý kiến không đồng ý để cụ C phân chia đất và bà có đề nghị phần của cụ Đ tạm giao cho bà tiếp tục quản lý nhưng nay bà nhất trí tạm giao cho cụ C quản lý.

Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, bà không đề nghị giải quyết.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M1, bà X trình bày:* Nhất trí nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của cụ C, xác định không có tranh chấp. Sau khi cụ Đ chết, ông bà sinh sống cùng cụ C trên thửa đất này nhưng vợ chồng ông bà không tôn tạo, xây dựng tài sản gì trên đất. Nay, ông bà không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất, không yêu cầu chia thừa kế phần của cụ Đ, không có yêu cầu nào khác trong vụ án này. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo nguyện vọng của nguyên đơn, phần còn lại của cụ Đ tạm giao cho nguyên đơn quản lý.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tr trình bày:* Nhất trí nội dung trình bày, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà xác định không có tranh chấp. Bà xác định bà không có xây dựng tôn tạo tài sản gì trên đất. Bà không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất, không yêu cầu gì khác trong vụ án này, không yêu cầu chia thừa kế phần của cụ Đ. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn, phần của cụ Đ đề nghị tạm giao cho cụ C là người quản lý. Bà đã ủy quyền cho cụ C nên mọi ý kiến của cụ C là ý kiến của bà, bà xin vắng mặt tại buổi làm việc của Tòa án.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H2, anh L trình bày:* Cụ C, cụ Đ sinh được 04 người con là bà Phạm Thị Tr, ông Phạm Công H, bà Phạm Thị H1, ông Phạm Công M1. Ông H chết từ năm 1989. Chị H2, anh L là con của ông H. Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp này là do vợ chồng cụ C, cụ Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M2. Tài sản trên đất có 02 nhà 02 tầng chung tường, phần sân phía trước nhà là tài sản của cụ C, cụ Đ; các tài sản khác như nhà cấp 4 phía trước, công trình phụ phía sau nhà, sân lợp mái pro cạnh nhà... là tài sản của cụ C làm sau khi cụ Đ chết. Cụ Đ chết năm 2007, không để lại di chúc. Sau khi cụ Đ chết, cụ C là người quản lý sử dụng đất, tài sản trên đất, một phần cụ cho thuê. Anh chị xác định không có công sức trên thửa đất này, không yêu cầu chia thừa kế phần của cụ Đ, không yêu cầu gì khác trong vụ án này. Nay cụ C khởi kiện chia tài sản chung là thửa đất trên, đề nghị xác minh làm rõ quyền sở hữu thửa đất, giải quyết theo quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, chị H2, anh L vắng mặt tại Tòa.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M2, bà P trình bày:* Ông bà nhất trí nội dung trình bày, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông bà xác định nguồn gốc thửa đất do ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng cụ C, cụ Đ. Trong quá trình sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay, giữa hai bên gia đình không xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất và các cạnh giáp ranh thửa đất. Năm 1993, khi vợ chồng cụ C, cụ Đ xây dựng nhà thì do mối quan hệ họ hàng anh em nên phần tường nhà của vợ chồng cụ C, cụ Đ cũng là tường nhà của vợ chồng nhà ông bà, nằm trên ranh giới phân chia đất giữa hai nhà. Phần tường nhà này là tài sản của cụ C, cụ Đ. Hai bên gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp. Nay ông bà đề nghị hai bên tự thỏa thuận tiếp tục sử dụng chung không bên nào làm ảnh hưởng đến công trình phía bên nào.

*\* Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương:*

Phần đất dôi dư do gia đình cụ C trong quá trình sử dụng lấn chiếm ra phần đất hành lang giao thông (đường tỉnh 390) thuộc quyền quản lý của UBND xã H, đề nghị tạm giao diện tích đất dôi dư 11,7m<sup>2</sup> cho người sử dụng tạm sử dụng đến khi có Quyết định thu hồi của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong quá trình sử dụng, chủ sử dụng không được xây dựng công trình kiên cố trên phần đất này.

*\* Kết quả xác minh tại UBND xã H, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Phòng tài nguyên môi trường huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương;*

Ngày 20/8/2002, thửa đất có tranh chấp trong vụ án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng là cụ Phạm Công Đ. Hiện nay, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không còn lưu giữ nhưng được thể hiện tại sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số thứ tự 1832, số thửa 336b, tờ bản đồ số 12, diện tích 256 m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, chủ sử dụng cụ Phạm Công Đ. Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của cụ C, cụ Đ. Nguồn gốc thửa đất này, cụ C cụ Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M2- bà P. Căn cứ hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299 thể hiện thửa số 17 tờ bản đồ số 11 loại đất thổ cư, diện tích 561m<sup>2</sup> đăng ký tên chủ sử dụng là Phạm Công M2. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1998 thể hiện thửa đất số 336, tờ bản đồ số 12, đất thổ cư, diện tích 478m<sup>2</sup>, chủ sử dụng là ông Phạm Công M2. Sau đó, khi vợ chồng ông M2 chuyển nhượng cho cụ C, thửa đất tách ra thửa 336a và thửa số 336b. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2010 thể hiện thửa số 300, tờ bản đồ số 32, loại đất thổ cư, diện tích 268m<sup>2</sup>. Hiện trạng thực tế do Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12-03-2021 là 267,7m<sup>2</sup>, tăng 11,7m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thay đổi diện tích đất do trong quá trình sử dụng đất, gia đình cụ C đã lấn chiếm đất hành lang giao thông thuộc quyền quản lý của UBND xã H. Diện tích 256m<sup>2</sup> là đất hợp pháp không nằm trong quy hoạch cũng như không vi phạm hành lang giao thông, thủy lợi, lưới điện.

*\* Kết quả xác minh tại UBND xã H, phòng Tư pháp- UBND huyện Thanh Hà thể hiện:* Cụ C, cụ Đ tự do tìm hiểu, gia đình hai bên tổ chức cưới, chung sống với nhau từ năm 1958. Hiện nay, tại UBND xã và phòng tư pháp không còn lưu giữ sổ hộ tịch kết hôn từ trước năm 1989 nên không có sổ sách để đối chiếu.

*\* Theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả xác định như sau:*

Thửa đất 336b, tờ bản đồ 12 tại Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà thuộc đường tỉnh 390, vị trí 1, giá đất là 24.000.000đ/m<sup>2</sup>.

Giá trị tài sản trên đất gồm: nhà hai tầng số 1 diện tích 42,3m<sup>2</sup> trị giá 125.551.372đ; nhà hai tầng số 2 diện tích 42,7m<sup>2</sup> (bao gồm lan can 6,5m<sup>2</sup>) trị giá 124.900.499đ; nhà cấp 4 bán mái phía trước nhà số 1 diện tích 18,3m<sup>2</sup> trị giá 15.493.906đ; mái tôn trước nhà số 1 diện tích 5m<sup>2</sup> trị giá 2.006.916đ; sân BTXM trước nhà số 1 diện tích 5m<sup>2</sup> trị giá 1.279.562đ; nhà vệ sinh có mái phía sau nhà

số 1 diện tích 3,2m<sup>2</sup> trị giá 1.647.480đ; nhà vệ sinh không mái phía sau nhà số 1 diện tích 2,7m<sup>2</sup> trị giá 3.395.044đ; nhà cấp 4 phía sau nhà số 2 diện tích 30,2m<sup>2</sup> trị giá 118.795.745đ; mái lợp tôn phía trước nhà số 2 diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 20.751.509đ; sân BTXM trước nhà số 2 diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 6.615.337đ; mái pro xi măng cạnh nhà số 2 diện tích 28,2m<sup>2</sup> trị giá 1.823.452đ; sân BTXM cạnh nhà số 2 diện tích 28,2m<sup>2</sup> trị giá 3.608.366đ; cửa xếp cạnh nhà số 2 diện tích 7,5m<sup>2</sup> trị giá 4.545.450đ; cột tốp (số lượng 3) trị giá 1.519.479đ; sân BTXM phía trước nhà số 1, nhà số 2 diện tích 11,9m<sup>2</sup> trị giá 1.538.034đ; phần tường chung giữa nhà hai tầng số 1 và nhà hai tầng số 2 trị giá 6.953.802đ; tường bao gạch chỉ dài 22m, cao 1,2m trị giá 4.224.385đ.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, lời trình bày như ở trên.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Xuân giữ nguyên lời trình bày nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M1, chị H2, anh L, chị H3, anh N vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện VKSND huyện Thanh Hà phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX) và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị:

Áp dụng Điều 217, Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 15 Luật Hôn nhân gia đình năm 1959; Căn cứ điều 66 Luật hôn nhân gia đình năm 2014, Điều 26; Điều 147 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, Luật án phí và lệ phí 2015;

- Chấp nhận yêu cầu về việc chia tài sản chung của cụ Nguyễn Thị C. Cụ C được hưởng ½ giá trị tài sản diện tích đất thổ cư là 128m<sup>2</sup>. Đề nghị tạm giao cho cụ C ½ diện tích đất 128m<sup>2</sup> và tài sản trên đất của cụ Đ. Đối với phần đất dôi dư đề nghị tạm giao cho cụ C quản lý, việc thu hồi sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện không yêu cầu giải quyết của cụ C đối với tài sản trên đất được chia nằm trên đất của cụ Đ là tài sản riêng của cụ C được xây dựng sau khi cụ Đ chết.

**\* Chia tài sản bằng hiện vật.**

Cụ C được hưởng  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản chung của cụ và cụ Đ là 128m<sup>2</sup> đất và  $\frac{1}{2}$  trị giá tài sản trên đất. Cụ C đề nghị xin hưởng phần giá trị tài sản chung của cụ bằng hiện vật, xét thấy thửa đất này có thể giao đương sự nhận hiện vật. Tuy nhiên, do trên đất có tài sản là hai nhà hai tầng xây chung tường, chung móng. Vì vậy, xác định điểm mốc tường giữa hai nhà là điểm mốc cố định, ranh giới để phân chia; phân tường giữa hai nhà là phân tường chung. Cụ C tự nguyện xin hưởng phần đất nằm phía tây của thửa đất trên đất có nhà hai tầng số 1, không yêu cầu thanh toán giá trị chênh lệch cho cụ nên chấp nhận sự tự nguyện của cụ. Tạm giao phần diện tích đất dôi dư thuộc phần diện tích đất được chia của cụ.

Tạm giao cho cụ C phần diện tích đất 168,1m<sup>2</sup> và phần tài sản trên đất.

Các đương sự trình bày năm 2007 cụ Đ chết không để lại di chúc và không yêu cầu chia thừa kế phần của cụ Đ trong vụ án này, đề nghị tạm giao cho cụ C quản lý. Vì vậy, tạm giao phần diện tích đất, tài sản trên đất được chia cho cụ Đ cho cụ C quản lý, sử dụng cho đến khi các đương sự có yêu cầu chia thừa kế và được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Trên phần đất, tài sản trên đất được giao cho cụ C có bức tường nhà chia cho cụ C, đồng thời là bức tường nhà của ông M2, bà P, bức tường nằm trên ranh giới phân chia đất giữa hai bên. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự tự thỏa thuận hai bên trong khi sử dụng không làm ảnh hưởng giá trị công trình phía bên kia. Vì vậy cần chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên.

**Về án phí:** cụ C là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:** Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh L, chị H2, anh N, chị H3 vắng mặt đã được tổng đạt văn bản tố tụng theo quy định pháp luật. Bà Tr đã ủy quyền cho cụ C và xin vắng mặt, đại diện UBND xã H xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, HĐXX xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.



**[2] Về quan hệ pháp luật:** Cụ C là người khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng cụ. Do vậy Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp Chia tài sản chung.

**[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Căn cứ tài liệu xác minh, thu thập có cơ sở xác định:

\* Nguồn gốc thửa đất: Các đương sự xác định nguồn gốc thửa đất cụ C cụ Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M2- bà P. Căn cứ hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299 thể hiện thửa số 17 tờ bản đồ số 11 loại đất thổ cư, diện tích 561m<sup>2</sup> đăng ký tên chủ sử dụng là Phạm Công M2. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1998 thể hiện tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 12, đất thổ cư, diện tích 478m<sup>2</sup>, chủ sử dụng là ông Phạm Công M2. Sau đó, khi vợ chồng ông M2 chuyển nhượng cho cụ C, cụ Đ, thửa đất tách ra thửa 336a và thửa số 336b. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2010 thể hiện thửa số 300, tờ bản đồ số 32, loại đất thổ cư, diện tích 268m<sup>2</sup>. Ngày 20/8/2002, thửa đất có tranh chấp trong vụ án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng là cụ Phạm Công Đ. Tuy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không còn lưu giữ, đương sự không cung cấp được bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tại sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tại số thứ tự 1832, số thửa 336b, tờ bản đồ số 12, diện tích 256 m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, chủ sử dụng cụ Phạm Công Đ. Trong quá trình sử dụng thửa đất từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất đến nay, giữa gia đình cụ C, gia đình ông M2 không xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất. Đương sự trong vụ án đều xác định về nguồn gốc thửa đất, đất được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa cụ C, cụ Đ; kết quả xác minh cán bộ địa chính thời kỳ từ năm 1996 đến năm 2015, UBND xã H, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất này thuộc quyền sử dụng của cụ C, cụ Đ. Như vậy, có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng thửa đất nêu trên là tài sản chung của cụ C, cụ Đ nên đề nghị của cụ C về việc chia tài sản chung là thửa đất này có cơ sở chấp nhận.

Theo kết quả đo thẩm định có biến động tăng diện tích so với diện tích được cấp giấy chứng nhận là 11,7m<sup>2</sup>. Lý giải UBND xã H, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có sự biến động tăng do gia đình cụ C lấn chiếm ra phần đất thủy lợi nằm trong hành lang giao thông đường tỉnh 390. Vị trí, kích thước, hình thể phần đất hợp pháp và phần đất dôi dư đã được UBND xã H và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định theo ranh giới bản đồ năm 1997 là phù hợp. Phần đất này thuộc quyền quản lý của UBND xã H, UBND xã đề nghị tạm giao cho người sử dụng.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chia đất dựa trên diện tích đất hợp pháp là 256m<sup>2</sup> trị giá 6.144.000.000đ, tạm giao phần diện tích đất dôi dư cho người sử dụng.

\* Tài sản trên đất: Theo kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản, xác minh, lời khai các đương sự đều xác định tài sản chung của cụ C và cụ Đ gồm: nhà hai tầng số 1 diện tích 42,3m<sup>2</sup> trị giá 125.551.372đ; nhà hai tầng số 2 diện tích 42,7m<sup>2</sup> (bao gồm lan can 6,5m<sup>2</sup>) trị giá 124.900.499đ; sân BTXM trước nhà số 1 diện tích 5m<sup>2</sup> trị giá 1.279.562đ; sân BTXM trước nhà số 2 diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 6.615.337đ; sân BTXM phía trước nhà số 1, nhà số 2 diện tích 11,9m<sup>2</sup> trị giá 1.538.034đ; tường bao dài 22 m, cao 1,2 m trị giá 4.224.385đ; phần tường chung giữa nhà hai tầng số 1, nhà hai tầng số 2 trị giá 6.953.802đ. Tổng giá trị những tài sản này là 271.063.000đ (đã làm tròn số).

Tài sản riêng của cụ C gồm: nhà cấp 4 bán mái phía trước nhà số 1 diện tích 18,3m<sup>2</sup> trị giá 15.493.906đ; mái tôn trước nhà số 1 diện tích 5m<sup>2</sup> trị giá 2.006.916đ; nhà vệ sinh có mái phía sau nhà số 1 diện tích 3,2m<sup>2</sup> trị giá 1.647.480đ; nhà vệ sinh không mái phía sau nhà số 1 diện tích 2,7m<sup>2</sup> trị giá 3.395.044đ; nhà cấp 4 bán mái phía trước nhà số 1 diện tích 18,3m<sup>2</sup> trị giá 15.493.906đ; nhà cấp 4 phía sau nhà số 2 diện tích 30,2m<sup>2</sup> trị giá 118.795.745đ; mái lợp tôn phía trước nhà số 2 diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 20.751.509đ; mái pro xi măng cạnh nhà số 2 diện tích 28,2m<sup>2</sup> trị giá 1.823.452đ; sân BTXM cạnh nhà số 2 diện tích 28,2m<sup>2</sup> trị giá 3.608.366đ; cửa xếp cạnh nhà số 2 diện tích 7,5m<sup>2</sup> trị giá 4.545.450đ; cột tốp (số lượng 3) trị giá 1.519.479đ. Tổng trị giá là 189.081.000đ (đã làm tròn số).

Như vậy, tổng trị giá tài sản phân chia của cụ C, cụ Đ gồm đất, tài sản trên đất là 6.415.063.000đ.

\* Ghi nhận sự tự nguyện không yêu cầu giải quyết của cụ C đối với tài sản trên đất gồm 01 nhà cấp 4 phía sau nhà số 2 diện tích 30,2m<sup>2</sup> trị giá 118.795.745đ, 01 mái lợp tôn phía trước nhà số 2 diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 20.751.509đ; 01 mái pro xi măng cạnh nhà số 2 diện tích 28,2m<sup>2</sup> trị giá 1.823.452đ; 01 sân BTXM cạnh nhà số 2 diện tích 28,2m<sup>2</sup> trị giá 3.608.366đ; 01 cửa xếp cạnh nhà số 2 diện tích 7,5m<sup>2</sup> trị giá 4.545.450đ; cột tốp (số lượng 3) trị giá 1.519.479đ được chia nằm trên đất là di sản của cụ Đ là tài sản riêng của cụ C được làm sau khi cụ Đ chết.

\* Chia tài sản bằng hiện vật.

Qua tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện, các con của cụ C, cụ Đ không ai có công sức và tạo lập gì đối với đất, tài sản trên đất. Đất có nguồn gốc

của vợ chồng hai cụ nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân, tài sản là nhà trên đất là của hai cụ tuy sau khi cụ Đ chết cụ C có xây dựng thêm một số tài sản trên đất nhưng nay cụ C không yêu cầu giải quyết đối với tài sản này. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định, cụ C được hưởng  $\frac{1}{2}$  trị giá khối tài sản chung là 128m<sup>2</sup> đất và  $\frac{1}{2}$  trị giá tài sản trên đất là 135.531.000đ (đã làm tròn số) (một trăm ba mươi lăm triệu năm trăm ba mươi một nghìn đồng). Cụ C đề nghị xin hưởng phần giá trị tài sản chung của cụ bằng hiện vật, xét thấy thửa đất này mặt đường rộng có thể giao đương sự nhận hiện vật. Tuy nhiên, do trên đất có tài sản là hai nhà hai tầng xây chung tường, chung móng. Vì vậy, xác định điểm mốc tường giữa hai nhà là điểm mốc cố định, ranh giới để phân chia; phần tường giữa hai nhà trị giá 6.953.802đ là phần tường chung (được thể hiện theo sơ đồ kèm theo là điểm I, điểm H). Cụ C tự nguyện xin hưởng phần đất nằm phía tây của thửa đất trên đất có nhà hai tầng số 1, không yêu cầu thanh toán giá trị chênh lệch cho cụ nên chấp nhận sự tự nguyện của cụ. Về vị trí đất chia cho cụ C: Phần diện tích đất 95,9m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm A', K, I, H, G, D, E, F, A'. Trên đất có 01 nhà hai tầng số 1 diện tích 42,3m<sup>2</sup> trị giá 125.551.372đ, 01 nhà cấp 4 diện tích 18,3m<sup>2</sup> trị giá 15.493.906đ, nhà vệ sinh có mái trị giá 1.647.480đ, nhà vệ sinh không mái trị giá 3.395.044đ, 01 sân BTXM diện tích 5m<sup>2</sup> trị giá 1.279.562đ, 01 mái tôn diện tích 5m<sup>2</sup> trị giá 2.006.916đ. Giao phần tường chung được xác định hai điểm mốc cố định I, H trị giá 6.953.802đ cho cụ C; khi sử dụng cụ C không được làm ảnh hưởng đến công trình thuộc phần di sản của cụ Đ. Tạm giao phần diện tích đất dôi dư 3,7m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm A, A', K, L; trên đất có sân chat trị giá 474.000đ (đã làm tròn số) cho cụ C sử dụng.

Di sản của cụ Đ: Phần diện tích đất 168,1m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm L, B', B, N, M, O, C, G, H, I, K, L. Trên đất có 01 nhà hai tầng số 2 diện tích 42,7m<sup>2</sup> trị giá 124.900.499đ, 01 nhà cấp 4 diện tích 30,2 m<sup>2</sup> trị giá 118.795.745đ, 01 mái lợp tôn phía trước nhà diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 20.751.509đ; 01 sân BTXM trước nhà diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 6.615.337đ; 01 mái pro xi măng cạnh nhà diện tích 28,2m<sup>2</sup> trị giá 1.823.452đ; 01 sân BTXM cạnh nhà diện tích 28,2m<sup>2</sup> trị giá 3.608.366đ; 01 cửa xếp cạnh nhà diện tích 7,5m<sup>2</sup> trị giá 4.545.450đ; cột tốp (số lượng 3) trị giá 1.519.479đ; tường bao gạch chỉ trị giá 4.224.385đ. Trong diện tích đất là di sản của cụ Đ có phần diện tích đất dôi dư 8,0m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm L, K, B', B tạm giao cho người sử dụng. Các đương sự trình bày năm 2007 cụ Đ chết không để lại di chúc và không yêu cầu chia thừa kế phần của cụ Đ trong vụ án này, đề nghị tạm giao cho cụ C quản lý. Vì vậy, tạm giao phần diện tích đất, tài sản trên đất là di sản của cụ Đ chưa chia cho cụ C quản lý, sử dụng cho đến khi

các đương sự có yêu cầu chia thừa kế và được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Trên phần đất, tài sản trên đất được giao cho cụ C có bức tường nhà chia cho cụ C, đồng thời là bức tường nhà của ông M2, bà P, bức tường nằm trên ranh giới phân chia đất giữa hai bên được giới hạn bởi hai điểm F, E (được thể hiện theo sơ đồ kèm theo). Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự tự thỏa thuận hai bên trong khi sử dụng không làm ảnh hưởng giá trị công trình phía bên kia. Vì vậy cần chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên.

Qua tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà X, ông M1, chị H3, anh N tuy ở cùng cụ C nhưng không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất tranh chấp, tài sản trên đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Cụ C được chia tài sản trong khối tài sản chung với cụ Đ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị được chia. Do cụ C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 217, Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 15 Luật Hôn nhân gia đình năm 1959. Điều 66 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị C về chia tài sản chung thuộc sở hữu chung hợp nhất.

2. Xác nhận cụ C, cụ Đ có tài sản chung sau:

- Quyền sử dụng đất 256m<sup>2</sup> trị giá 6.144.000.000đ (sáu tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) tại thửa đất 336b, tờ bản đồ số 12 tại Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Tài sản trên đất gồm có nhà hai tầng số 1 diện tích 42,3m<sup>2</sup> trị giá 125.551.372đ; nhà hai tầng 2 diện tích 42,7m<sup>2</sup> (bao gồm cả phần lan can diện tích 6,5m<sup>2</sup>) trị giá 124.900.499đ; sân BTXM trước nhà số 1 diện tích

5m<sup>2</sup> trị giá 1.279.562đ; sân BTXM trước nhà số 2 diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 6.615.337đ; sân BTXM phía trước nhà số 1, nhà số 2 diện tích 11,9m<sup>2</sup> trị giá 1.538.034đ; tường bao dài 22 m, cao 1,2 m trị giá 4.224.385đ; phần tường chung giữa nhà hai tầng số 1, nhà hai tầng số 2 trị giá 6.953.802đ. Tổng trị giá tài sản để phân chia 6.415.000.000đ (sáu tỷ bốn trăm mười lăm triệu đồng).

3. Chấp nhận sự tự nguyện không yêu cầu thanh toán giá trị chênh lệch của cụ C.

- Chấp nhận sự tự nguyện của cụ C không yêu cầu giải quyết đối với tài sản riêng của cụ nằm trên phần đất là di sản của cụ Đ để lại chưa chia gồm: 01 nhà cấp 4 diện tích 30,2m<sup>2</sup> trị giá 118.795.745đ, 01 mái lợp tôn phía trước nhà diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 20.751.509đ; 01 mái pro xi măng cạnh nhà diện tích 28,2m<sup>2</sup> trị giá 1.823.452đ; 01 sân BTXM cạnh nhà diện tích 28,2 m<sup>2</sup> trị giá 3.608.366đ; 01 cửa xếp cạnh nhà diện tích 7,5m<sup>2</sup> trị giá 4.545.450đ; cột tốp (số lượng 3) trị giá 1.519.479đ.

4. Phân chia tài sản:

Giao hiện vật:

Giao cho cụ C sử dụng diện tích 95,9m<sup>2</sup> đất ở được giới hạn bởi các điểm A', K, I, H, G, D, E, F, A' trị giá 2.301.600.000đ tại Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Cụ C sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 nhà hai tầng diện tích 42,3 m<sup>2</sup> trị giá 125.551.372đ, 01 nhà cấp 4 diện tích 18,3m<sup>2</sup> trị giá 15.493.906đ, nhà vệ sinh có mái trị giá 1.647.480đ, nhà vệ sinh không mái trị giá 3.395.044đ, 01 sân BTXM diện tích 5m<sup>2</sup> trị giá 1.279.562đ, 01 mái tôn diện tích 5m<sup>2</sup> trị giá 2.006.916đ. Giao phần tường chung được xác định hai điểm mốc cố định I, H trị giá 6.953.802đ cho cụ C. Sau khi chia nhà đất, trong quá trình sử dụng cụ C không được làm ảnh hưởng giá trị công trình là di sản của cụ Đ. Tổng trị giá tài sản cụ C được nhận là 2.457.928.000đ (đã làm tròn số). Tạm giao cho cụ Nguyễn Thị C 3,7m<sup>2</sup> đất dôi dư được giới hạn bởi các điểm A, L, K, A' trên đất có sân chat trị giá 474.000đ (đã làm tròn số) đều tại thửa số 336B tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Trong phần đất, tài sản trên đất được chia cho cụ C có phần tường nhà giới hạn bởi hai điểm E, F khi sử dụng cụ C, ông M2, bà P không được làm ảnh hưởng đến giá trị công trình của phía bên kia trừ trường hợp các đương sự có thỏa thuận khác.

Tạm giao cụ C quản lý, sử dụng diện tích 168,1m<sup>2</sup> đất ở tại Thôn B, xã H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương được giới hạn bởi các điểm L, B, B', N, M, O,

C, G, H, I, K, L là di sản của cụ Đ để lại chưa chia trong đó có 8,0m<sup>2</sup> đất dôi dư được giới hạn bởi các điểm L, K, B', B cho đến khi các đương sự có yêu cầu chia thừa kế được giải quyết bằng vụ án dân sự khác. Trên đất có 01 nhà hai tầng số 2 diện tích 42,7m<sup>2</sup> trị giá 124.900.499đ, 01 nhà cấp 4 diện tích 30,2m<sup>2</sup> trị giá 118.795.745đ, 01 mái lợp tôn phía trước nhà diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 20.751.509đ; 01 sân BTXM trước nhà diện tích 51,7m<sup>2</sup> trị giá 6.615.337đ; 01 mái pro xi măng cạnh nhà diện tích 28,2 m<sup>2</sup> trị giá 1.823.452đ; 01 sân BTXM cạnh nhà diện tích 28,2 m<sup>2</sup> trị giá 3.608.366đ; 01 cửa xếp cạnh nhà diện tích 7,5m<sup>2</sup> trị giá 4.545.450đ; cột tốp (số lượng 3) trị giá 1.519.479đ; tường bao gạch chỉ trị giá 4.224.385đ. Tổng trị giá di sản của cụ Đ gồm đất, tài sản trên đất chưa chia là 4.129.184.000đ (đã làm tròn số). Trên phần diện tích đất dôi dư có sân chạt trị giá 1.049.000đ (đã làm tròn số) tạm giao cho người sử dụng.

(Vị trí, hình thể, kích thước các cạnh, tứ cận thửa đất theo sơ đồ kèm theo)

3. Về án phí: Cụ Nguyễn Thị C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thanh Hà;
- Chi cục THADS huyện Thanh Hà;
- UBND xã H;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Hằng**

