

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BẮC TỪ LIÊM  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **78/2022/DS-ST**

Ngày 10/10/2022

*V/v tranh chấp tài sản chung là quyền  
sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản  
gắn liền với đất*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Loan;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Việt Hòa; Ông Nguyễn Minh Tuấn.

**Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thu Vân – Thư ký TAND quận Bắc Từ Liêm.

**Kiểm sát viên** Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên tòa:  
Bà Phong Thị Lan.

Trong ngày 10 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2022/DS-ST ngày 23/6/2022, về việc “Tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2022/QĐ-HPT ngày 22/09/2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị Minh T, sinh năm 1949; Nơi ĐKNKTT: Tổ dân phố số 1, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: Tổ 2, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Có mặt tại phiên tòa;

**Bị đơn:** Bà Đỗ Thị Tuyết M1, sinh năm 1975; Nơi ĐKNKTT: Tổ 3, phường M, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: Tổ 4, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Vắng mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/05/2022 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị Minh T trình bày:**

Vợ chồng bà Ngô Thị Minh T và ông Đỗ Trường C (đã chết ngày 01/11/2000) được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 101210128, hồ sơ gốc số 3977/QĐ-UB ngày 21/12/2004 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 27, diện tích 162m<sup>2</sup> – Địa chỉ: Tổ 12, thị trấn C, huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội (nay là tổ 12, phường P, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội). Nguồn gốc thửa đất do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn A và bà Đinh Thị Thanh C từ năm 1979. Năm 1998, ông C, bà T đã xây nhà 2 tầng, diện tích 52m<sup>2</sup> và sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai cho đến nay. Ông C đã chết ngày 01/11/2000, không có di chúc. Ông bà có hai con chung là Đỗ Thị Tuyết M1 và Đỗ Thị Tuyết M2. Bố mẹ đẻ của ông C đều chết trước ông C.

Ngày 21/10/2021, bà T và hai con đã lập biên bản họp gia đình về việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Đỗ Trường C là thửa đất trên (thỏa thuận được Văn phòng thừa phát lại Hoàng Huy lập Vi bằng số 1419/2021/VB-TPLHH ngày 21/10/2021) có nội dung: “*Bà Ngô Thị Minh T và bà Đỗ Thị Tuyết M2 đã đồng ý tặng cho toàn bộ kỷ phần mà mỗi người được hưởng trong khối di sản thừa kế do ông Đỗ Trường C để lại nói trên cho bà Đỗ Thị Tuyết M1. Bà Đỗ Thị Tuyết M1 đồng ý nhận phần quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được các đồng thừa kế tặng cho nêu trên cộng với phần quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở mà bà được hưởng thừa kế của ông Đỗ Trường C để được quyền sử dụng, sở hữu 1/2 thửa đất và nhà ở theo Giấy chứng nhận nói trên. ... Trong vòng 10 ngày kể từ ngày thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên bà M1 (giáp đất nhà ông Đỗ Tiến V) và bà T (giáp đất nhà bà Đỗ Thị C) thì bà M có trách nhiệm phối hợp cùng bà T thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để tách thửa (phần diện tích của mỗi bên theo phân chia di sản của bà M là 1/2 diện tích thửa đất và nhà ở cộng với phần diện tích do bà T tặng cho thêm tính theo chiều rộng mặt tiền ngôi nhà cũ chạy thẳng đến mặt ngách 23, ngõ 304 Hồ Tùng Mậu*”. Ngày 05/11/2021, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm đã thực hiện đăng ký biến động đất ghi nhận bà M1 và bà T mỗi trường hợp được quyền sử dụng và sở hữu 1/2 quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.

Sau khi làm xong thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất của bà T và bà M1, bà M1 đã có những hành vi, lời lẽ thiếu đạo đức đối với bà T để cố tình chiếm giữ, ngăn cản không cho bà T sử dụng thửa đất trên, thậm chí việc vào nhà để thờ cúng ông Đỗ Trường C cũng bị bà M1 gây khó khăn. Bà M1 cũng gây khó khăn cho bà T, không thực hiện việc tách thửa theo đúng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 21/10/2021.

***Yêu cầu khởi kiện của bà T:*** Đề nghị Tòa án chia tài sản chung của bà T và bà M1 là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng thửa đất số 68, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Tổ dân phố số 12, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội cho bà Ngô Thị Minh T (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 101210128, hồ sơ gốc số 3977/QĐ-UB ngày 21/12/2004 do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm đăng ký biến động sang tên cho bà Đỗ Thị Tuyết M1 và bà Ngô Thị Minh T ngày 05/11/2021); Bà T đã già yếu, không còn sức lao động nên đề nghị Tòa án xem xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí cho bà Tuyết.

Trước khi mở phiên tòa, bà T đã có đơn đề nghị, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án công nhận và xác định cho bà một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho mình có diện tích 76,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Tổ 1, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội nêu trên.

**Bị đơn, bà Đỗ Thị Tuyết M1:** Đã được Tòa án triệu tập họp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng khác nhưng không có mặt theo triệu tập, thông báo và không gửi văn bản ghi ý kiến cũng như cung cấp lời khai cho Tòa án nên Tòa án không có ý kiến của bà M1 về việc giải quyết vụ việc.

**Tại phiên tòa:**

- **Nguyên đơn, bà T** giữ yêu cầu khởi kiện và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện theo đơn đề ngày 12/9/2022 gửi Tòa án. Bà đề nghị Tòa án công nhận thửa đất số 68, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: tổ 1, phường P, quận Bắc Từ Liêm là tài sản chung của bà và bà M1; công nhận và xác định cho bà một phần quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có diện tích 76.3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 27 nêu trên (Phần đất giáp thửa đất của bà Đỗ Thị C). Bà đề nghị Tòa án công nhận cho bà phần đất có diện tích nhỏ hơn, ở trên có 01 nhà cấp 4, xây dựng năm 2006, đang bị bỏ trống, không có người ở. Bà T không yêu cầu bà M1 thanh toán tiền chênh lệch giá trị tài sản. Lí do bà làm như vậy mà không chia đều như trong thỏa thuận bằng văn bản trước đây và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi là để tránh căng thẳng giữa mẹ con bà và thuận tiện cho việc sử dụng đất của mỗi bên.

- **Bị đơn** đã được triệu tập hợp lệ hai lần đến phiên tòa nhưng vắng mặt không có lí do, căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thảo luận tại chỗ quyết định xét xử vắng mặt bà Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến:**

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, lập hồ sơ đầy đủ, đúng quy định.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Các quy định về phiên tòa, thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng đều được thực hiện theo đúng quy định tại Chương 14 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành đúng, bị đơn không thực hiện các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và sự thay đổi của nguyên đơn trước khi mở phiên tòa; Công nhận cho bà T có quyền sử dụng 76.3m<sup>2</sup> đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Miễn án phí dân sự cho bà T.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

**[1] Về tố tụng:**

**1.1. Về thẩm quyền :** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà nguyên đơn yêu cầu công nhận, có tranh chấp với bị đơn thuộc phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm theo quy định tại Điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**1.2. Việc xét xử vắng mặt bị đơn:** Bà M1 được triệu tập hợp lệ hai lần đến phiên tòa nhưng vắng mặt không có lí do, căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố

tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Minh.

## **[2] Về nội dung:**

### **2.1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng tài sản:**

Tài sản bà T đề nghị Tòa án công nhận là một phần quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 27, địa chỉ : Tổ 1, thị trấn C, huyện Từ Liêm, nay thuộc tổ dân phố số 1, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, đã được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 101210128, hồ sơ gốc số 3977/QĐ-UB ngày 21/12/2004 cho ông Đỗ Trường C (Đã chết) và bà Ngô Thị Tuyết M1 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm đăng ký biến động sang tên cho bà Đỗ Thị Tuyết M1 và bà Ngô Thị Minh T ngày 05/11/2021 theo: *“Thỏa thuận phân chia, thừa kế và tặng cho phần quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở của ông Đỗ Trường C cho bà Đỗ Thị Tuyết M1; CCCD số 001175030729, địa chỉ thường trú tại Tổ 3, phường M, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Như vậy, bà Đỗ Thị Tuyết M1 và bà Ngô Thị Minh T mỗi trường hợp được quyền sử dụng và sở hữu 1/2 quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo Hồ sơ số 043977.TK.312.PD./.”*

Tại kết quả đo đạc tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản là quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 27, địa chỉ : Tổ dân phố số 1, phường P, quận Bắc Từ Liêm nêu trên thì thửa đất có diện tích sử dụng thực tế là 168.6m<sup>2</sup>, diện tích theo trích lục bản đồ đo đạc năm 1994 và GCNQSD đất được cấp là 162m<sup>2</sup>. Sau khi số hóa và lồng ghép giữa trích lục bản đồ và hiện trạng thấy : Hiện trạng đất đã lấn ra lối đi chung là 4,3m<sup>2</sup> ; Phần diện tích còn lại do việc sử dụng trên thực tế chồng lấn với các thửa đất liền kề. Tại Bản ghi ý kiến của 04 hộ gia đình sử dụng đất liền kề với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 27 có tranh chấp, các hộ ông Nguyễn Hữu H, Nguyễn Xuân T, Đỗ Tiến V, Đỗ Thị C đều khẳng định sử dụng đất ổn định, không có sự chồng lấn, không có tranh chấp với các hộ liền kề và đã xây nhà, tường bao hết ranh giới từ lâu. Nhà đất có tranh chấp là của bà T và bà M1 nhưng do hai mẹ con bà có mâu thuẫn nên hiện bà T đang ở nhờ bên ngoài nên nhà đất hiện do bà M1 quản lý, sử dụng phần có nhà 02 tầng kiên cố, còn nhà cấp 4 hiện đang bỏ trống, không ai sử dụng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, sử dụng đất và thỏa thuận được ghi nhận tại giấy chứng nhận nêu trên, diện tích thửa đất là 162.4m<sup>2</sup>, trên đất có 01 nhà 02 tầng bê tông cốt thép (Trị giá 321.239.800 đồng), kèm sân gạch, cầu thang sắt bên ngoài, cổng sắt, tường xây gạch chỉ và 01 nhà cấp bốn, bán mái sẽ được chia đôi, bà T được quyền sở hữu 1/2 tài sản trên đất (nhà ở), và sử dụng 1/2 đất ở. Nhưng bà T đã tự nguyện nhận phần tài sản có giá trị thấp hơn là diện tích đất 80.3m<sup>2</sup> (Có 3.6m<sup>2</sup> chồng lấn với thửa đất của bà Nguyễn Thị Thúy N, 1.7m<sup>2</sup> chồng lấn với ngõ đi chung) trên đất có 01 nhà cấp bốn, bán mái (Trị giá 18.992.020 đồng), một đoạn tường xây gạch chỉ bao quanh phía trước thửa đất. Do đó có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sự tự nguyện của bà T là phù hợp với quy định của pháp luật, cần chấp nhận. Cụ thể : Công nhận và xác định bà T được quyền sử dụng diện tích đất 75 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 1,3,4,7,1 (Có sơ đồ kèm theo) tại thửa đất số 68, tờ

bản đồ số 27 có tranh chấp nêu trên. Bà T được sở hữu và sử dụng các tài sản gắn liền với phần đất được công nhận và xác định là của bà.

## **2.5. Về án phí:**

Bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi; Luật Phí và Lệ phí; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các điều 209; 219 của Bộ luật Dân sự; Khoản 4 Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 của Luật Người cao tuổi ; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

## **Xử:**

### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Minh T.**

**2. Công nhận và xác định bà Ngô Thị Minh T được quyền sử dụng** diện tích đất 75m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 1,3,4,7,1 (Có sơ đồ kèm theo) tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ : Tổ dân phố số 1, phường P, quận Bắc Từ Liêm (Trước đây thuộc Tổ 1, thị trấn C, huyện Từ Liêm), thành phố Hà Nội. Bà T được sở hữu và sử dụng các tài sản gắn liền với phần đất được công nhận và xác định là của bà.

### **4. Về án phí :** Bà T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

**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 bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được thông đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

## **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND, VKSND TP Hà Nội;
- VKSND quận Bắc Từ Liêm,;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**