

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIAO THỦY
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 11/2021/DS-ST

Ngày: 15-6-2021

V/v tranh chấp chia tài sản chung là
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
trên đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Xuân Trường;

Ông Nguyễn Ngọc Giao.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mừng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Giao Thủy.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định tham
gia phiên tòa:** Bà Phan Thị Xuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy,
tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2020/TLST-
DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
15/2021/QĐXXST - DS, ngày 24 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị K; sinh năm 1958; địa chỉ: Xóm 24, xã Gi, huyện
Gi, tỉnh Nam Định.

- Bị đơn: Ông Ngô Công Đ; sinh năm 1948; địa chỉ: Xóm 21, xã Gi, huyện
Gi, tỉnh Nam Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị H; sinh năm 1956; Địa
chỉ: Xóm Thg, xã Gi, huyện Gi, tỉnh Nam Định. (Bà Ngô Thị H ủy quyền cho bà
Ngô Thị K).

Tại phiên tòa: Có mặt bà Kh, ông Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 16 tháng 11 năm 2020 và các văn bản
khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn là bà Ngô Thị K trình
bày: Bố mẹ bà là cụ Ngô Đức R và cụ Trần Thị Q bố mẹ bà sinh được ba anh em
gồm: ông Ngô Công Đ, bà Ngô Thị H và bà là Ngô Thị K. Bố mẹ bà đều đã chết

có để lại di sản là quyền sử dụng đất được thể hiện tại thửa đất số 275 tờ bản đồ 39 diện tích là 1270,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Công Đ. Do bố mẹ bà không để lại di chúc và cũng chưa chia thừa kế nhưng ông Đ lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy bà đã làm đơn khởi kiện tới Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định để yêu cầu chia di sản thừa kế của bố mẹ bà để lại. Ngày 05/11/20218 Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2018/QĐST - DS trong đó xác định ông Ngô Công Đ được quyền sở hữu các công trình trên đất, sử dụng 1 phần thửa đất diện tích là 544,5m². 03 anh em bà là: Ông Ngô Công Đ, bà Ngô Thị H, bà Ngô Thị K được quyền sử hữu chung nhà cấp 4 và phần diện tích còn lại là: 716,9m². Đồng thời đã có quyết định của UBND huyện Giao Thủy ngày 29/7/2020 là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Công Đ. Tuy nhiên sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật ông Ngô Công Đ đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận mà còn thể hiện chống đối, không tách thửa để anh em được sử dụng chung, cũng như làm các thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất được chia. Nay bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy chia đều mảnh đất trên cho ba anh em bà mỗi người 1/3 diện tích thửa đất, chia theo chiều rộng mặt đường dọc đến cuối thửa đất. Trên thửa đất 716,9 m² là nhà do anh em bà làm từ năm 2003 cho bố ở trước khi chết, nay chia nếu ông Đ nhận phần đất có ngôi nhà cấp 4 thì ông Đ phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà và bà H 2/3 số tiền trị giá ngôi nhà còn ông Đ không nhận phần đất có ngôi nhà bà và bà H sẽ nhận và có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đ. Về kết quả định giá tài sản bà nhất trí, không yêu cầu định giá lại.

Tại bản tự khai ngày 06 tháng 01 năm 2021 cũng như tại phiên tòa, bị đơn là ông Ngô Công Đ trình bày: Bố đẻ ông là ông Ngô Đức R chết năm 2013 mẹ ông là bà Trần Thị Q mất năm 1999. Bố mẹ ông sinh được ba người con gồm ông, Bà Ngô Thị H và bà Ngô Thị K. Sau khi bố mẹ ông chết có để lại cho ông một thửa đất đã được các cấp chính quyền xã, huyện cấp sổ đỏ hợp pháp đứng tên ông số Y 056809 năm 2003, thời điểm này bà H, bà K đã đi xây dựng gia đình đến nay đã hơn 40 mười năm, hiện nay quay lại yêu cầu chia thừa kế trong khi không có đóng góp xây dựng gì. Nộp thuế hàng năm trên thửa đất là do ông đóng và chịu trách nhiệm thờ cúng ông bà tổ tiên. Nay bà K yêu cầu Tòa án chia đều mảnh đất trên cho ba anh em ông không nhất trí.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 07-4-2021 cụ thể: Đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ số 39 và tài sản trên đất như sau: Vị trí thửa đất phía Bắc tiếp giáp với hộ ông Đ có chiều dài là 18,22m; phía Nam tiếp giáp với đường xóm có chiều dài là 19,57m; Phía Đông tiếp giáp với hộ ông Đ có chiều dài là 37,5m; phía Tây tiếp giáp với hộ ông L, ông H có chiều dài là 38,11m . Trên thửa đất có 01 nhà cấp 4 xây dựng vào năm 2003 đã xuống cấp dài 5,6m, rộng 4,5m tổng diện tích là 25,2m². Nhà xây gạch vôi vữa 20x20 cao 3,1m xà gồ tre luồng lợp ngói, nền gạch lục, có bố trí hệ thống điện. Sân do ông Đ nâng cấp năm 2020 lát bê tông trên nền sân cũ diện tích 74m². Ngõ do ông Đ nâng cấp trên nền ngõ cũ diện tích 40m²; Bể nước tròn do ông Đ xây. Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 275, tờ bản đồ số 39 có chiều ngang mặt đường là 5m chiều sâu hết chiều

dài thửa đất tại xóm 21, xã Giao Thiện theo giá thị trường tại địa phương là 500.000.000 đồng; nhà xây gạch vôi vữa 220 lợp ngói, xây năm 2003 trị giá 11.000.000 đồng; sân nâng cấp trên nền sân cũ diện tích là 74m² có trị giá là 5.000.000 đồng; ngõ nâng cấp trên nền ngõ cũ diện tích là 40m² có trị giá là 3.000.000 đồng, bể nước tròn có trị giá là 1.000.000 đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc xác định người tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 219 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết “Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy.

[2] Về căn cứ và nội dung yêu cầu của đương sự: Tại Quyết định số 11/2018/QĐST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định, đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chia di sản thừa kế, cụ thể: Xác định ông Ngô Công Đ được quyền sở hữu các công trình trên đất, sử dụng mảnh đất có tổng diện tích 544,5m² và phần tài sản chung của các bên xác định ông Ngô Công Đ, bà Ngô Thị H và bà Ngô Thị K được quyền sở hữu chung nhà cấp 4 và quyền đồng sử dụng mảnh đất có diện tích là 716,9m². Nhưng ông Ngô Công Đ đã không thực hiện theo Quyết định của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định ông cho rằng toàn bộ thửa đất này là của riêng ông, còn việc ông sử dụng đất thì ông phải có nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước. Vì vậy yêu cầu chia tài sản chung là đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Ngô Thị K là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 219 của Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Tài sản thuộc sở hữu chung có diện tích lớn, đảm bảo được giá trị sử dụng bằng hiện vật nên chia bằng hiện vật là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

[3] Vị trí, diện tích đất phân chia: Phần tài sản chung là quyền sử dụng đất trên có nhà ở chung thừa và liền kề với và ngôi nhà và thửa đất diện tích đất 544,5m² hiện nay ông Ngô Công Đ cùng vợ con đang sinh sống ổn định. Bà H và bà Kh không có nhu cầu về nhà ở và để thuận tiện cho việc khai thác sử dụng và sinh hoạt của các bên nên chia cho ông Ngô Công Đ được sử dụng phần diện tích đất có ngôi nhà cấp 4 còn bà Kh và bà H lần lượt được sử dụng phần diện tích đất còn lại, chia đều theo chiều rộng giáp với đường dong.

Căn cứ kết quả định giá tài sản và yêu cầu của đương sự thì các bên phải thanh toán chênh lệch cho nhau về giá trị tài sản chung trên phần đất của mình được chia cụ thể: Sau khi cân đối thì ông Ngô Công Đ phải thanh toán trả cho bà H số tiền là 3.670.000 đồng và bà Khái số tiền là 670.000 đồng; ông Đ phải tháo dỡ bể nước tròn do ông xây dựng 1 phần nằm trên diện tích đất chia cho bà K.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Kh, bà H và ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[5] Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã chi phí hết số tiền 4.100.000 đồng mà bà Khái đã nộp, căn cứ theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự thì ông Đ và bà H mỗi người phải trả lại cho bà K số tiền là: 1.370.000 đồng.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 219, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị K về việc chia tài sản chung cụ thể như sau:

- Giao cho ông Ngô Công Đ được quyền sử dụng diện tích đất 237.7m²; vị trí phía đông giáp thổ của ông Đ dài 37,5m, phía bắc giáp thổ ông Đ rộng 6,07m, phía tây giáp với phần đất còn lại dài 38m, phía nam giáp đường dong rộng 6,52m và được quyền sở hữu 01 nhà ở cấp 4 có trị giá là 11.000.000 đồng, sân bê tông 74m² có trị giá là 5.000.000 đồng (sân do ông Đ xây dựng). Ông Đ có nghĩa vụ thanh toán chênh lệch về tài sản cho bà H số tiền là 3.670.000 đồng, bà K số tiền là 670.000 đồng và phải tháo dỡ bể nước tròn do ông xây dựng 1 phần nằm trên diện tích đất chia cho bà K.

- Giao cho bà Ngô Thị K được quyền sử dụng diện tích đất 239.2m² có vị trí: Phía đông giáp thửa đất chia cho ông Đ dài 38 m, phía bắc giáp thổ ông Đ rộng 6,07m, phía tây giáp với phần đất còn lại dài 38m, phía nam giáp đường dong rộng 6,52m và được quyền sở hữu ngõ bê tông 40m² trị giá 3.000.000 đồng (ngõ do ông Đ xây dựng).

- Giao cho bà Ngô Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 240m² có vị trí: Phía đông giáp thửa đất chia cho bà K dài 38 m, phía bắc giáp thổ ông Đ rộng 6,08m, phía tây giáp với thổ ông H và ông L dài 38,11m, phía nam giáp đường dong rộng 6,53m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Ngô Thị K, Ngô Thị H và ông

Ngô Công Đ.

3. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các đương sự phải nộp 4.100.000 đồng (Bà Khái đã nộp); nay buộc ông Đ và bà H mỗi người phải trả lại cho bà K số tiền là: 1.370.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, 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 Nam Định: 01 bản;
- VKSND huyện Giao Thủy: 01 bản;
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy: 01 bản;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; 01 bản;
- Lưu VP: 01 bản.

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

Phạm Thanh Lâm