

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN AN DƯƠNG  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 05/2022/DS-ST  
Ngày: 18-5-2022  
V/v Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản  
là quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Văn Dũng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Vũ Văn Minh
2. Bà Hoài Thị Hà Khuyên

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thùy Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2022 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021 về Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXX-DS ngày 06/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐST-DS ngày 25/4/2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Cụ Trịnh Thị T; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện A, Hải Phòng;

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị X; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện A, Hải Phòng (Văn bản ủy quyền chứng thực ngày 21/12/2021);

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng.

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

1. Anh Nguyễn Văn N;
2. Chị Ngô Thị N;
3. Anh Nguyễn Văn K;
4. Chị Tống Thị T;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện A, TP Hải Phòng.

Bà X, ông M và anh N có mặt; bà N, chị N, anh K và chị T vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 12/11/2021 của cụ Trịnh Thị T và các lời K trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Cụ T và chồng là cụ M (cụ M chết năm 1995) có tài sản là diện tích đất ở 934m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 18 thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng (Sau đây viết tắt là Thửa đất số 115); trên đất có ngôi nhà cấp bốn 3 gian. Năm 2003 cụ và các con thống nhất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L diện tích khoảng 200m<sup>2</sup> (tách ra thành thửa 115A); ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng thời gian năm 2014-2015 được sự thống nhất của cụ T, gia đình đã tháo dỡ, phá bỏ ngôi nhà cấp bốn 3 gian trên để xây nhà cho anh K là con ông M. Cụ T ở cùng vợ chồng con trai là ông M bà N tại nhà ngang cấp bốn của ông M bà N xây trên cùng thửa đất phía giáp đất của ông T. Do cuộc sống chung với con phát sinh nhiều mâu thuẫn, ông M thiếu sự chăm sóc cụ nên cụ đã sang nhà con gái là bà X ở từ nhiều năm nay. Toàn bộ nhà đất ông M, bà N chiếm giữ, quản lý; cụ đã yêu cầu ông M giao cho cụ diện tích 200m<sup>2</sup> để làm nhà ăn ở riêng nhưng ông M không đồng ý. Cụ đề nghị Tòa án xác định quyền sở hữu của cụ trong khối tài sản chung giữa cụ và cụ M do ông M, bà N đang quản lý, giao cho cụ diện tích 200m<sup>2</sup> ở phần sân nằm trong diện tích 734m<sup>2</sup> tại Thửa đất số 115 để cụ sử dụng; cụ T đồng ý nhận tài sản là công trình, vật kiến trúc trên đất được giao và thanh toán giá trị cho ông M bà N. Cụ T không còn yêu cầu, đề nghị gì khác.

Lời K trong quá trình xét xử, bị đơn Nguyễn Văn M trình bày: Cụ T và cụ M là bố mẹ đẻ ông. Ông M thống nhất với trình bày của bà X (là em gái) về nguồn gốc thửa đất, đặc điểm và diện tích thửa đất cũng như diện tích chuyển nhượng cho ông Liên. Số tiền chuyển nhượng ông M trực tiếp nhận sau đó đã cho các anh chị em và cụ T sử dụng. Diện tích đất của cụ T và cụ M hiện nay còn lại chưa sang tên cho ai, chưa làm thủ tục gì khác và hiện nay gia đình ông M và các con đã xây dựng nhà cửa ăn ở ổn định. Ông M có nguyện vọng chia cho cụ sử dụng phần đất có nhà của ông bà rồi đón cụ T về ăn ở cùng với gia đình hoặc đồng ý chia cho cụ 200m<sup>2</sup> ở phần sân nhưng cụ phải làm cam kết không chuyển nhượng, tặng cho ai, khi chết thì để lại cho ông dùng vào thờ cúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Nghạch trình bày: Đồng ý với quan điểm của ông M, không bổ sung gì t.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; các điều 266, 273 và

227 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); các điều 158 và 164 của Bộ luật Dân sự (BLDS); 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; xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; cụ Trịnh Thị T được quyền sở hữu tài sản là diện tích đất ở 200m<sup>2</sup> tại Thửa đất số 115. Ông M bà N phải trả lại cụ T diện tích 200m<sup>2</sup> tại Thửa đất số 115; cụ T phải thanh toán giá trị công trình trên đất nếu có cho chủ tài sản. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thẩm quyền: Bị đơn cư trú tại huyện An Dương nên Tòa án nhân dân huyện An Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện, Tòa án đã thụ lý quan hệ Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định phần tài sản của nguyên đơn trong khối tài sản chung của vợ chồng. Do vậy, xác định lại quan hệ chấp về là Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 26 của BLTTDS.

[3] Về tố tụng: Bà N, chị N, anh K, chị T đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của BLTTDS Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nguồn gốc thửa đất và hiện trạng: Việc các bên thừa nhận Thửa đất số 115 của cụ T và cụ M phù hợp với tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được. Các bên thừa nhận hiện trạng thửa đất hiện nay là diện tích còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho ông L. Đây là những tình tiết, sự kiện thuộc trường hợp không phải chứng minh, căn cứ vào Điều 92 của BLTTDS Tòa án công nhận đó là sự thật.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Do quá trình chung sống, giữa cụ T và ông M đã xảy ra mâu thuẫn. Việc cụ T khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần tài sản của cụ trong khối tài sản chung của vợ chồng là có căn cứ.

[5.1] Về xác định phần tài sản của cụ T: Như đã xác định ở trên, cụ T và cụ M là chủ sử dụng toàn bộ diện tích đất tại Thửa đất số 115. Tuy sau khi cụ M chết, cụ T tiếp tục quản lý tài sản chung nhưng do không có căn cứ xác định công sức nên xác định công sức của cụ T và cụ M trong khối tài sản chung tại Thửa đất số 115 là như nhau và mỗi cụ có 1/2 diện tích thửa đất. Đối với diện tích đã chuyển nhượng cho ông Liên sau khi cụ M chết mà chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế cần xác định đây là phần nằm trong tài sản của cụ T.

[5.2] Về xác định diện tích: Theo kết quả đo vẽ khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì tổng diện tích Thửa đất số 115 là 927,1m<sup>2</sup> (Thửa 115A có diện tích 187,7m<sup>2</sup>), chia ra phần cụ T có được là 463,55m<sup>2</sup> trừ đi diện tích 187,7m<sup>2</sup> cụ T đã chuyển nhượng cho ông L, còn lại 275,85m<sup>2</sup>.

[5.3] Với phân tích trên, việc cụ T yêu cầu được sử dụng 200m<sup>2</sup> là không vượt quá phần 1/2 tài sản chung của cụ T với cụ M nên cần chấp nhận. Ông M, bà N phải có trách nhiệm giao lại cho cụ sử dụng riêng.

[5.4] Về vị trí giao đất cho cụ T: Thửa đất số 115 không còn tài sản của cụ T mà có tài sản của các con ông M, bà N xây dựng ăn ở. Để đảm bảo không gây xáo trộn, thuận tiện cho kế hoạch sử dụng đất sau này nên giao cho cụ T phần đất không có tài sản hoặc có tài sản ít giá trị hơn sẽ bảo đảm tốt hơn quyền lợi của cụ T. Cần giao cho cụ T diện tích 200m<sup>2</sup> phía giáp đất ông T.

[5.5] Về tài sản trên đất được giao và thanh toán giá trị: Trên phần đất giao cho cụ T có các tài sản của ông M, bà N xây dựng. Giao cho cụ T sử dụng các tài sản gồm nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh và có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản cho ông M, bà N là 17.322.289 đồng.

[6] Về án phí: Cụ T phải chịu án phí về dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị mà cụ được hưởng và đối với số tiền phải thanh toán cho ông M, bà N. Do cụ T sinh năm 1925 nên là người cao tuổi, cụ có đơn xin miễn giảm án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí quy định tại khoản 1 Điều 146 của BLTTDS và điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Ông M, bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 92, khoản 1 Điều 146, Điều 147 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 158 và 164 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nguyên đơn, giao cho cụ Trịnh Thị T được quyền sở hữu tài sản là diện tích đất ở 200m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 18 thôn Đình Ngọ, xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng (có tứ cận: Phía Bắc giáp hộ ông T; phía Nam giáp phần đất còn lại của Thửa đất số 115; phía Đông giáp đường thôn, phía Tây giáp hộ ông Hùng) và các tài sản gắn liền trên đất gồm nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh (có các mốc giới 6, 6a, 6b, 6c, 6d, 12a, 13, 1, 3, 4, 5, 6 trên sơ đồ). Cụ Trịnh Thị T có trách nhiệm đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ phân chia đất kèm theo bản án).

2. Cụ Trịnh Thị T có trách nhiệm thanh toán giá trị về tài sản cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N số tiền 17.322.289 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho cụ Trịnh Thị T. Ông M và bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án: Bản án này 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:***

- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS h. An Dương;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đỗ Văn Dũng**

