

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN QUẢNG XƯƠNG  
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 17/2021/HNGĐ-ST  
Ngày: 29/10/2021  
V/v “Tranh chấp chia  
tài sản sau khi ly hôn ”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG, TỈNH THANH HÓA**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:  
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Lý  
*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Lê Văn Lợi  
2. Bà Nguyễn Thị Lê Thanh
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hoàng Văn Hoan - Thư ký, Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Xương tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2021/TLST-HNGĐ ngày 22 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2021/QĐXX-HNGĐ ngày 16 tháng 9 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2021/QĐST-HNGĐ ngày 30 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Lê Văn A, sinh năm 1969  
Nơi ĐKKTT: Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.  
Nơi ở hiện nay: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa  
*Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1968  
Địa chỉ: Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.  
Tại phiên tòa có mặt anh A, vắng mặt chị T (có lý do)

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Trong đơn khởi kiện và bản tự khai, quá trình hòa giải nguyên đơn anh Lê Văn A trình bày:*

Trước năm 2015 anh và chị Nguyễn Thị T là vợ chồng. Quá trình chung sống anh và chị T có mua được 01 nhà mái bằng trên tổng diện tích 92m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 06. Địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa và đã được UBND huyện Quảng Xương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh là Lê Văn A.

Năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đã giải quyết ly hôn cho anh và chị T, theo bản án số 07/2015/HNGĐ-ST ngày 09/02/2015. Theo bản án thì Tòa án mới giải quyết về hôn nhân và con cái, về phần tài sản anh và chị T chưa yêu cầu giải quyết. Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung của anh và chị T trong thời kỳ hôn nhân cho anh và chị T mỗi người được hưởng  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân.

***Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:***

Chị và anh Lê Văn A đã được Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa giải quyết cho chị và anh A ly hôn theo bản án số 07/2015/HNGĐ-ST ngày 09/02/2015. Theo bản án thì Tòa án mới giải quyết về hôn nhân và con cái, về phần tài sản, chị và anh A chưa yêu cầu giải quyết. Tài sản của anh chị trong thời kỳ hôn nhân gồm có: 01 nhà mái bằng + công trình phụ trên diện tích  $92m^2$  đất, tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ thửa đất tại Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Diện tích đất trên chị và anh A mua của bà Nguyễn Thị N năm 2004 và đã được Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 878045 ngày 27/6/2005 mang tên anh Lê Văn A. Nay anh A yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung của anh, chị trong thời kỳ hôn nhân, chị không đồng ý, vì trước khi ly hôn, anh, chị thống nhất để lại cho 3 mẹ con chị ở.

Tại biên bản thẩm định và định giá tài sản ngày 23/7/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Quảng Xương đã thẩm định, định giá, cụ thể như sau:

**\*Phân thẩm định:**

-**Về đất:** Diện tích  $92m^2$  đất tại thửa 230, tờ bản đồ số 06. Địa chỉ thửa đất Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa đã được UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 878045 mang tên ông Lê Văn A. Có chiều rộng mặt đường 4,6m, chiều dài là 20m. Tứ cận cụ thể như sau:

- +Phía Bắc rộng 4,6m giáp đường chiến lược
- +Phía Nam rộng 4,6m giáp đất gia đình bà N
- +Phía Tây dài 20m giáp gia đình bà Nghĩa Q.
- +Phía Đông dài 20m giáp ngõ vào gia đình bà N

-**Tài sản trên đất:** Toàn bộ công trình xây dựng nằm trên diện tích  $92m^2$  đất bao gồm:

- +Phía trước nhà là bán bình lợp Prôximăng rộng  $4,6m \times 2,5m = 11,5m^2$
- +Nhà chính xây năm 2002: tường gạch xi măng, mái đổ bằng rộng  $4,6m \times 10,3m = 47,4m^2$  (làm tròn số).
- + Công trình phụ: Tường xây gạch, mái lợp tôn rộng  $4,6m \times 7,2m = 33,12m^2$ .

**\*Phân định giá tài sản:**

-**Về đất:** Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Vị trí từ QL1A đến chùa xóm D có giá là  $1.000.000đ/m^2$ .

$$92m^2 \times 1.000.000đ/m^2 = 92.000.000đ$$

-Về tài sản trên đất:

+ Phía trước nhà là bán bình xây gạch, mái lợp Prôximăng rộng 4,6m x 2,5m = 11,5m.

+Nhà chính xây năm 2002: Tường xây gạch xi măng, mái bằng đồ bê tông cốt thép rộng 4,6m x 10,3m = 47,4m<sup>2</sup>

+Công trình phụ: 4,6m x 7,2m = 33,12m tường xây gạch, mái lợp tôn.

Toàn bộ công trình xây dựng trên đất đã hết giá trị sử dụng, giá trị còn lại là 0 đồng.

Theo báo cáo của Địa chính xã Q thì vị trí đất từ QL1A đến chùa xóm D hiện nay đang chuyển nhượng với giá là 5.000.000đ/m<sup>2</sup>.

Diện tích 92m<sup>2</sup> x 5.000.000đ/m<sup>2</sup> = 460.000.000đ

Tại phiên tòa, anh A đề nghị Tòa án giải quyết chia tài sản chung của anh và chị T trong thời kỳ hôn nhân cho anh được hưởng ½ giá trị tài sản trên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và Nguyên đơn kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Áp dụng Điều 59; Điều 62 Luật hôn nhân và gia đình. Điều 213; Điều 219 BLDS. Điều 99; Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 28; Điều 35; Điều 147 BLTTDS. Điểm b khoản 5, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn A về yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn, nhưng cần trích công sức tôn tạo và bảo quản khối tài sản chung cho chị T từ năm 2015 đến nay là 70.000.000đ. Giá trị tài sản còn lại chia cho mỗi người được hưởng ½; tuy nhiên diện tích nhà đất trên không thể chia đôi cho mỗi người hưởng ½ được. Mặt khác chị T là phụ nữ, hiện nay không còn nơi ở nào khác nên giao nhà, đất trên cho chị T được quyền quản lý và sử dụng, chị T có trách nhiệm thanh toán lại tiền chênh lệch về tài sản cho anh A. Về án phí: Anh A, chị T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tương ứng với giá trị phần tài sản mà anh, chị được hưởng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;**

[1] Về tố tụng: Anh Lê Văn A và chị Nguyễn Thị T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Mặt khác tài sản đang tranh chấp của anh, chị có địa chỉ tại Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Anh A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản sau ly hôn giữa anh và chị T trong thời kỳ hôn nhân. Đây là quan hệ “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa theo khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu chia nhà đất của anh A: Nhà mái bằng + công trình phụ trên diện tích 92m<sup>2</sup> đất, tại thửa số 230, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Q, huyện

Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ thửa đất tại Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa, anh A, chị T mua của gia đình bà N năm 2004 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Lê Văn A. Tài sản trên hiện nay chị T đang quản lý và sử dụng. Như vậy có đủ cơ sở khẳng định tài sản trên là tài sản chung của anh A, chị T trong thời kỳ hôn nhân là hợp pháp và chưa chia.

Chị T thừa nhận: Diện tích đất trên chị và anh A mua của bà Nguyễn Thị N năm 2004 và đã được UBND huyện Quảng Xương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 878045 ngày 27/6/2005 mang tên anh Lê Văn A. Tài sản trên hiện nay chị đang quản lý và sử dụng. Nay anh A yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung của anh, chị trong thời kỳ hôn nhân, chị không đồng ý; vì trước khi ly hôn, anh, chị thống nhất để lại cho 3 mẹ con chị ở, nhưng không có giấy tờ gì.

Như vậy có đủ cơ sở xác định nhà mái bằng + công trình phụ trên diện tích 92m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Q, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa là tài sản chung của anh A, chị T trong thời kỳ hôn nhân và chưa chia. Vì vậy yêu cầu chia nhà, đất của anh A có căn cứ nên chấp nhận.

Xét thấy, nguyện vọng chia tài sản chung sau ly hôn của anh A là có căn cứ; tuy nhiên diện tích nhà đất trên chỉ có 92m<sup>2</sup> đất, chiều rộng mặt đường là 4,6m nếu chia đôi mỗi người được hưởng ½ diện tích nhà, đất thì sẽ tương ứng với chiều mặt đường 2,3m<sup>2</sup> đất là quá mỏng so với đất quy hoạch ở nông thôn nên yêu cầu chia nhà đất cho mỗi người được hưởng ½ là không có tính khả thi. Mặt khác hiện nay chị T đang ở trên nhà đất trên. Để đảm bảo quyền và lợi ích về mọi mặt của chị em phụ nữ có nơi ăn chốn ở và ổn định cuộc sống cho chị T là bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phụ nữ. Hiện nay anh A đã có nơi ở chỗ khác ổn định, vì vậy tài sản trên nên giao cho chị T quản lý và sử dụng, chị T có trách nhiệm thanh toán lại tiền chênh về tài sản cho anh A.

Tuy nhiên từ năm 2015 đến nay chị T có công sức tôn tạo và bảo quản khối tài sản chung của anh, chị nên cần xem xét đến công sức tôn tạo và bảo quản khối tài sản trên cho chị T trong thời gian 7 năm và được quy đổi tương ứng bằng 80.000.000đ là phù hợp.

Đối với giá trị quyền sử dụng đất: Theo khung giá Nhà nước quy định thì đất tại khu vực đang tranh chấp có giá 1.000.000đ/m<sup>2</sup> là quá thấp. Nếu áp theo khung giá Nhà nước thì sẽ ảnh hưởng đến quyền, lợi của đương sự; do đó, HĐXX sẽ áp giá theo giá thị trường để giải quyết vụ án là đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

Như vậy, tổng giá trị tài sản của anh A, chị T trong thời kỳ hôn nhân là 460.000.000đ – 80.000.000đ công tôn tạo, bảo quản khối tài sản chung, giá trị còn lại là 380.000.000đ nên chia cho mỗi người được hưởng ½ giá trị tài sản trên. Tuy nhiên chị T là phụ nữ, Mặt khác chị T đang ở ổn định trên nhà đất trên từ trước cho đến nay. Ngoài ra chị cũng không còn nơi ở nào khác cần giao cho chị T được quyền quản lý và sử dụng tài sản trên gồm: Nhà mái bằng + công trình phụ trên tổng diện tích 92m<sup>2</sup> đất tại Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Chị T có trách nhiệm thanh toán lại tiền chênh lệch về tài sản cho anh A là 380.000.000đ : 2

người = 190.000.000đ. Chị T được hưởng  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản tương ứng với số tiền là 190.000.000đ + với 80.000.000đ tiền công tôn tạo và bảo quản khối tài sản chung. Tổng cộng chị T được hưởng 270.000.000đ.

[3]Về án phí: Anh A, chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị phần tài sản mà anh, chị được hưởng theo quy định tại Khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 28; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 147; Điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278; Khoản 1 Điều 280 BLTTDS. Điều 33; Khoản 1, 2 và 3 Điều 59; Khoản 2 Điều 62 Luật Hôn nhân & gia đình. Điều 212; Điều 213 Bộ luật dân sự. Điều 99; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Điều 6; Điểm a Khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

**Xử:** Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Lê Văn A.

Xác định nhà mái bằng + công trình phụ trên diện tích 92m<sup>2</sup> đất, tại thửa số 230, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Q, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa anh A và chị T.

1. Giao cho chị Nguyễn Thị T được quyền quản lý và sử dụng 01 nhà mái bằng + công trình phụ trên tổng diện tích 92m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Q, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ thửa đất tại Thôn N, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Giá trị tài sản là 460.000.000đ. Chị T được hưởng 270.000.000đ, chị T có trách nhiệm thanh toán lại cho anh A số tiền chênh lệch về tài sản là 190.000.000đ.

Sau khi thanh toán xong số tiền trên cho anh A, chị T có quyền liên hệ với các Cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên nhà, đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Anh A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị phần tài sản mà anh được hưởng là 9.500.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh đã nộp là 6.250.000đ theo biên lai thu số 0369 ngày 22/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Anh A còn phải nộp 3.250.000đ. Chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị phần tài sản mà chị được hưởng là 13.500.000đ.

3. Anh A có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, chị T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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:***

- Các đương sự;
- VKSND H.Quảng Xương;
- Chi cục THAH.Quảng Xương;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu Hồ sơ vụ án;

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

**Mai Thị Lý**