

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦY NGUYÊN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 253/2022/HNGĐ-ST

Ngày 16-12-2022

V/v: Chia tài sản chung sau ly hôn

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hoàng Đắc Hân

Ông Phạm Công Hạ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện TN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 390/2022/TLST-HNGĐ ngày 21 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp về chia tài sản chung sau ly hôn” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 241/2022/QĐXX-ST ngày 01 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 218/2022/QĐST-HNGĐ ngày 22 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H; sinh năm 1971; đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn 3, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng; nơi cư trú: Thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Quang H, sinh năm 1950; nơi cư trú: Số 61/124 l, phường đ quận lc, thành phố Hải Phòng (Hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2020); vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh Đào Văn Nh (tên gọi khác là Đào Văn Nhận), sinh năm 1966; đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn 3, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng; nơi cư trú: Thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 21/6/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị H (nguyên đơn) trình bày:

Về quá trình hôn nhân: Chị Nguyễn Thị H và anh Đào Văn Nh kết hôn trên cơ sở tự nguyện, có tổ chức lễ cưới theo phong tục và có đăng ký kết hôn vào năm 1992 tại Ủy ban nhân dân xã TD, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Quá trình chung sống thì vợ chồng phát sinh mâu thuẫn. Cho nên vào năm 2020, vợ chồng đã ly hôn theo Bản án số 199/2020/HNGĐ-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng.

Về tài sản chung: Chị Nguyễn Thị H khai: Quá trình chung sống, chị và anh Đào Văn Nh có tạo lập được khối tài sản chung như sau:

Đất ở cùng tài sản trên đất: Diện tích đất khoảng 200 m² tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng. Đến thời điểm Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu chia tài sản chung gồm 263,8 m² đất (Trong đó có 37,7 m² đất hành lang giao thông) cùng tài sản gắn liền với đất tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Hội đồng thẩm định tài sản bằng hiện vật và nhận phần nhà và đất phía sau có cổng ra ngoài mặt ngõ đi chung với mức giá trị là ½ trị giá của tài sản chung vợ chồng.

Nguồn gốc diện tích 263,8 m² đất và hiện trạng sử dụng đất: Trên diện tích đất yêu cầu chia có 37,7 m² đất hành lang giao thông và 226,1 m² đất ở. Về nguồn gốc hình thành tài sản chung: Nguyên đơn trình bày vào năm 2000 vợ chồng chị được UBND xã cho mua 01 suất đất ở tại khu vực Đường 10, xã TD và đến năm 2001 vợ chồng đã chuyển nh thừa đất này cho vợ chồng ông Cao Văn Tiệp và bà Nguyễn Thị Hoài Phi với số tiền là 57.000.000 đồng. Số tiền này hai vợ chồng đã dùng 01 phần là 22.500.000 đồng để mua diện tích đất trên của ông Đào Văn Hạnh có địa chỉ Thôn Đàm Đê 2, xã TD (Nay là Thôn 2, xã TD), khi mua bán có làm Giấy viết tay. Sau đó vợ chồng xây dựng công trình nhà ở từ năm 2001 và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Sau khi mua đất của anh Hạnh vợ chồng chị có đổi một phần đất cho hàng xóm liền kề là ông Nguyễn Đình Thái (tức Nguyễn Văn Thái) để được hiện trạng đất ở như hiện nay. Việc đổi đất giữa hai bên gia đình được thống nhất và hai bên đã xây nhà ăn ở ổn định, giữ nguyên hiện trạng, đến nay cả hai bên đều không có tranh chấp và không có ý kiến gì khác. Sau ly hôn chị vẫn ở trên diện tích đất chung của vợ chồng, ông Nh ở nhà trên còn chị ở nhà dưới: Nhà dưới có cổng và lối đi riêng ra ngõ đi chung của thôn xóm.

Hiện trạng sử dụng đất: Trên đất vợ chồng chị H, anh Nh có: 01 nhà ống cấp 4 đồ mái bằng, cửa cánh phản gỗ tạp; 01 nhà vệ sinh mái bằng cửa sắt cánh phản; 01 nhà bếp mái tôn p rô xi măng không có cửa; Lán tôn mạ màu trước và cạnh nhà; Sân lát xi măng cạnh nhà; Cổng 2 trụ 2 cánh sắt cánh phản; 01 cổng; Tường bao 10 xây lũng phía trên hàng rào mắt cáo; 01 nhà ống mái ngói xi măng, trần nhựa, cửa xếp sắt và cửa gỗ kính; 01

nhà ống cửa xếp sắt bít lá tôn, lợp tôn mạ màu lạnh; 01 gian chứa đồ xây gạch ba banh, lợp mái tôn p rô xi măng, cửa sắt cánh phản; 02 bể nước đổ mái bằng; Công trình phụ gồm bếp + nhà tắm + nhà vệ sinh lợp mái tôn p rô xi măng; Sân lát xi măng cạnh nhà chứa đồ; Lán tôn mạ màu trước 2 nhà ống phía trước khu đất. Các tài sản này các bên đều thống nhất thừa nhận được xây dựng vào năm 2001 và năm 2006; về diện tích đất: Chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án chia tài sản chung với mức phân chia là mỗi bên nhận $\frac{1}{2}$ giá trị của toàn bộ tài sản chung trên và phân chia bằng hiện vật với yêu cầu nhận phần quyền sử dụng diện tích đất ở **113,9** m² (Viết tắt là Diện tích II) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo sơ đồ của Hội đồng thẩm định có các mốc giới như sau: 1-2-3-9-10-1, đồng thời yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán phần giá trị chênh lệch cho mình theo quy định của pháp luật và đồng thời đề nghị Tòa án chia cho bị đơn được tiếp tục sở hữu, quản lý quyền sử dụng diện tích đất là 112,2 m² (Viết tắt là Diện tích I) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo sơ đồ của Hội đồng thẩm định có các mốc giới như sau: 3-4-5-8-9-3 hiện anh Nh đang quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Về khoản vay nợ xây nhà: Chị H trình bày, trong đơn khởi kiện chị có nêu sự kiện vào tháng năm đầu sau khi mua đất, vợ chồng có vay tín chấp Ngân hàng Công thương thành phố Hải Phòng với số tiền 10.000.000 đồng để xây nhà ở theo Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 13/3/2001 ký kết giữa Ngân hàng và chị Nguyễn Thị H và chị cung cấp tài liệu, chứng cứ nhằm mục đích đấu tranh, chứng minh cho quá trình hình thành tài sản chung giữa hai bên. Đến thời điểm Tòa án mở phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ chị nhận thấy bị đơn đã có lời khai thừa nhận toàn bộ tài sản mà chị yêu cầu chia là tài sản chung của hai người nên chị đã rút lại toàn bộ tài liệu, chứng cứ vay nợ này của mình đối với Ngân hàng, chị không yêu cầu xem xét giải quyết khoản vay nợ này của bản thân mình cũng như của vợ chồng đồng thời trình bày các bên đã tất toán xong toàn bộ khoản nợ trên từ lâu bằng chính việc khấu trừ thu nhập tiền lương công chức hàng tháng của chị, đến thời điểm hiện tại hai vợ chồng không còn vay nợ bất kỳ ai, không có nợ chung nên chị không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nợ chung của vợ chồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Đào Văn Nh (bị đơn) khai:

Anh và chị Nguyễn Thị H kết hôn với nhau từ năm 1992 đến năm 2020 vợ chồng đã ly hôn theo Bản án số 199/2020/HNGĐ-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng. Quá trình chung sống, anh Nh thừa nhận anh Nh và chị H có tài sản chung là một diện tích đất chung là 200 m² tại Thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng hiện nay anh đang sinh sống, quản lý, sử dụng diện tích đất này. Về nguồn gốc tài sản chung: Diện tích đất này có từ năm 2000, vợ chồng anh mua lại của ông Đào Văn Hạnh, hai bên đã làm Giấy viết tay chuyển nh đất, từ năm 2000 đến nay anh và chị H vẫn chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006 anh và chị H đã thống nhất đổi phần đất đuôi đằng sau cho ông Nguyễn Đình Thái (tức Nguyễn Văn Thái -

Hiện nay là hàng xóm liền kề) để được hiện trạng đất như hiện nay. Các bên đã thống nhất đổi, đã xây dựng nhà ăn ở ổn định và không ai có ý kiến gì. Đến thời điểm hiện nay chị H có đơn yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung anh có quan điểm như sau: Diện tích đất 200 m² tại Thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng anh xác nhận đây là tài sản chung của anh và chị H. Tuy nhiên, hiện nay con gái anh vẫn đang học đại học, con trai vẫn còn nhỏ. Vì vậy anh không đồng ý chia diện tích đất này, anh muốn hai vợ chồng cùng giữ lại mảnh đất này để sau này lo cho các con chung, khi con trưởng thành thì thống nhất chuyển giao lại cho con sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, giữa chị H và anh Nh không tự thỏa thuận được việc phân chia tài sản chung.

Tại biên bản làm việc ngày 29/03/2022, ông Nguyễn Văn Thái trình bày:

Ông là hàng xóm liền kề với gia đình ông Đào Văn Nh và bà Nguyễn Thị H. Vào khoảng năm 2000, năm 2001 ông và vợ chồng ông Nh có chung nhau mua lại một mảnh đất của ông Đào Văn Hạnh và tự phân chia đất như hiện trạng hiện nay đang sử dụng. Các bên đã sử dụng ổn định từ thời điểm mua đất đến nay, đã tiến hành đăng ký với chính quyền địa phương, hàng năm đóng thuế đất và đã được xác nhận hiện trạng sử dụng của các bên. Giữa gia đình ông và gia đình ông Nh, bà H ăn ở ổn định, không có tranh chấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2022 bà Nguyễn Thị Hiền và ông Đào Văn Hạnh) khai:

Năm 2001, vợ chồng bà có chuyển nh cho vợ chồng chị Nguyễn Thị H và anh Đào Văn Nh diện tích đất ở hiện nay là tại thôn 02, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng. Việc mua bán có sự thống nhất của hai vợ chồng bà, đến nay bà cũng đồng ý chuyển nh và không có ý kiến gì. Giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Nh, bà H không có tranh chấp gì. Nay tài sản là của vợ chồng bà H, ông Nh, bà H yêu cầu chia tài sản đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông Đào Văn Hạnh khai nhận khẳng định việc mua bán đất tại Giấy bán đất đề ngày 21/8/2001 là sự thực, đến nay ông không có ý kiến gì và không liên quan gì, ông giữ nguyên quan điểm, ý kiến đã thể hiện tại Giấy bán đất trên.

- Bà Nguyễn Thị Tính trình bày tại Văn bản xác nhận của chính quyền địa phương là UBND xã TD xác nhận đề ngày 11/5/2021 có nội dung như sau:

Năm 1996 bà Tính được Hợp tác xã TD cấp cho 01 lô đất nằm trên diện tích đất tại thôn Đàm Đệ - Đội 2, xã TD, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Lô đất có diện tích là 200 m² và bà đã nộp tiền lệ phí đất ở cho Hợp tác xã với số tiền là 3.600.000 đồng, có phiếu thu đứng tên bà. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà đã chuyển nh lô đất đó cho vợ chồng ông Đào Văn Hạnh và bà Nguyễn Thị Hiền. Sau đó ông Hạnh, bà Hiền lại chuyển nh lô đất đó cho vợ chồng ông Đào Văn Nhận (tức Đào Văn Nh) và bà Nguyễn Thị H vào ngày 21/8/2001. Vào năm 2010 ông Nh, bà H đã thống nhất với nhau làm Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên 02 vợ chồng họ nên đã nhờ bà viết lại giấy chuyển nh đất để thuận lợi cho việc làm giấy tờ chuyển nh.

- Biên bản xác minh ngày 26/10/2022 chính quyền địa phương cung cấp thông tin như sau:

Về nguồn gốc, diện tích đất đang tranh chấp tại thôn 02, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H có vị trí giáp ranh là phía bắc giáp hộ ông Trang; phía nam giáp đường liên xã; phía đông giáp ngõ xóm; phía Tây giáp nhà ông Đại; đất có nguồn gốc là đất được Nhà nước giao cho các hộ dân để xây dựng nhà ăn ở. Năm 1996 địa phương giao đất, ông Đào Văn Hạnh chuyển nh diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nh, bà H. Do bà H, ông Nh chưa đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa định danh số thửa đất trên tờ bản đồ số 01 tại thôn 2, xã TD, huyện TN, Hải Phòng. Bà H, ông Nh vẫn đang sử dụng ổn định, hợp pháp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Hiện trạng sử dụng đất hiện nay như Sơ đồ Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ, các mốc giới giáp ranh xung quanh đều đã có tường bao ngăn cách, không có tranh chấp gì với các hộ xung quanh và với ông Đào Văn Hạnh. Trên đất, bà H và ông Nh đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ ăn ở ổn định. Nay bà H yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng đối với thửa đất trên đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Tại phiên toà, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tiến hành giải quyết vụ án theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án. Về việc **giải quyết vụ án**: Diện tích 263,8m² tại thôn 2, xã TD, TN, Hải Phòng (theo trích đo thực tế, trong đó diện tích hành lang giao thông là 37,7m²) diện tích đất bà H ông Nh được quản lý là 226,1m²), trên đất có 02 nhà cấp 4 xây dựng từ năm 2001, công trình phụ và các tài sản trên đất có nguồn gốc do vợ chồng bà H, ông Nh mua của anh Đào Văn Hạnh năm 2001. Tài sản này phát sinh sau khi bà H kết hôn với ông Nh năm 1992 nên được xác định là tài sản chung vợ chồng. Mặc dù diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên đương sự đều trình bày về nguồn gốc đất phù hợp với nội dung chính quyền địa phương cung cấp, hiện tại diện tích đất trên vẫn đang được sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề và với anh Đào Văn Hạnh. Đối với tài sản trên đất có

tổng trị giá 272.590.000đồng cần chia đôi theo yêu cầu của nguyên đơn. Nay bà H có yêu cầu chia tài sản chung, xét công sức đóng góp của hai vợ chồng là như nhau nên cần chia đôi tài sản chung gồm diện tích đất và tài sản trên đất, mỗi người được quản lý sử dụng diện tích đất là 113.05m², bà H được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất và tài sản trên đất ở phía trong (giáp đường xóm), ông Nh được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất và tài sản trên đất ở phía ngoài (giáp đường liên xã). Do phần diện tích đất của bà H được nhận có giá trị trao đổi thị trường (23.000.000đồng/m²) thấp hơn phần diện tích đất của ông Nh được nhận (30.000.000đồng/m²) nên ông Nh phải thanh toán cho bà H giá trị phần chênh lệch. Trường hợp người nào được nhận phần tài sản trên đất có giá trị cao hơn phải thanh toán phần chênh lệch cho người kia. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015; khoản 1 Điều 29, Điều 33, khoản 3 Điều 38, Điều 59, Điều 62 Luật hôn nhân và gia đình, Nghị quyết 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:

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chia tài sản chung của bà H và ông Nh là diện tích 263,8m² (theo trích đo thực tế) tại thôn 2, xã TD, TN, Hải Phòng (trong đó diện tích hành lang giao thông là 37,7m² diện tích đất bà H ông Nh được quản lý là 226,1m²) và tài sản trên đất theo tỷ lệ 50/50, bà H được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất và tài sản trên đất ở phía trong (giáp đường xóm), ông Nh được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất và tài sản trên đất ở phía ngoài (giáp đường liên xã). Người được nhận phần tài sản có giá trị lớn hơn phần mình được hưởng thì phải thanh toán cho người kia phần chênh lệch. Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn, bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị tài sản được chia theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án hôn nhân gia đình, tranh chấp về chia tài sản sau khi ly hôn giữa nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H và bị đơn là anh Đào Văn Nh đều có nơi cư trú tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng. Căn cứ khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng. Bị đơn được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tài sản chung: Xét yêu cầu của nguyên đơn về chia tài sản chung của vợ chồng, Hội đồng xét xử nhận định: Chị Nguyễn Thị H và anh Đào Văn Nh thống nhất khai: Quá trình chung sống trong thời kỳ hôn nhân, chị và anh Đào Văn Nh tạo lập được khối tài sản chung như sau:

Diện tích đất khoảng 200 m² tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng. Đến thời điểm Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu chia tài sản chung gồm 263,8 m² đất (Trong đó có 37,7 m² đất hành lang giao thông) cùng tài sản gắn liền với đất tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Hội đồng thẩm định tài sản theo quy định của pháp luật.

Nguồn gốc diện tích 263,8 m² đất và hiện trạng sử dụng đất: Trên diện tích đất yêu cầu chia có 37,7 m² đất hành lang giao thông và 226,1 m² đất ở. Về nguồn gốc hình thành tài sản chung: Nguyên đơn trình bày vào năm 2000 vợ chồng chị được UBND xã cho mua 01 suất đất ở tại khu vực Đường 10, xã TD và đến năm 2001 vợ chồng đã chuyển nh thừa đất này cho vợ chồng ông Cao Văn Tiệp và bà Nguyễn Thị Hoài Phi với số tiền là 57.000.000 đồng. Số tiền này hai vợ chồng đã dùng 01 phần là 22.500.000 đồng để mua diện tích đất trên của ông Đào Văn Hạnh có địa chỉ Thôn Đầm Đệ 2, xã TD (Nay là Thôn 2, xã TD), khi mua bán có làm Giấy viết tay. Sau khi mua đất của anh Hạnh vợ chồng chị có đổi một phần đất cho hàng xóm liền kề là ông Nguyễn Đình Thái (tức Nguyễn Văn Thái) để được hiện trạng đất ở như hiện nay. Việc đổi đất giữa hai bên gia đình được thống nhất và hai bên đã xây nhà ở ổn định, giữ nguyên hiện trạng, đến nay cả hai bên đều không có tranh chấp và không có ý kiến gì khác. Vợ chồng anh Nh, chị H xây dựng công trình nhà ở từ năm 2001 và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Sau ly hôn chị vẫn ở trên diện tích đất chung của vợ chồng, ông Nh ở nhà trên còn chị ở nhà dưới: Nhà dưới có cổng và lối đi riêng ra ngõ đi chung của thôn xóm.

Hiện trạng sử dụng đất: Trên đất vợ chồng chị H, anh Nh có: 01 nhà ống cấp 4 đồ mái bằng, cửa cánh phản gỗ tạp; 01 nhà vệ sinh mái bằng cửa sắt cánh phản; 01 nhà bếp mái tôn p rô xi măng không có cửa; Lán tôn mạ màu trước và cạnh nhà; Sân lát xi măng cạnh nhà; Cổng 2 trụ 2 cánh sắt cánh phản; 01 cổng; Tường bao 10 xây lửng phía trên hàng rào mắt cáo; 01 nhà ống mái ngói xi măng, trần nhựa, cửa xếp sắt và cửa gỗ kính; 01 nhà ống cửa xếp sắt bít lá tôn, lợp tôn mạ màu lạnh; 01 gian chứa đồ xây gạch ba banh, lợp mái tôn p rô xi măng, cửa sắt cánh phản; 02 bể nước đồ mái bằng; Công trình phụ gồm bếp + nhà tắm + nhà vệ sinh lợp mái tôn p rô xi măng; Sân lát xi măng cạnh nhà chứa đồ; Lán tôn mạ màu trước 2 nhà ống phía trước khu đất. Các tài sản này các bên đều thống nhất thừa nhận được xây dựng vào năm 2001 và năm 2006; về diện tích đất: Chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng các lời khai, trình bày của các bên thể hiện việc có giao dịch chuyển nh đất ở giữa các bên và có thoả thuận việc đổi 01 phần diện tích đất phía sau của lô đất ở của 02 vợ chồng ông Nh, bà H với gia đình ông Nguyễn Văn Thái nên diện tích đất thực tế đã đổi ra hơn 200 m² đất ở ban đầu. Việc đổi đất, các bên đã có tiến hành đăng ký với chính quyền địa phương

từ khi đôi và xây kín tường bao, xác định ranh giới để thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất đối với Nhà nước đồng thời các bên ăn ở, sinh sống ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp gì, không ai có ý kiến gì.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định: Diện tích đất ở là 226,1 m² tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng và toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất ở trên là tài sản chung hợp pháp của vợ chồng anh Nh, chị H. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án chia tài sản nói trên bằng hiện vật theo mức giá trị mỗi bên ½ trị giá tài sản chung, bên nhận phần có giá trị tài sản tăng hơn phần còn lại có nghĩa vụ thanh toán phần giá trị chênh lệch là có căn cứ chấp nhận.

Theo Bản kết luận định giá tài sản:

Về giá trị quyền sử dụng đất ở tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng theo giá quy định của Nhà nước là: 10.000.000 đồng/ m²; giá trị đất trao đổi trên thị trường khu đất phía ngoài giáp đường liên xã là 30.000.000 đồng/ m²; giá trị đất trao đổi trên thị trường khu đất phía trong giáp đường ngõ xóm là 23.000.000 đồng/ m².

Về tài sản trên đất:

+ Đối với diện tích I: 01 nhà bếp mái tôn p rô xi măng không có cửa xây dựng 2006 trị giá: 1,380,000 đồng; 01 nhà ống mái ngói xi măng, trần nhựa, cửa xếp sắt và cửa gỗ kính xây năm 2001 trị giá 97.250.000 đồng; 01 nhà ống cửa xếp sắt bít lá tôn, lợp tôn mạ màu lạnh xây năm 2005 trị giá 46.800.000 đồng; 02 bể nước đổ mái bằng trị giá 4.700.000 đồng; Công trình phụ gồm: bếp + nhà tắm + nhà vệ sinh lợp mái tôn p rô xi măng trị giá 13.120.000 đồng; Sân lát xi măng cạnh nhà chứa đồ trị giá là 3.780.000 đồng; Lán tôn mạ màu trước 2 nhà ống phía trước khu đất trị giá là 2.000.000 đồng; 15,06 m tường bao 10 xây lửng phía trên hàng rào mắt cáo có giá trị là 2.642.409 đồng. Tổng cộng là: **171.672.409** đồng.

Giá trị quyền sử dụng diện tích đất ở là: 112,2 m² x 30.000.000 đồng/m² = **3.366.000.000** đồng.

Như vậy tổng trị giá là: : **171.672.409** đồng + **3.366.000.000** đồng = **3.537.672.409** đồng.

+ Đối với diện tích II:

Đối với tài sản trên diện tích đất II gồm: 01 nhà ống cấp 4 đổ mái bằng, cửa cánh phản gỗ tạp xây năm 2006 trị giá 68.400.000 đồng; 01 nhà vệ sinh mái bằng cửa sắt cánh phản xây năm 2006 trị giá 4.150.000 đồng; Lán tôn mạ màu trước và cạnh nhà trị giá 12.240.000 đồng; Sân lát xi măng cạnh nhà trị giá 6.120.000 đồng; Cổng 2 trụ 2 cánh sắt cánh phản trị giá 2.000.000 đồng; 8,85 m Tường bao 10 xây lửng phía trên hàng rào mắt cáo trị giá 1.407.590 đồng; 01 gian chứa đồ xây gạch ba banh, lợp mái tôn p rô xi măng, cửa sắt cánh phản trị giá 6.600.000 đồng, tổng cộng thành: **100.917.590** đồng.

Giá trị quyền sử dụng diện tích đất ở là: $113,9 \text{ m}^2 \times 23.000.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{2.619.700.000}$ đồng.

Như vậy tổng trị giá là: $\mathbf{100.917.590}$ đồng + $\mathbf{2.619.700.000}$ đồng = $\mathbf{2.720.617.590}$ đồng.

- Tổng trị giá tài sản chung là: $3.537.672.409$ đồng + $2.720.617.590$ đồng = $\mathbf{6.258.289.999}$ đồng. Như vậy phần trị giá tài sản chung chị H, anh Nh mỗi người được nhận là: $3.129.145.000$ đồng (làm tròn số).

Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất ở và nhu cầu sử dụng đất, yêu cầu của đương sự và tài sản chung có thể phân chia bằng hiện vật như sau:

Cần giao cho chị Nguyễn Thị H được sở hữu, quản lý, sử dụng diện tích đất ở $\mathbf{113,9}$ m² (Diện tích II) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo sơ đồ của Hội đồng thẩm định có các mốc giới như sau: 1-2-3-9-10-1 (có sơ đồ kèm theo) tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng có tổng trị giá tài sản chị H được nhận là: $\mathbf{2.720.617.590}$ đồng.

Cần giao cho anh Đào Văn Nh được sở hữu, quản lý, sử dụng diện tích đất ở là $\mathbf{112,2}$ m² (Diện tích I) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo sơ đồ của Hội đồng thẩm định có các mốc giới như sau: 3-4-5-8-9-3 (có sơ đồ kèm theo) tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng, có tổng trị giá tài sản anh Nh được nhận là: $\mathbf{3.537.672.409}$ đồng; anh Nh có trách nhiệm quản lý diện tích đất cùng tài sản trên đất thuộc diện tích hành lang giao thông là $\mathbf{37,7}$ m² theo sơ đồ của Hội đồng thẩm định có các mốc giới như sau: 5-6-7-8-5 (có sơ đồ kèm theo) theo quy định của pháp luật; Đối với 01 phần công trình xây dựng lấn sang phần đất hành lang giao thông anh Nh có trách nhiệm chấp hành quyết định xử lý đối với các công trình xây dựng trên đất hành lang giao thông nói trên khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Anh Đào Văn Nh có trách nhiệm thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho chị Nguyễn Thị H là: $3.537.672.409$ đồng - $3.129.145.000$ đồng = $408.527.409$ đồng.

[6] Về nghĩa vụ chung: Chị H trình bày đến thời điểm hiện tại hai anh chị không còn vay nợ bất kỳ ai, không có nợ chung nên chị không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nợ chung của anh chị. Anh Nh không có ý kiến, quan điểm gì về nghĩa vụ chung của anh và chị H, không có yêu cầu thực hiện nghĩa vụ chung của anh Nh, chị H đối với bên thứ ba (trường hợp có bên thứ ba) cho nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết nghĩa vụ chung của chị H, anh Nh trong vụ án này.

[7] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 - 12 - 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì chị Nguyễn Thị H, anh Đào Văn Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần tài sản được nhận.

[8] Về quyền kháng cáo: Chị Nguyễn Thị H và anh Đào Văn Nh được quyền kháng cáo trong thời hạn do pháp luật quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 28; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 213; Điều 219; Điều 217 Bộ luật dân sự; Điều 33; Điều 59; Điều 62 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 - 12 - 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

Chị Nguyễn Thị H được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng diện tích đất ở **113,9** m² (Diện tích II) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo sơ đồ của Hội đồng thẩm định có các mốc giới như sau: 1-2-3-9-10-1 (có sơ đồ kèm theo) tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng có tổng trị giá tài sản chị H được nhận là: **2.720.617.590** đồng.

Chị Nguyễn Thị H được nhận tiền chia chênh lệch tài sản chung là **408.527.409 đồng** do anh Đào Văn Nh thanh toán.

Anh Đào Văn Nh (tức Đào Văn Nhận) được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng diện tích đất ở là **112,2** m² (Diện tích I) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo sơ đồ của Hội đồng thẩm định có các mốc giới như sau: 3-4-5-8-9-3 (có sơ đồ kèm theo) tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng có tổng trị giá tài sản anh Nh được nhận là: 3.537.672.409 đồng; anh Nh có trách nhiệm quản lý diện tích đất cùng tài sản trên đất thuộc diện tích hành lang giao thông là **37,7** m² theo sơ đồ của Hội đồng thẩm định có các mốc giới như sau: 5-6-7-8-5 (có sơ đồ kèm theo) tại thôn 2, xã TD, huyện TN, thành phố Hải Phòng theo quy định của pháp luật; Đối với 01 phần công trình xây dựng lấn sang phần đất hành lang giao thông anh Nh có trách nhiệm chấp hành quyết định xử lý đối với các công trình xây dựng trên đất hành lang giao thông nói trên khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Anh Đào Văn Nh (tức Đào Văn Nhận) phải thanh toán tiền chênh lệch tài sản chung cho chị Nguyễn Thị H là: 408.527.409 đồng.

Về lãi suất chậm thi hành án: Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí: Chị Nguyễn Thị H phải nộp 72.000.000 đồng + 2% 1.129.145.000 đồng = 94.582.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần

trị giá tài sản được nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.200.000 đồng chị H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007577 ngày 21 tháng 10 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng. Chị Nguyễn Thị H còn phải nộp 75.382.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Đào Văn Nh (tức Đào Văn Nhận) phải nộp 94.582.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần tài sản được nhận.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả 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, Điều 7 và Điều 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 thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện TN;
- Chi cục THADS huyện TN;
- UBND xã TD, H. TN;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT, HCTP.

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

Nguyễn Văn Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Đình Diệu Nguyễn Thị Vân

Nguyễn Văn Vân