

Bản án số: 04/2023/DS-ST

Ngày: 27-9-2023

V/v “Tranh chấp về chia tài sản
chung là quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN MÔ, TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Minh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Toan và bà Trần Thị Mão

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hải Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Giang Thị Quỳnh Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Minh K, sinh năm: 1956 (có mặt)

Địa chỉ: số 18A, tổ 6, KV4, phường T, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Phạm Thanh H, sinh năm: 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: xóm Đ, xã Yn, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Thanh H: Bà Nguyễn Thị B (là vợ của ông Phạm Thanh H) (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Thanh H: bà Bùi Thị Thanh Tâm và bà Đoàn Thị Hằng – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Ninh Bình (Bà Đoàn Thị Hằng có mặt, bà Bùi Thị Thanh Tâm vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: xóm Đ, xã Y, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

+ Ủy ban nhân dân xã Yên Nhân, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình

Người đại diện theo pháp luật: ông Ninh An D – Chủ tịch UBND xã Yên Nhân (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện; bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Phạm Minh K là nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37 bản đồ địa chính xã Yên Nhân là của bố mẹ ông K là cụ Phạm Văn C và cụ Phạm Thị C. Cụ Phạm Văn Ch đã được UBND huyện Yên Mô cấp giấy CNQSDĐ ngày 01/11/1997 đối với diện tích 670m² đất (trong đó đất ở là 240m² và đất trồng cây lâu năm là 430m²) thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 1A. Cụ Ch chết năm 2016, cụ C chết năm 1968. Cụ Ch, cụ C đều không để lại di chúc. Cụ Ch, cụ C có 4 người con gồm: Phạm Thị Ch, Phạm Thị V, Phạm Minh K, Phạm Thanh H. Ngày 08/8/2022, các con của cụ Ch, cụ C đã thống nhất với nhau trong văn bản phân chia tài sản thừa kế như sau: bà Ch, bà V thống nhất từ chối di sản được hưởng tại thửa đất số 108, ông K và ông H cùng có quyền sử dụng đối với thửa đất số 108. Tại văn bản thỏa thuận giữa ông K và ông H ngày 08/8/2022, ông H đồng ý cho ông K là người đại diện được đứng tên trên GCNQSDĐ. Căn cứ vào sự thỏa thuận của gia đình ông K, ngày 10/10/2022 UBND huyện Yên Mô đã cấp GCNQSDĐ số DH 206523 mang tên Phạm Minh K đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37 có diện tích 670m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 240m², đất trồng cây lâu năm là 430m²), thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông K và ông H, ông K chỉ là người đại diện đứng tên. Địa chỉ thửa đất: xóm Đông Hà, xã Yên Nhân, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K muốn tách thửa cho ông và ông H để thuận tiện trong việc quản lý, sử dụng đất nhưng ông H không đồng ý. Ông K khởi kiện đề nghị Tòa án chia tài sản chung của ông và ông Phạm Thanh H là quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37 có diện tích 670m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 240m², đất trồng cây lâu năm là 430m²), địa chỉ thửa đất: xóm Đông Hà, xã Yên Nhân, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình. Ông K yêu cầu Tòa án chia cho ông K vị trí đất phía trước nhà ông H có diện tích 240,3m² đất (trong đó đất ở nông thôn là 88m², đất trồng cây lâu năm là 152,3m²) thuộc thửa đất số 108, có vị trí, kích thước như sau:

- + Phía Bắc giáp đất chia cho ông H dài 25,87m;
- + Phía Nam giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 28,43m;
- + Phía Đông giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 11,82m;
- + Phía Tây giáp đường xóm dài 6,38m.

Trên diện tích 240,3m² đất mà ông K yêu cầu Tòa án chia cho ông có một số tài sản của ông H, bà B gồm: bếp lợp ngói, 1 phần sân lát gạch đỏ, nhà kho lợp ngói pro, một số cây cau, cây bưởi, cây mít, cây bơ, cây Đào. Ông K đồng ý tự nguyện trả cho ông H, bà B giá trị của các tài sản đó theo Chứng thư thẩm định giá ngày 23/8/2023 của Công ty cổ phần dịch vụ tài chính và thẩm định giá tài sản Việt Nam, đồng thời trả tiền đồ đất lấp ao và vườn cho ông H, bà B là 28.000.000 đồng theo như xác nhận của ông Bùi Minh T là người đồ đất cho ông H, bà B. Đối với tường nhà bếp và một phần tường nhà kho lợp Pro nằm trên phần diện tích đất quy

hoạch đường giao thông ông K sẽ tự nguyện tháo dỡ để trả lại mặt bằng đất khi Nhà nước có yêu cầu.

Vì giá trị quyền sử dụng đất của ông K được chia ít hơn của ông H, ông K đề nghị Tòa án đối trừ tiền chênh lệch về tài sản với giá trị tài sản của ông H, bà B trên diện tích đất mà ông K được chia, đối trừ với tiền đồ đất của ông H, bà B. Sau khi đối trừ mà ông K phải thanh toán tiền cho ông H, bà B thì ông K sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà B. Nếu sau khi đối trừ mà ông H phải thanh toán tiền chênh lệch về tài sản cho ông K thì ông K yêu cầu Tòa án buộc ông H phải thanh toán cho ông K số tiền đó.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Ông K tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí: Ông K là người cao tuổi nên đề nghị được miễn án phí.

Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Thanh H trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37 có diện tích 670m² bà nhất trí như phần trình bày của ông K. Bà xác định khoảng năm 1990, vợ chồng bà vào sinh sống trên thửa đất số 108, trên đất hai vợ chồng bà xây 01 nhà mái bằng, lát sân, xây tường bao, xây nhà bếp lợp ngói, đổ đất lấp ao, đổ đất vào vườn, sân, trồng cây ăn quả. Người đổ đất cho vợ chồng bà là ông Bộ và ông Tạo, số tiền đổ đất và xúc đất từ ngoài đường đổ vào là 84.000.000 đồng. Bà không đồng ý chia đất cho ông K phía trước nhà với lý do ông K đã được bố mẹ cho phần đất phía sau nhà. Nếu ông K muốn lấy đất chỉ được lấy phần đất phía sau và yêu cầu ông K phải trả cho vợ chồng bà số tiền vợ chồng bà đã bỏ ra để đổ đất vào ao, vườn và sân, mỗi bên chịu một nửa.

Tại Biên bản xác minh ngày 14/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, UBND xã Yên Nhân là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Qua đo đạc xác minh tại thực địa vị trí đất nhà ông K, ông H thì có 36,9m² đất là phần diện tích đất quy hoạch giao thông nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 206523 mang tên người đại diện là ông Phạm Minh K. Trên diện tích đất thuộc quy hoạch giao thông 36,9m² có tài sản là tường bao, tường nhà bếp, tường nhà kho, tường chuồng trại, cổng sắt, cây nhãn. UBND xã đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Mô chia tài sản chung của ông K, ông H theo diện tích đất 670m² đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận cho ông K, ông H để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất theo pháp luật. Còn đối với phần diện tích đất 36,9m² quy hoạch giao thông mà gia đình ông K, ông H đang sử dụng có tường bao, tường nhà kho, tường chuồng trại, cổng sắt, tường nhà bếp, cây nhãn, UBND xã đề nghị ông K, ông H tự tháo dỡ tài sản trên đất, thu hoạch cây cối để trả lại mặt bằng đất khi Nhà nước có yêu cầu.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2023 xác định: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 108 tờ bản đồ số 37 Bản đồ địa chính xã Yên Nhân có diện tích là 670m², thực tế đo đạc là 706,9m².

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 23/8/2023 của Công ty cổ phần dịch vụ tài chính và thẩm định giá tài sản Việt Nam xác định:

- Tổng giá trị quyền sử dụng đất là 878.910.000 đồng.
- + Giá trị diện tích 240m² đất ở là 833.760.000 đồng (240m² x 3.474.000đ/m² = 833.760.000đ);
- + Giá trị diện tích 430m² đất trồng cây lâu năm là 45.150.000 đồng (430m² x 105.000đ/m² = 45.150.000đ).
- Tổng giá trị tài sản gắn liền với đất: 287.110.000 đồng
- + Nhà ở: 193.711.775 đồng;
- + Nhà bếp: 7.697.495 đồng;
- + Nhà vệ sinh: 20.989.251 đồng;
- + Nhà kho tiếp giáp nhà bếp: 18.669.993 đồng;
- + Nhà chăn nuôi sau nhà ở: 9.665.716 đồng;
- + Tường bao: 16.159.032 đồng;
- + Sân lát gạch đỏ: 7.914.581 đồng;
- + Cánh cổng: 1.244.080 đồng;
- + Cột cổng: 1.036.507 đồng;
- + 01 cây Nhãn: 1.398.000 đồng;
- + 01 cây Hồng xiêm: 70.000 đồng;
- + 01 cây Móng rồng: 14.500 đồng;
- + 01 cây Bơ: 50.000 đồng;
- + 02 cây Ổi: 96.000 đồng;
- + 08 cây Na: 1.000.000 đồng;
- + 16 cây Cau: 5.600.000 đồng;
- + 02 cây Mít: 130.000 đồng;
- + 14 cây Bưởi: 1.540.000 đồng;
- + 01 cây Đào: 73.000 đồng;
- + 01 cây Khế: 50.000 đồng.

Tại Biên bản xác minh ngày 22/6/2023, UBND xã Yên Nhân cung cấp:

Ông Phạm Thanh H là người cao tuổi, đang hưởng trợ cấp xã hội hàng tháng, thuộc trường hợp khuyết tật nặng, dạng khuyết tật: tâm thần.

Tại Biên bản xác minh ngày 22/6/2023, Trạm y tế xã Yên Nhân cung cấp: ông Phạm Thanh H đang điều trị bệnh tâm thần phân liệt thể F0 (điều trị ngoại trú), lĩnh thuốc hàng tháng tại trạm y tế.

Tại Biên bản xác minh ngày 10/7/2023, ông Bùi Minh T, địa chỉ: xóm Đ, xã Y, huyện Yên Mô cung cấp: Khoảng năm 2008, 2009 ông được ông H, bà B thuê chở đất để đổ vào ao, vườn ở phía trước ngôi nhà ông H, bà B đang ở (hiện là sân và vườn). Ông T đã đổ khoảng 140 xe đất, thời điểm lúc đó là 20.000đ/xẻ còn vào thời điểm hiện nay là 200.000đ/xẻ. Khi ông T đổ đất cho ông H, bà B, ông lùi xe đổ luôn vào ao, vườn chứ ông H, bà B không mất công xúc đất đổ vào.

Tại Biên bản xác minh ngày 10/7/2023, ông Vũ Văn B, địa chỉ: xóm Đ, xã Y, huyện Yên Mô cung cấp: từ năm 2019 đến năm 2022, ông B có chở đất đổ vào vườn phía sau nhà ông H, bà B đang ở. Ông B đã đổ 15 xe ô tô đất với giá

300.000đ/xe, số tiền ông đã nhận từ ông H, bà B là 4.500.000đ. Khi ông B đổ đất, do xe ô tô to không vào vườn được nên ông B đổ đất ngoài đường, vợ chồng ông H phải chở đất từ đường đổ vào vườn, ông B không biết vợ chồng ông H tự xúc đất hay thuê, nhờ ai xúc đất đổ vào vườn.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Nguyên đơn ông Phạm Minh K đề nghị Tòa án chia tài sản chung giữa ông K và ông H là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37, bản đồ địa chính xã Yên Nhân, đã được UBND huyện Yên Mô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/2022, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung: “thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của ông Phạm Minh K và Phạm Thanh H” nên nhất trí với việc Tòa án thụ lý, giải quyết phân chia tài sản chung giữa ông K và ông H để tách thửa là phù hợp, việc khởi kiện là hợp pháp và có cơ sở. Do gia đình ông H sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, có công giữ gìn, cải tạo đất, trồng cây lâu năm, xây dựng nhà kiên cố trên phần đất tranh chấp, khi xây dựng ông K không có ý kiến hoặc tranh chấp với ông H, bà B nên đề nghị Tòa án trích trả công sức cho bị đơn bằng hiện vật, giao cho gia đình bị đơn một phần diện tích tương ứng với giá trị công sức giữ gìn, duy trì, tôn tạo tài sản, bảo đảm tính ổn định trong quản lý, sử dụng đất cũng như bảo đảm ổn định cuộc sống cho gia đình ông H. Đề nghị Tòa án cũng như nguyên đơn xem xét để chia diện tích và vị trí sao cho tạo điều kiện thuận lợi nhất cho cả hai bên. Đối với tài sản nằm trên diện tích đất chia cho ông K đề nghị ông K phải thanh toán giá trị theo chứng thư thẩm định giá ngày 23/8/2023 cho ông H, bà B.

Về án phí: ông Phạm Thanh H có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của UBTVQH ngày 30/12/2016 đề nghị Tòa án miễn toàn bộ án phí cho ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án, Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật; bị đơn là ông Phạm Thanh H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B không chấp hành đúng quy định của pháp luật, không có mặt tham gia tố tụng tại phiên tòa gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các điều 207, 218, 219, 221, 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 5, Điều 166 Luật đất đai; các điều 227, 228 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh K, chia tài sản chung của ông Phạm Minh K và ông Phạm Thanh H là quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37 bản đồ địa chính xã Yên Nhân có diện tích 670m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 240m², đất trồng cây lâu năm là 430m²) tại xóm Đông Hà, xã Yên Nhân, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Yên Mô cấp ngày 10/10/2022.

- Về chia tài sản chung:

Chia cho ông Phạm Minh Khởi quyền sử dụng vị trí đất từ sân nhà ông H đến sát đường xóm ở phía Nam, tại phần đất phía trước nhà mái bằng của ông H có diện tích 240,3m² giá trị 321.703.500đ (trong đó 88m² đất ở giá trị 305.712.000đ và 152,3m² đất trồng cây lâu năm giá trị 15.991.500đ), có vị trí kích thước như sau: Phía Bắc giáp đất chia cho ông H dài 25,87m; Phía Nam giáp đường xóm dài 28,43m; Phía Đông giáp đường xóm dài 11,82m; Phía Tây giáp đường xóm dài 6,38m.

Chia cho ông Phạm Thanh H phần diện tích còn lại là 429,7m² giá trị 557.206.500đ (trong đó 152m² đất ở giá trị 528.048.000đ và 277,7m² đất trồng cây lâu năm giá trị 29.158.500đ) có kích thước các chiều: phía Bắc giáp thửa 105 nhà ông Bộ dài 10,25m và 10,9m; phía Nam giáp đất chia cho ông K dài 25,87m, phía Đông giáp đường xóm dài 25,94m, phía Tây giáp đường xóm dài 9,46m và giáp thửa 105 nhà ông Bộ dài 14,6m.

Ông K được chia phần đất mà ông H và bà B đã tôn tạo do đó ông K có trách nhiệm trả cho ông H, bà B giá trị công tôn tạo này là 28.000.000đ. Ông K phải trả cho ông H, bà B giá trị của các tài sản của ông H, bà B trên vị trí đất chia cho ông K và có quyền sở hữu đối với các tài sản trên đất được phân chia bao gồm: bếp lợp ngói giá trị 7.697.495đ, nhà kho tiếp giáp nhà bếp có lán lợp ngói pro giá trị 18.669.993đ, sân lát gạch đỏ 26,5m² giá trị 2.490.920đ, tường bao phía Tây dài 6,38m giá trị 2.748.814đ, 13 cây cau trị giá 4.550.000đ, 02 cây bưởi trị giá 220.000đ, 01 cây mít trị giá 65.000đ, 01 cây bơ trị giá 50.000đ, 01 cây Đào trị giá 73.000đ. Tổng giá trị tài sản là 36.565.222đ.

Sau khi đối trừ giá trị tài sản trên đất và công tôn tạo đất là 64.565.222đ thì ông H phải thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho ông K là 53.186.000đ.

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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Qua đo đạc xác minh tại thực địa vị trí đất nhà ông K, ông H thì có phần diện tích đất quy hoạch giao thông là 36,9m² nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K và ông H. Trên đất có tài sản tường bao, cổng sắt, tường nhà kho, tường chuồng trại, 01 cây nhãn. UBND xã Yên Nhân đề nghị ông K, ông H tự tháo dỡ tài sản trên đất, cây cối và trả lại cho nhà nước quản lý và sử dụng vào mục đích giao thông theo đúng quy định. Do đó, chủ sở hữu các tài sản trên đất thuộc quản lý của Nhà nước có trách nhiệm phải tự tháo dỡ tài sản trên đất giao thông khi cơ quan Nhà nước có yêu cầu.

- Về chi phí tố tụng gồm: ghi nhận sự tự nguyện của ông K về việc tự nguyện chi trả chi phí tố tụng, không đề nghị Tòa án giải quyết.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông K và ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định các vấn đề phải giải quyết trong vụ án như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Phạm Minh K làm đơn khởi kiện chia tài sản chung là quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Phạm Thanh H. Tòa án nhân dân huyện Yên Mô thụ lý vụ án tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại khoản 14 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 219 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn là ông Phạm Thanh H, người đại diện hợp pháp của ông Phạm Thanh H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B, UBND xã Yên Nhân, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Bùi Thị Thanh Tâm. UBND xã Yên Nhân, bà Bùi Thị Thanh Tâm có Đơn xin xét xử vắng mặt, ông H, bà B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử là phù với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Các đương sự và UBND xã Yên Nhân đều thống nhất nguồn gốc của thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37 là của cụ Phạm Văn Chất và cụ Phạm Thị Cấn (bố mẹ đẻ của ông K, ông H). Do cụ Chất, cụ Cấn chết đều không để lại di chúc nên tháng 8/2022, các con của cụ Chất, cụ Cấn đều thống nhất ông K và ông H được quyền sử dụng chung thửa đất số 108. Trên cơ sở thống nhất của các đồng thừa kế của cụ Chất, cụ Cấn ngày 10/10/2022 UBND huyện Yên Mô đã cấp GCNQSDĐ số DH 206523 mang tên Phạm Minh K đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37 có diện tích 670m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 240m², đất trồng cây lâu năm là 430m²), thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông K và ông H, ông K là người đại diện đứng tên. Địa chỉ thửa đất: xóm Đông Hà, xã Yên Nhân, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Như vậy, đã có đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37 có diện tích 670m² là sở hữu chung của ông K và ông H. Ông K có quyền yêu cầu phân chia tài sản thuộc sở hữu chung và quyền sử dụng thửa đất số 108 có thể phân chia được nên cần chấp nhận yêu cầu của ông K phân chia tài sản chung của ông K và ông H là quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 37 có diện tích 670m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 240m², đất trồng cây lâu năm là 430m²), đã được UBND huyện Yên Mô đã cấp GCNQSDĐ ngày 10/10/2022 mang tên người đại diện là ông Phạm Minh K, địa chỉ thửa đất: xóm Đông Hà, xã Yên Nhân, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

[4] Về phân chia tài sản chung:

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 23/8/2023 thì giá trị quyền sử dụng thửa đất số 108 là 878.910.000 đồng nên ông K, ông H mỗi người được hưởng giá trị quyền sử dụng đất là 439.455.000 đồng.

* Ông K yêu cầu được chia diện tích 240,3m² đất (trong đó đất ở nông thôn là 88m², đất trồng cây lâu năm là 152,3m²) thuộc thửa đất số 108, có vị trí phía trước

ngôi nhà vợ chồng ông H đang ở, cụ thể:

- + Phía Bắc giáp đất chia cho ông H dài 25,87m;
- + Phía Nam giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 28,43m;
- + Phía Đông giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 11,82m;
- + Phía Tây giáp đường xóm dài 6,38m.

Trên đất có bếp lợp ngói, nhà kho lợp Pro, 26,5m² sân lát gạch đỏ, 13 cây Cau, 01 cây Mít, 01 cây Đào, 02 cây Bưởi, 01 cây Bơ, 6,38m tường bao phía Tây.

Ông H, bà B không đồng ý chia đất cho ông K vì cho rằng diện tích đất vườn là đất 313 của vợ chồng bà B, chỉ đồng ý chia cho ông K đất ở phía sau ngôi nhà vợ chồng bà B đang ở (phần đất vườn) vì đó là vị trí đất mà cụ Chắt đã cho ông K lúc còn sống nhưng đều không có căn cứ để chứng minh.

Xét thấy yêu cầu của ông K là có căn cứ vì diện tích phần đất phía sau ngôi nhà của vợ chồng ông H là đất vườn, vị trí đất mà ông K yêu cầu được chia nằm ở vị trí hiện nay ông H, bà B đang trồng cây và một phần sân không xâm phạm đến công trình cố định của vợ chồng ông H như nhà mái bằng, nhà vệ sinh, không ảnh hưởng, xáo trộn đến sinh hoạt của vợ chồng ông H nên chấp nhận yêu cầu của ông K, chia cho ông K được quyền sử dụng 240,3m² đất (trong đó đất ở nông thôn là 88m², đất trồng cây lâu năm là 152,3m²) thuộc thửa đất số 108. Giá trị quyền sử dụng đất mà ông K được hưởng là 321.703.500 đồng (đất ở: 88m² x 3.474.000đ/m² = 305.712.000 đồng; đất trồng cây lâu năm: 152,3m² x 105.000đ/m² = 15.991.500 đồng).

* Chia cho ông H được quyền sử dụng diện tích đất còn lại là 429,7m² (trong đó đất ở nông thôn là 152m², đất trồng cây lâu năm là 277,7m²) thuộc thửa đất số 108, có vị trí cụ thể:

- + Phía Bắc giáp thửa đất số 105 (đất ông Bộ) dài 10,25m và 10,90m;
- + Phía Nam giáp đất chia cho ông K dài 25,87m;
- + Phía Đông giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 25,94m;
- + Phía Tây giáp đường xóm dài 9,46m, giáp thửa đất số 105 (đất ông Bộ) dài 14,60m.

Giá trị quyền sử dụng đất mà ông H được hưởng là 557.206.500 đồng (đất ở: 152m² x 3.474.000đ/m² = 528.048.000 đồng; đất trồng cây lâu năm: 277,7m² x 105.000đ/m² = 29.158.500 đồng).

Trên đất có nhà mái bằng, chuồng trại, 70,1m² sân lát gạch đỏ, bể nước, tường bao, 08 cây Na, 03 cây Cau, 12 cây Bưởi, 01 cây Khế, 01 cây Mít, 02 cây Ổi, 01 cây móng rồng, 01 cây Hồng Xiêm.

* Đối với phần tường bao phía Nam, tường bao phía Đông, 0,73m tường bao phía Bắc, 0,72m tường bao phía Tây, cổng sắt, tường nhà bếp, tường chuồng trại, một phần tường nhà kho lợp Pro, cây Nhãn nằm ngoài phần đất được chia cho ông K, ông H và thuộc đất quy hoạch đường giao thông (phần đất có diện tích 16,7m² và 20,2m²) nên chủ sở hữu phải tháo dỡ tường nhà bếp, một phần tường nhà kho lợp Pro, tường bao phía Nam, tường bao phía Đông, 0,73m tường bao phía Bắc,

0,72m tường bao phía Tây, cổng sắt, tường chuồng trại, thu hoạch, di dời cây Nhãn để trả lại mặt bằng đất khi Nhà nước có yêu cầu.

[5] Về thanh toán tiền chênh lệch về tài sản:

Bà B cho rằng số tiền mà vợ chồng Bà thuê đổ đất vào ao, sân, vườn là 84.000.000 đồng và yêu cầu ông K phải chịu một nửa nhưng không có căn cứ để chứng minh nên không được chấp nhận. Mặt khác, vị trí đất chia cho ông K là ở phía trước ngôi nhà mà vợ chồng bà B đang ở nên ông K chỉ phải chịu trách nhiệm thanh toán tiền đổ đất mà vợ chồng bà B đã trả cho ông Tạo. Ông Tạo đã xác định đổ khoảng 140 xe đất cho vợ chồng bà B với giá đổ đất hiện nay là 200.000 đồng/xe, ông K tự nguyện trả số tiền 28.000.000 đồng đổ đất với thời giá hiện nay cho ông H, bà B nên ghi nhận sự tự nguyện của ông K.

Ông K có trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà B giá trị của toàn bộ công trình và cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 23/8/2023 bao gồm: 01 bếp lợp ngói trị giá 7.697.495 đồng, nhà kho lợp Pro trị giá 18.669.993 đồng, 13 cây Cau trị giá 4.550.000 đồng (đơn giá 350.000đ/cây), 01 cây Mít trị giá 65.000 đồng, 01 cây Đào trị giá 73.000 đồng, 02 cây Bưởi trị giá 220.000 đồng (đơn giá 110.000đ/cây), 01 cây Bơ trị giá 50.000 đồng, 26,5m² sân lát gạch đỏ trị giá 2.490.920 đồng (đơn giá 93.997đ/m²), 6,38m tường bao phía Tây (tương đương 3,57m³) trị giá 2.748.814 đồng (đơn giá 769.976đ/m³), tổng giá trị tài sản là 36.565.222 đồng. Đồng thời ông K tự nguyện thanh toán cho ông H, bà B số tiền mà ông H, bà B đã thuê ông Tạo đổ đất vào sân, vườn là 28.000.000 đồng (140 xe x 200.000đ/xe = 28.000.000đ). Như vậy, tổng số tiền ông K có trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà B là 64.565.222 đồng.

Ông H có trách nhiệm thanh toán cho ông K tiền chênh lệch về tài sản là 117.751.500 đồng (439.455.000đ – 321.703.500đ = 117.751.500 đồng).

Đổi trừ số tiền ông K và ông H phải thanh toán cho nhau thì ông H còn phải thanh toán số tiền chênh lệch về tài sản cho ông K là 53.186.278 đồng, làm tròn là 53.186.000 đồng.

[6] *Đối với khoản tiền chi phí tố tụng*: Ông Phạm Minh K tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Phạm Minh K, ông Phạm Thanh H là người cao tuổi có Đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các điều 3, 175, 190, 197, 209, 218, 219, 220, 221, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các điều 5, 98, 99, 100, 166 của Luật Đất đai;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh K về việc chia tài sản chung của ông Phạm Minh K và ông Phạm Thanh H là quyền sử dụng 670m² đất (bao gồm 240m² đất ở tại nông thôn và 430m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 108 tờ bản đồ số 37 Bản đồ địa chính xã Yên Nhân, đã được UBND huyện Yên Mô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/2022 mang tên người đại diện là ông Phạm Minh K, địa chỉ thửa đất: xóm Đông Hà, xã Yên Nhân, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

1. Về chia tài sản chung:

- Chia cho ông Phạm Minh K được quyền sử dụng 240,3m² đất (trong đó đất ở nông thôn là 88m², đất trồng cây lâu năm là 152,3m²) thuộc thửa đất số 108 tờ bản đồ số 37 Bản đồ địa chính xã Yên Nhân, đã được UBND huyện Yên Mô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/2022 mang tên người đại diện là ông Phạm Minh K, địa chỉ thửa đất: xóm Đông Hà, xã Yên Nhân, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình, có vị trí, kích thước:

+ Phía Bắc giáp đất chia cho ông H dài 25,87m;

+ Phía Nam giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 28,43m;

+ Phía Đông giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 11,82m;

+ Phía Tây giáp đường xóm dài 6,38m.

Trên đất có bếp lợp ngói, nhà kho lợp Pro, 26,5m² sân lát gạch đỏ, 13 cây Cau, 01 cây Mít, 01 cây Đào, 02 cây Bưởi, 01 cây Bơ, 6,38m tường bao phía Tây.

(S2 trong sơ đồ kèm theo bản án).

Đối với tường nhà bếp, một phần tường nhà kho lợp Pro nằm ngoài phần đất được chia cho ông K và thuộc đất quy hoạch đường giao thông (phần đất có diện tích 16,7m²), chủ sở hữu phải tháo dỡ để trả lại mặt bằng đất khi Nhà nước có yêu cầu.

- Chia cho ông Phạm Thanh H được quyền sử dụng 429,7m² đất (trong đó đất ở nông thôn là 152m², đất trồng cây lâu năm là 277,7m²), có vị trí, kích thước:

+ Phía Bắc giáp thửa đất số 105 (đất ông Bộ) dài 10,25m và 10,90m;

+ Phía Nam giáp đất chia cho ông K dài 25,87m;

+ Phía Đông giáp đất quy hoạch đường giao thông dài 25,94m;

+ Phía Tây giáp đường xóm dài 9,46m, giáp thửa đất số 105 (đất ông Bộ) dài 14,60m.

(S1 trong sơ đồ kèm theo bản án).

Trên đất có nhà mái bằng, chuồng trại, 70,1m² sân lát gạch đỏ, bể nước, tường bao, 08 cây Na, 03 cây Cau, 12 cây Bưởi, 01 cây Khế, 02 cây Ổi, 01 cây móng rồng, 01 cây Hồng Xiêm.

Đối với tường bao phía Nam, tường bao phía Đông, cổng sắt, tường chuồng trại, 0,73m tường bao phía Bắc, 0,72m tường bao phía Tây, cây Nhãn nằm ngoài phần đất được chia cho ông H và thuộc đất quy hoạch đường giao thông (phần đất có diện tích 16,7m² và 20,2m²), chủ sở hữu phải tháo dỡ, di dời, thu hoạch cây để trả lại mặt bằng đất khi Nhà nước có yêu cầu.

2. Về thanh toán tiền chênh lệch về tài sản:

Ông Phạm Thanh H có trách nhiệm trả số tiền chênh lệch về tài sản cho ông Phạm Minh K là: 53.186.000 đồng (Năm mươi ba triệu một trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Minh K, ông Phạm Thanh H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

(Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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 tỉnh Ninh Bình;
- VKSND huyện Yên Mô;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Yên Mô;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Thu Minh

