| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**QUẬN CẨM LỆ**<br>**TP. ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự Do - Hạnh phúc** |

Bản án số:136/2023/DS-ST
Ngày 08-08-2023
"V/v tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần"

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

## TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ -TP. ĐÀ NẴNG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Nga
*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Trần Đức Hiếu
Bà Trần Thị Hoa

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Dự - Thư ký Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ,TP Đà Nẵng*** tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2022/TLST- DS ngày 22 tháng 6 năm 2022 về việc *"Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

-***Nguyên đơn:*** Bà **Ngô Thị Đ**, sinh năm: 1958;
Địa chỉ: 45/2 đường Đ, Tổ 57, phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng.
*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/7/2022):* Ông **Đinh Xuân L**, sinh năm: 1983 (có mặt)
Địa chỉ: 574/11 đường T, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

***-Bị đơn:*** Ông **Ngô Văn L,** sinh năm: 1960.(có mặt)
Địa chỉ: 47 đường Đ, Tổ 57, phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Tại đơn khởi kiện, các văn bản trình bày, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Ngô Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là ông Đinh Xuân L cùng thống nhất trình bày:***

Bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L đứng tên chung thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 có địa chỉ tại số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô

Văn L). Vì đây là tài sản chung của bà Đ với ông L nên phần của bà Đ được hưởng là diện tích đất 75,4m$^2$.

Do vậy, bà Đ khởi kiện đối với ông Ngô Văn L. Theo đơn khởi kiện thì bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần giữa bà Đ với ông Ngô Văn L là diện tích đất còn lại sau chuyển nhượng được ghi nhận theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L hiện nay là 150,8m$^2$ (trong đó diện tích đất ở là 94,6m$^2$; đất khuôn viên là 56,2m$^2$) thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 có địa chỉ tại số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng; theo đó phần của bà Đ được hưởng là diện tích đất 75,4m$^2$.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Đ có nguyện vọng chia tài sản như sau: Nếu cắt chia tài sản chung bằng đất được (đủ diện tích tách thửa đất theo quy định của UBND thành phố Đà Nẵng) thì bà Đ cũng đồng ý xin nhận phần tài sản của mình bằng đất, vị trí đất được chia cho bà có phần nhà bà Đ đang ở hiện nay. Do bà Đ đang sử dụng hiện trạng đất ở mặt phía sau (tiếp giáp mặt đường kiệt Đ) nên trường hợp chia đều diện tích đất cho mỗi bên thì bà Đ yêu cầu ông L phải thối thêm tiền chênh lệch giữa giá đất mặt tiền và giá đất đường kiệt cho bà Đ với số tiền là 1.000.000.000đ.

Trường hợp Tòa án không cắt chia tài sản chung là quyền sử dụng đất trên bằng hiện vật (bằng đất) được thì bà Đ đề nghị hoặc giao toàn bộ tài sản nêu trên cho bà Đ sở hữu, sử dụng và bà Đ sẽ thối trả một nửa giá trị tài sản chung (giá trị ½ lô đất) bằng tiền cho ông L. Trường hợp nếu ông L muốn nhận toàn bộ nhà đất nêu trên để sử dụng thì bà Đ cũng đồng ý giao cho ông L sở hữu, sử dụng và ông L có trách nhiệm thối trả một nửa giá trị tài sản chung (giá trị ½ lô đất) bằng tiền cho bà Đ và thối trả giá trị phần nhà của bà Đ là 98.410.986đ.

Đối với phần nhà mà hiện nay bà Đ đang sử dụng, theo như ông L đã khai thì ông L chính là người đã xây dựng nhà cho bà Đ ở, bà Đ xác nhận việc này là đúng. Tuy nhiên, số tiền xây dựng nhà mà ông L trình bày trong quá trình hòa giải là không đúng. Vì nguyên thủy trước đây ngôi nhà của bà Đ là do Hội chữ thập đỏ phường hỗ trợ cho xây và được xây ở vị trí mặt tiền đường Đ, sau này khi ông L xây dựng lại ngôi nhà như hiện trạng của nhà ông L ở hiện nay, thì lúc đó ông L mới xây phần nhà mà hiện bà Đ đang quản lý sử dụng vào phần mặt kiệt của đường Đ cho bà Đ ở.

Toàn bộ tiền xây dựng 02 phần nhà (nhà ông L ở và nhà bà Đ ở hiện nay) trước đây được ông L đứng ra xây dựng nhưng nguồn tiền xây dựng ngôi nhà là được lấy từ số tiền bán mảnh đất mà hai chị em bà đứng tên chung trước đây (mảnh đất được bán là do cha mẹ bà Đ cho hai chị em bà); do vậy tiền xây dựng nhà cũng là tiền chung của hai chị em bà Đ ông L.

Đối với chi phí bỏ ra để tu bổ, sửa chữa phần nhà mà bà Đ quản lý sử dụng hiện nay là tài sản chung của bà và ông L nên bà không yêu cầu phải khấu trừ lại số tiền mà bà đã bỏ ra để sửa chữa nhà.

Và theo nội dung đơn khởi kiện, bà Đ yêu cầu Tòa án chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần giữa bà với ông Ngô Văn L là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 có địa chỉ tại số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do

UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L).

Quá trình Tòa án giải quyết đã xác định trên lô đất là tài sản chung của bà Đ với ông Lỳ còn có 02 phần nhà là: phần nhà của bà Đ ở có giá trị 98.410.986đ và phần nhà ông L đang quản lý có giá trị 487.621.888đ. Quá trình hòa giải ông L và bà Đ đều xác nhận nguồn gốc số tiền để xây dựng 02 phần nhà này đều được lấy từ số tiền bán 01 lô đất của cha mẹ để lại cho anh em bà để xây dựng nên ngôi nhà; và sau này bà Đ và ông L cũng có đầu tư thêm tiền vào để sửa chữa như ngôi nhà hiện tại.Tuy nhiên, bà Đ cũng đồng ý với phương án chỉ chia phần tài sản thuộc sở hữu chung là giá trị quyền sử dụng đất tại số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng cho bà Đ và ông Lỳ như nội dung đơn khởi kiện ban đầu của bà Đ mà không nhập giá trị của cả 02 phần nhà để chia đều, phần nhà của ai thì bà Đ đề nghị người đó được quyền sở hữu.Trường hợp nếu Tòa án chia đất bằng hiện vật được cho mỗi người thì bà Đ xin nhận phần đất có vị trí ngôi nhà bà đang tọa lạc trên đó. Trường hợp nếu Tòa án không chia được bằng đất cho mỗi người và nếu giao toàn bộ nhà đất cho bà Đ sử dụng thì bà Đ đồng ý thối trả giá trị quyền sử dụng ½ lô đất cũng như giá trị phần nhà cho ông L là 487.621.888đ; trường hợp nếu Tòa án giao toàn bộ lô đất cho ông L thì ngoài việc được chia giá trị ½ lô đất, bà Đ đề nghị ông L phải thối trả phần giá trị ngôi nhà của bà đã được định giá là 98.410.986đ.

Đối với kết xem xét thẩm định tại chỗ; kết quả đo đạc; kết quả thẩm định giá tài sản do Tòa án tiến hành bà Đ thống nhất và đề nghị Tòa án căn cứ kết quả đo đạc và thẩm định giá để chia khối tài sản chung theo quy định.

**** Tại các văn bản trình bày, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Ngô Văn L trình bày:***

Ông Ngô Văn L thống nhất tài sản là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 có địa chỉ tại số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng, lô đất còn lại hiện nay có diện tích 150,8m$^2$ (trong đó diện tích đất ở là 94,6m$^2$; đất khuôn viên là 56,2m$^2$) theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho Ngô Thị Đ và Ngô Văn L là tài sản đứng tên chung của ông L với bà Đ.

Trên lô đất tranh chấp hiện nay có 02 phần nhà: phần nhà của ông L xây mặt tiền về hướng đường Đ; phần nhà của bà Đ nằm phía sau nhà ông L và mặt tiền thì quay về hướng đường kiệt 45/2 đường Đ.

Bản gốc Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho Ngô Thị Đ và Ngô Văn L hiện nay ông L đang là người cất giữ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ thì ông L có ý kiến như sau:

-Đối với phần xây dựng 02 phần nhà ( phần bà Đ đang sử dụng hiện nay và phần nhà ông L đang sử dụng) thì phần nhà bà Đ đang ở trước đây do ông xây dựng. Tại thời điểm xây dựng nhà bà Đ thì ông L bỏ số tiền mua vật liệu hết khoảng 35.000.000đ; tiền thuê thợ xây nhà hết khoảng 10.000.000đ; tổng cộng chi phí ông L bỏ ra xây dựng phần nhà bà Đ hết khoảng 45.000.000đ; phần nhà hiện nay mà bà Đ đang sử dụng (nhà theo hiện trạng xem xét và định giá) thì bà Đ có tu bổ thêm và sửa chữa thêm, giá trị sửa thêm bao nhiêu ông L không rõ.

Đối với phần nhà mà hiện nay ông L đang sử dụng thì toàn bộ tiền xây dựng nhà cá nhân mình ông L tự bỏ ra để làm nhà.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc chia tài sản chung thì ông L có ý kiến:

Do điều kiện kinh tế của ông hiện nay khó khăn nên ông L không thể nhận toàn bộ tài sản nhà đất để thối trả một nửa giá trị tài sản chung là ½ giá trị quyền sử dụng lô đất tọa lạc tại địa chỉ tại số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng cho bà Đ được. Đối với đề nghị của bà Đ là giao toàn bộ tài sản nhà đất nêu trên cho bà được sở hữu sử dụng và bà Đ sẽ thối trả một nửa giá trị tài sản chung cho ông thì ông L cũng không đồng ý được vì ông L là con trai nên phải có chỗ lo thờ cúng cho ông bà cha mẹ. Ông L vẫn yêu cầu Tòa án chia lô đất cho cả hai người cùng sử dụng.

Tài sản nhà đất đang tranh chấp này thì diện tích đất nguyên trước đây có nguồn gốc của cha mẹ ông L để lại nên ông L đề nghị: Phải trích một phần diện tích đất từ vị trí cầu thang nhà ông trở về trước (mặt tiền đường Đ) để làm chỗ nhà cúng ông bà cha mẹ; đối với phần diện tích đất từ vị trí cầu thang nhà ông trở về sau gộp chung cùng với diện tích nhà bà Đ đang sử dụng hiện nay rồi đo đạc phân chia đều ra cho cả ông L và bà Đ.

Ông L xác nhận không yêu cầu bà Đ phải trả lại số tiền 45.000.000đ mà ông đã bỏ ra xây dựng nhà cho bà Đ nếu trường hợp Tòa án giải quyết chia nhà đất bằng hiện vật cho bà Đ.

Ông L còn xác nhận cả hai phần nhà của ông và bà Đ đang quản lý hiện nay đều được ông xây dựng. Ông L thừa nhận số tiền xây dựng cả hai phần nhà nêu trên đều được lấy từ số tiền bán 01 lô đất của cha mẹ để lại cho chị em ông để xây dựng nên ngôi nhà như bà Đ trình bày tại phiên hòa giải ngày 24/7/2023 là đúng.

Tại phiên tòa, ông L xác nhận lô đất tại số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng là tài sản thuộc sở hữu chung của ông L và bà Đ. Ông L đề nghị Tòa án chia tài sản là lô đất bằng hiện vật và theo nguyên tắc chia đôi phần hiện trạng nhà đất bà Đ đang quản lý sử dụng cũng như chia đôi phần hiện trạng nhà đất mà ông đang quản lý sử dụng. Sau đó tính theo giá trị tiền thì ông L sẽ nhận số mét vuông nhà đất bằng hiện vật tương ứng với giá trị phần tài sản ông được hưởng. Phần diện tích nhà đất còn lại sau khi trừ đi phần ông được hưởng sẽ được giao cho bà Đ sử dụng. Đối với đề nghị của bà Đ về việc tính giá trị chênh lệch mặt tiền đường Đ với mặt kiệt đường Đ nếu chia tài sản chung bằng việc cắt đất với số tiền chênh lệch bà Đ được hưởng là 1.000.000.000đ thì ông L không đồng ý.

Đối với kết xem xét thẩm định tại chỗ; kết quả đo đạc; kết quả thẩm định giá tài sản do Tòa án tiến hành ông L thống nhất và đề nghị Tòa án căn cứ kết quả đo đạc và thẩm định giá để chia khối tài sản chung theo quy định.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những 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 đều đảm bảo.

Về nội dung:

Căn cứ quy định tại Điều 207,212, 219 Bộ luật Dân sự 2015. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ. Giao toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 (thửa mới theo cung cấp của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cung cấp là thửa số 326, tờ bản đồ số 18) theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L tọa lạc tại địa chỉ số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng cho ông Ngô Văn L được quyền sở hữu, sử dụng; ông L có trách nhiệm thối trả cho bà Đ giá trị phần tài sản thuộc sở hữu chung là ½ giá trị lô đất là **3.096.263.064đ** (**6.192.526.128đ: 2 = 3.096.263.064đ)**; đồng thời thối trả phần giá trị nhà của bà Đ đã được định giá là **98.410.986đ** cho bà Ngô Thị Đ. Tổng cộng số tiền ông L phải thối trả cho bà Ngô Thị Đ là **3.194.674.050đ.**

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến nhà đất theo quy định.

Đối với phần diện tích đất đã có phần xây dựng nhà trên đất nhưng chưa phải là đất ở (đất khuôn viên) và phần diện tích có phần xây dựng nhà của bà Đ trên đất (phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 17,3m$^2$) thì các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được hướng dẫn thủ tục công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Ngô Thị Đ, ông Ngô Văn L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ- 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.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí thẩm định giá tài sản và chi phí đo đạc bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L cùng phải chịu.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến và tranh luận; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án, sau khi thảo luận và nghị án, HĐXX nhận định:*

**[1]** *Về thủ tục tố tụng:*

Bà Ngô Thị Đ khởi kiện đối với ông Ngô Văn L để yêu cầu Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng thụ lý giải quyết về việc *"Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần"* đối với tài sản là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 có địa chỉ tại số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L) là nơi bị đơn cư trú đồng thời cũng là nơi có bất động sản tranh chấp. Căn cứ quy định tại Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng đã thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của bà Điểm là đúng thẩm quyền được quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2]** *Về nội dung:*

**[2.1]** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay, bà Ngô Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản thuộc sở hữu chung của bà với ông Ngô Văn L là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 có địa chỉ tại số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L).

**[2.2]** HĐXX xét thấy:

**[2.2.1]** Ngày 15/3/2004, ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Đ được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401120473 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 với diện tích 362,5m$^2$ trong đó có 300m$^2$ đất ở và 62,5m$^2$ đất khuôn viên, diện tích xây dựng 93,3m$^2$, diện tích sử dụng là 99,28m$^2$. Quá trình sử dụng đất, tại nhiều thời điểm khác nhau ông L bà Đ có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho một số người và bị nhà nước thu hồi để nâng cấp làm đường Đ. Tính đến ngày ngày 17/3/2020 thì diện tích của thửa đất hiện nay sau khi chuyển nhượng, thu hồi còn lại là **150,8m$^2$** trong đó có 94,6m$^2$ đất ở và 56,2m$^2$ đất khuôn viên (thửa đất 25, tờ bản đồ số 23 hiện nay được đổi thành thửa đất số 326, tờ bản đồ số 18 theo bản đồ vị trí đất VN2000 của UBND thành phố Đà Nẵng).

Ngày 02/12/2004, ông Ngô Văn L được cấp giấy phép xây dựng số 1646 để xây dựng ngôi nhà 2 tầng trên thửa đất này. Ông L đã xây dựng ngôi nhà 02 tầng ở phía trước thửa đất trên mặt tiền đường Đ và ở ổn định, lâu dài. Bà Ngô Thị Đ cũng xây dựng ngôi nhà cấp 4 ở phần vị trí  phía sau thửa đất để ở.

**[2.2.2]** Lô đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 có địa chỉ tại số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L) được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả 02 người cùng đứng tên là bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L; quá trình giải quyết vụ án cả ông L và bà Đ đều thừa nhận nguồn gốc tạo lập nên tài sản lô đất này là do cha mẹ ông L bà Đ để lại cho hai chị em ông bà nên căn cứ theo quy định tại Điều 207, 208,209, 210,212, 219 Bộ luật Dân sự 2015 thì lô đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sở hữu sử dụng chung của bà Đ và ông L.

**[2.2.3]** Quá trình giải quyết vụ án cũng như hồ sơ xây dựng liên quan đến thửa đất nêu trên đã được thu thập thể hiện tại hồ sơ vụ án thì trên lô đất có 02 phần nhà được xây dựng (gồm phần nhà của ông Ngô Văn L có diện tích được đo đạc thực tế là 86,9m$^2$; phần nhà bà Đ xây dựng trên diện tích là 57,1m$^2$). Đối với phần tài sản xây dựng là nhà trên đất thì quá trình giải quyết vụ án đã được thẩm định giá theo giá thị trường theo Chứng thư thẩm định giá số: 5230063A/CT-BTCVALUATION ngày 24/3/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính BTC Miền Trung xác định giá trị nhà ông L là 487.621.888đ; giá trị nhà bà Đ là 98.410.986đ. Đối với cả 02 phần nhà này qua quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa các đương sự đã xác định số tiền ban

đầu để xây dựng 02 phần nhà cũng từ nguồn tiền bán 01 lô đất của cha mẹ để lại cho chị em bà Đ ông L để xây dựng nên ngôi nhà; và sau này bà Đ và ông L cũng có đầu tư thêm tiền vào để sửa chữa như ngôi nhà hiện tại.

Do vậy cả ông L và bà Đ thống nhất không nhập phần giá trị 02 ngôi nhà này vào khối tài sản chung để chia mà xác định phần nhà của ai thì thuộc quyền sở hữu của người đó. Nếu trường hợp không xem xét được việc giao nhà đất bằng hiện vật cho mỗi bên thì bên nào nhận toàn bộ tài sản phải thối trả giá trị phần tài sản bằng đất, đồng thời phải thối trả giá trị phần nhà của bên được sở hữu. Xét thấy ý kiến này của các đương sự là phù hợp nên HĐXX sẽ xem xét theo quy định.

**[2.2.4]** Đối với ý kiến của ông L, bà Đ về việc chia tài sản bằng hiện vật thì HĐXX thấy lô đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L tọa lạc tại địa chỉ số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng có diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận hiện nay là 150,8m$^2$ (trong đó diện tích đất ở là 94,6m$^2$; đất khuôn viên là 56,2m$^2$) và qua hiện trạng thực tế sử dụng đất được đo đạc hiện nay của ông L, bà Đ trong quá trình giải quyết vụ án đã xác định: Phần diện tích đất ông L đang sử dụng là 101,1m$^2$ , phần nhà ông L xây dựng trên đất là 86,9m$^2$; Phần diện tích đất bà Đ đang sử dụng là 67,0m$^2$ , phần nhà bà Đ xây dựng trên đất là 57,1m$^2$. Tức là hiện trạng sử dụng đất hiện nay của ông L bà Đ có phần diện tích nằm ngoài diện tích đất được ghi nhận theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 với diện tích là 17,3m$^2$ ( vị trí đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thuộc phần đất bà Đ đang sử dụng và theo xác minh tại địa phương thì phần đất này trước đây được sử dụng là lối đi chung của nhà ông L bà Đ; phần diện tích đất này trước đây nằm trong phần đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ cấp cho cha mẹ ông L bà Đ đứng tên. Tại biên bản xác minh thuộc Bút lục số 152, địa phương cung cấp phần đất 17,3m$^2$ này nằm giữa nhà ông L, bà Đ. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã cấp thể hiện và tại phiên tòa đại diện bà Đ và ông L cùng xác nhận phần đất lối đi chung cũ này nằm ở vị trí phía tường bên phải hướng Đông nhà bà Đ - phần tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị Lệ H).

Như vậy, căn cứ hiện trạng thực tế sử dụng đất hiện nay của bà Đ là diện tích 67,0m$^2$ tuy nhiên trong phần diện tích này chỉ có 49,7m$^2$ đất là được công nhận trong Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473; phần diện tích 17,3m$^2$ bà Đ đang sử dụng là nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**[2.2.4.1]** Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông L đồng ý phương án cắt một phần diện tích nhà đất là phần nhà sau của ông L có diện tích 20,5m$^2$ qua cho bà Đ để bà Đ đủ diện tích tách thửa theo quy định. Tuy nhiên, căn cứ kết cấu và hiện trạng của ngôi nhà ông L đang sử dụng thì nhà của ông L là nhà 02 tầng; được xây dựng dầm trụ bê tông cốt thép kiên cố; việc cắt tách tường nhà để phân chia một phần diện tích nhà này qua cho bà Đ sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu chung của ngôi nhà ông L nên không thể thực hiện được; hơn nữa diện tích đất ở được ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là

94,6m$^2$ (tổng diện tích là 150,8m$^2$ , trong đó diện tích đất ở là 94,6m$^2$; diện tích đất khuôn viên là 56,2m$^2$) nên nếu tách thửa đất cho cả ông L và bà Đ được quyền sử dụng thì sẽ không đảm bảo đúng quy định . Do vậy đối chiếu với quy định tại Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định về hạn mức diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với đất ở quy định tại khu vực phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng phải đảm bảo là diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa là 60,0m$^2$ và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,0m giống như nội dung được xác minh tại địa phương quản lý đất đã cung cấp (Bút lục số 152).

Do vậy, HĐXX thấy không có cơ sở để xem xét yêu cầu chia bằng hiện vật tài sản chung là lô đất nêu trên như đề nghị của ông L, bà Đ được. Cần xử giao toàn bộ nhà đất cho một bên được quyền sở hữu, sử dụng và bên nhận nhà đất có trách nhiệm thối trả giá trị bằng tiền cho bên còn lại.

**[2.2.4.2]** Căn cứ vào thực tế sử dụng nhà đất hiện nay thì thấy, ông L đang sử dụng phần diện tích đất nhiều hơn bà Đ, nhà ông L được xây dựng kiên cố và ông L cũng là con trai nên việc lo thờ cúng cho ông bà cha mẹ thuộc trách nhiệm của ông L như truyền thống của người dân Việt Nam; đồng thời ông L vẫn kiên quyết xin nhận tài sản bằng đất chứ không đồng ý giao toàn bộ nhà đất cho bà Đ sở hữu, sử dụng. Do vậy, cần giao toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông L được quyền sở hữu sử dụng và ông L có trách nhiệm thối trả ½ giá trị tài sản chung là lô đất và giá trị ngôi nhà của bà Đ xây dựng là phù hợp.

**[2.2.5]** Căn cứ quy định tại Điều 207, 208,209, 210,212, 219 Bộ luật Dân sự 2015. HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ. Giao toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23(thửa mới theo bản đồ VN 2000 là 326, tờ bản đồ số 18 ) theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L tọa lạc tại địa chỉ số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng cho ông Ngô Văn L được quyền sở hữu, sử dụng. Ông L có trách nhiệm thối trả giá trị phần tài sản thuộc sở hữu chung là ½ giá trị lô đất là **3.096.263.064đ** (6.192.526.128đ: 2 = 3.096.263.064đ) đồng thời thối trả phần giá trị nhà của bà Đ đã được định giá là **98.410.986đ** cho bà Ngô Thị Đ ( đã được thẩm định giá theo giá thị trường theo Chứng thư thẩm định giá số: 5230063A/CT-BTCVALUATION ngày 24/3/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính BTC Miền Trung). Tổng cộng số tiền ông L phải thối trả cho bà Ngô Thị Đ là **3.194.674.050đ.**

- Nhà và đất được giao cho ông Ngô Văn L sở hữu, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L tọa lạc tại địa chỉ số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng có diện tích đất là 150,8m$^2$ (trong đó diện tích đất ở là 94,6m$^2$; đất khuôn viên là 56,2m$^2$); giá trị lô đất là: **6.192.526.128đ;** giá trị nhà ông L đang sử dụng là **487.621.888đ;** giá trị nhà bà Đ đang sử dụng là **98.410.986đ**. Tứ cận nhà đất như sau:

+Cạnh Nam giáp nhà đất bà Hà Dương Thúy P và nhà đất bà Nguyễn Minh Ph

+Cạnh Đông giáp nhà đất bà Nguyễn Thị Lệ H

+Cạnh Tây giáp đường Đ

+Cạnh Bắc giáp đường kiệt số 45 Đ

Diện tích nhà đất này được đo đạc lại theo hiện trang thực tế sử dụng tại thời điểm Tòa án tiến hành giải quyết vụ án thì diện tích đất hiện nay ông L bà Đ sử dụng tổng cộng là 168,1m$^2$ . Trong đó: Diện tích đất ông L sử dụng là 101,1m$^2$, diện tích xây dựng của ông L là 86,9m$^2$ ; Diện tích đất bà Đ sử dụng là 67,0m$^2$, diện tích xây dựng của bà Đ là 57,1m$^2$ (có sơ đồ kèm theo).

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến nhà đất theo quy định.

**[2.2.6]** Đối với phần diện tích đất đã có phần xây dựng nhà trên đất nhưng chưa phải là đất ở (đất khuôn viên) và phần diện tích đất có phần xây dựng nhà của bà Đ trên đất (phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 17,3m$^2$) thì các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được hướng dẫn thủ tục công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

**[2.3]** Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thị Đ, ông Ngô Văn L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ- 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.

**[2.4]** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đ; chi phí đo đạc 5.301.000đ; chi phí thẩm định giá tài sản 36.000.000đ. Tổng cộng số tiền là **44.301.000đ** (đã nộp, đã chi) ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Đ mỗi người phải chịu số tiền là **22.150.500đ** ( Hai mươi hai triệu, một trăm năm mươi ngàn, năm trăm đồng). Do bà Ngô Thị Đ đã nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tài sản nên ông Ngô Văn L có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Đ số tiền 22.150.500đ (Hai mươi hai triệu, một trăm năm mươi ngàn, năm trăm đồng).

**[2.5]** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đề nghị:

Căn cứ quy định tại Điều 207, ,212, 219 Bộ luật Dân sự 2015, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ. Giao toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 (thửa mới là 326, tờ bản đồ số 18) theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L tọa lạc tại địa chỉ số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng cho ông Ngô Văn L được quyền sở hữu, sử dụng; ông L có trách nhiệm thối trả giá trị phần tài sản thuộc sở hữu chung là ½ giá trị lô đất là **3.096.263.064đ** (**6.192.526.128đ: 2 = 3.096.263.064đ)** đồng thời thối trả phần giá trị nhà của bà Đ đã được định giá là **98.410.986đ** cho bà Ngô Thị Đ. Tổng cộng số tiền ông L phải thối trả cho bà Ngô Thị Đ là **3.194.674.050đ.**

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến nhà đất theo quy định.

Đối với phần diện tích đất đã có phần xây dựng nhà trên đất nhưng chưa phải là đất ở (đất khuôn viên) và phần diện tích có phần xây dựng nhà của bà Điểm trên đất (phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 17,3m$^2$) thì các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được hướng dẫn thủ tục công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Ngô Thị Đ, ông Ngô Văn L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ- 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.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí thẩm định giá tài sản và chi phí đo đạc bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L cùng phải chịu.

**[2.6]** Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ:* - Điều 207, 208,209,210,212, 219 Bộ luật Dân sự 2015.

- Điều 147, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**I.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ đối với ông Ngô Văn L về việc *"Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần"*.

**Xử:**

**1/** Giao toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23 (thửa mới theo bản đồ VN 2000 là 326, tờ bản đồ số 18) theo Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L tọa lạc tại địa chỉ số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng cho ông Ngô Văn L được quyền sở hữu, sử dụng. Trong đó giá trị diện tích đất 150,8m$^2$ (diện tích đất ở là 94,6m$^2$; diện tích đất khuôn viên là 56,2m$^2$) là: **6.192.526.128đ** (Sáu tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, năm trăm hai mươi sáu ngàn, một trăm hai mươi tám đồng); giá trị 02 phần nhà xây dựng trên đất là **586.032.874đ** (giá trị phần nhà ông L đang sử dụng là **487.621.888đ;** giá trị phần nhà bà Đ đang sử dụng là **98.410.986đ).**

- Nhà và đất được giao cho ông Ngô Văn L sở hữu, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 3401120473 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/3/2004 cho bà Ngô Thị Đ và ông Ngô Văn L tọa lạc tại địa chỉ số 47 đường Đ, tổ 57 (tổ 21A cũ), phường K, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng có diện tích được ghi nhận theo Giấy chứng nhận là 150,8m$^2$ (trong đó diện tích đất ở là 94,6m$^2$; diện tích đất khuôn viên là 56,2m$^2$). Diện tích nhà đất này được đo đạc lại theo hiện trang thực tế sử

dụng tại thời điểm Tòa án tiến hành giải quyết vụ án thì diện tích đất hiện nay ông L bà Đ sử dụng tổng cộng là 168,1m$^2$. Trong đó: Diện tích đất ông L sử dụng là 101,1m$^2$, diện tích xây dựng của ông L là 86,9m$^2$ ; Diện tích đất bà Đ sử dụng là 67,0m$^2$, diện tích xây dựng của bà Đ là 57,1m$^2$ (có sơ đồ kèm theo).

Tứ cận nhà đất như sau:

+ Cạnh Nam giáp nhà đất bà Hà Dương Thúy P và nhà đất bà Nguyễn Minh Ph.

+ Cạnh Đông giáp nhà đất bà Nguyễn Thị Lệ H.

+ Cạnh Tây giáp đường Đ

+ Cạnh Bắc giáp đường kiệt số 45 Đ

**2/** Buộc ông Ngô Văn L có trách nhiệm thối trả cho bà Ngô Thị Đ giá trị phần tài sản thuộc sở hữu chung là ½ giá trị lô đất với số tiền là **3.096.263.064đ** (Ba tỷ, không trăm chín mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi ba ngàn, không trăm sáu mươi bốn đồng); đồng thời thối trả phần giá trị nhà của bà Đ đã được thẩm định giá là **98.410.986đ** (Chín mươi tám triệu, bốn trăm mười ngàn, chín trăm tám mươi sáu đồng).

Tổng cộng số tiền ông Ngô Văn L phải thối trả cho bà Ngô Thị Đ là **3.194.674.050đ** (Ba tỷ, một trăm chín mươi bốn triệu, sáu trăm bảy mươi bốn ngàn, không trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

**3/**Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến nhà đất theo quy định.

Đối với phần diện tích đất đã có phần xây dựng nhà trên đất nhưng chưa phải là đất ở (đất khuôn viên) và phần diện tích có phần xây dựng nhà của bà Đ trên đất (phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 17,3m$^2$) thì các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được hướng dẫn thủ tục công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

**II.** Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thị Đ, ông Ngô Văn L cùng được miễn nộp án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ- 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

**III.** Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đ; chi phí đo đạc 5.301.000đ; chi phí thẩm định giá tài sản 36.000.000đ. Tổng cộng số tiền là 44.301.000đ (đã nộp, đã chi) ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Đ mỗi người phải chịu số tiền là **22.150.500đ** ( Hai mươi hai triệu, một trăm năm mươi ngàn, năm trăm đồng). Do bà Ngô Thị Đ đã nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tài sản nên ông Ngô Văn L có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Đ số tiền **22.150.500đ** ( Hai mươi hai triệu, một trăm năm mươi ngàn, năm trăm đồng).

**IV.** Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**V.** Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- VKSND quận Cẩm Lệ;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Thanh Nga**