

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 04/2025/HNGĐ- ST
Ngày 17 tháng 01 năm 2025
V/v: *Tranh chấp về chia tài sản
chung sau khi ly hôn.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Minh Hòa.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Mạnh Cường, ông Phùng Văn Tân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Hòa - Thư ký của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2023/TLST- HNGĐ ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp về chia tài sản chung sau khi ly hôn*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2024/QĐXXST- HNGĐ ngày 22 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 64/2024/QĐST- HNGĐ, ngày 19 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Như M- sinh năm 1960

Nơi cư trú: Khu 8, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Cao Trọng Th- sinh năm 1962

Nơi cư trú: Khu 8, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như M trình bày:

Bà và ông Cao Trọng Th được Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ giải quyết ly hôn tại Bản án số: 03/2019/HNGĐ- ST, ngày 23/01/2019. Khi đó, bà và ông Th không yêu cầu Toà án phân chia tài sản chung, mà muốn tự chia. Tuy nhiên, sau đó hai bên không tự thỏa thuận được. Nay bà đề nghị Toà án phân chia tài sản chung của bà và ông Th gồm có: 01 nhà xây 02 tầng trên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 22 tại khu 8, thị trấn T và diện tích 67m² đất ở đã được cấp Giấy CNQSD đất

năm 1991. Ngoài ra, bà và ông Th có mua thêm ở phía sau khoảng 30m² đất của nhà bà Ng để làm công trình phụ, nhưng phần đất này chưa được hợp thức. Do Giấy CNQSD đất cấp năm 1991 bị mất, nên bà và ông Th đã cùng làm thủ tục xin cấp lại, và đã được UBND huyện T cấp lại Giấy CNQSD đất số CB 934963, ngày 09/10/2024.

Tài sản chung của bà và ông Th đã được Hội đồng định giá tài sản định giá như sau: Quyền sử dụng 67 m² đất ở trị giá 3.350.000.000 đồng, 01 nhà xây 02 tầng trị giá 58.200.000 đồng, 01 nhà bếp trị giá 1.800.000 đồng, 01 nhà vệ sinh trị giá 9.000.000 đồng; tổng trị giá tài sản chung là 3.418.800.000 đồng. Bà không có ý kiến thắc mắc gì về kết quả định giá nêu trên.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định, định giá tài sản, bà Nguyễn Thị Như M chỉ yêu cầu giải quyết phân chia tài sản chung là ngôi nhà xây 02 tầng và diện tích đất đã được cấp Giấy CNQSD đất là 67m²; diện tích tăng thêm so với giấy chứng nhận là 26,1 m² chưa được hợp thức, bà không yêu cầu giải quyết. Bà M đề nghị Toà án phân chia, giao cho bà hoặc ông Th sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà, đất và có trách nhiệm thanh toán $\frac{1}{2}$ trị giá bằng tiền cho bên kia.

* Bị đơn là ông Cao Trọng Th trình bày: Ông xác nhận ông và bà Nguyễn Thị Như M có tài sản chung là nhà, đất đúng như bà M đã trình bày. Quan điểm của ông là chia đôi nhà, đất để hai bên cùng sử dụng. Mặc dù ngôi nhà đã xây hết chiều ngang thửa đất, chỉ có 01 cầu thang đi lên tầng hai, nhưng vẫn chia theo chiều dọc. Ông và bà M mỗi người ở một bên: Một bên có cầu thang, bên kia có công trình phụ, mỗi bên đều phải khắc phục, tự làm thêm lối lên tầng và công trình phụ cho mình. Còn phương án để một người sử dụng, sở hữu toàn bộ tài sản, thanh toán bằng tiền cho người kia, theo ông không khả thi, vì ông tuổi đã cao, không có điều kiện mua đất, làm nhà mới; nếu ông nhận nhà, đất, cũng không có tiền để thanh toán cho bà M. Bà M muốn bán nhà, chia tiền, ông đồng ý. Hiện trạng đất mà ông đang sử dụng nhiều hơn trong giấy chứng nhận là sai số do đo đạc, chứ ông không mua thêm của ai.

Tại phiên toà, ông Cao Trọng Th khẳng định không thắc mắc gì về kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá và cũng không yêu cầu định giá lại, nhưng ông cho rằng nhà, đất của ông và bà M phải có giá là 5.000.000.000 đồng. Nếu Toà án giao nhà, đất cho ông hay giao cho bà M, ông đều không nhất trí. Ông đề nghị khi nào có người mua, ông và bà M sẽ cùng bán nhà, chia tiền. Hiện nay đã có người trả giá là 4.400.000.000 đồng, nhưng phải được 5.000.000.000 đồng ông mới bán. Bà M chỉ yêu cầu giải quyết phân chia tài sản chung là ngôi nhà xây 02 tầng và diện tích đất đã được cấp Giấy CNQSD đất là 67m²; diện tích tăng thêm so với giấy

chứng nhận là 26,1 m2 chưa được hợp thức, bà không yêu cầu giải quyết, ông nhất trí.

Sau khi nghe ông Cao Trọng Th trình bày như trên, bà Nguyễn Thị Như M nhất trí với ông Th về việc ước giá toàn bộ nhà, đất trị giá là 5.000.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên thống nhất không yêu cầu Toà án xem xét, định giá, phân chia các đồ dùng sinh hoạt vì giá trị không lớn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến, xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ vào Điều 59, điểm d khoản 2 Điều 62, Điều 63 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 147, khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 5 Điều 27, điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Xác định các tài sản chung của bà Nguyễn Thị Như M và ông Cao Trọng Th gồm: Quyền sử dụng diện tích 67m2 đất ở tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 22 thuộc khu 8, thị trấn T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 934963 do UBND huyện T cấp ngày 09/10/2024 cho ông Cao Trọng Th, bà Nguyễn Thị Như M; 01 nhà xây 02 tầng; 01 bếp lợp tôn; 01 nhà vệ sinh. Tổng trị giá tài sản chung được bà M và ông Th thống nhất ước giá là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Giao cho bà Nguyễn Thị Như M được sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản chung, gồm: 01 nhà xây 02 tầng, 01 bếp lợp tôn, 01 nhà vệ sinh; diện tích 67m2 đất ở tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 22 thuộc khu 8, thị trấn T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 934963 do UBND huyện T cấp ngày 09/10/2024 cho ông Cao Trọng Th, bà Nguyễn Thị Như M.

Bà Nguyễn Thị Như M có trách nhiệm thanh toán chênh lệch tài sản cho ông Cao Trọng Th số tiền là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Ông Cao Trọng Th được quyền lưu cư từ 03 tháng đến 06 tháng kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Như M tự nguyện nộp toàn bộ là 6.331.280 đồng.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí về chia tài sản chung cho bà Nguyễn Thị Như M và ông Cao Trọng Th, do ông Th, bà M đều là người cao tuổi và có đề nghị miễn nộp tiền án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Năm 2019, bà Nguyễn Thị Như M và ông Cao Trọng Th ly hôn nhưng chưa phân chia tài sản chung. Nay bà M yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của bà và ông Th. Bà M và ông Th đều cư trú tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ; tài sản chung là bất động sản có địa chỉ tại thị trấn T. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Toà án đã tiến hành hoà giải, nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cho nên Toà án đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Bà Nguyễn Thị Như M và ông Cao Trọng Th xác nhận có các tài sản chung như sau:

Quyền sử dụng diện tích 67m² đất ở tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 22 thuộc khu 8, thị trấn T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 934963 do UBND huyện T cấp ngày 09/10/2024 cho ông Cao Trọng Th, bà Nguyễn Thị Như M; 01 nhà xây 02 tầng; 01 bếp lợp tôn; 01 nhà vệ sinh. Tổng trị giá tài sản chung đã được định giá là 3.419.900.000 đồng. Tại phiên tòa, ông Thủy và bà M thống nhất ước giá tổng trị giá tài sản chung là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Thỏa thuận của hai bên là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, cần chấp nhận.

[2.2]. Xét đề nghị của bà Nguyễn Thị Như M và ông Cao Trọng Thủy về việc phân chia tài sản chung, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nhà, đất của ông Th, bà M nằm giáp đường liên huyện, tại vị trí trung tâm của thị trấn T, nên có giá trị tương đối cao so với mặt bằng tại địa phương. Tại phiên toà, bà M ông Th tự nguyện thống nhất ước giá nhà, đất trị giá 5.000.000.000 đồng là không trái quy định của pháp luật, cần chấp nhận.

Ông Th và bà M đều có nhu cầu về chỗ ở, nhưng kết cấu nhà và diện tích đất không phù hợp để phân chia cho cả hai cùng sử dụng. Bà M, ông Th tuổi đã cao, đều thừa nhận nếu được giao toàn bộ tài sản, cũng không có sẵn nguồn tiền để thanh toán chênh lệch cho bên kia. Vì vậy, hai bên đã từng đề xuất phương án bán nhà, đất để chia tiền và đề nghị Toà án cho thời gian 01 tháng để tìm người mua, nhưng hết thời gian đó vẫn chưa thống nhất được giá bán. Tại phiên toà, ông Th không nhất trí phương án giao nhà đất cho một bên, bên nhận nhà đất sẽ thanh toán trị giá $\frac{1}{2}$ tài sản cho bên kia, mà đề nghị chờ đến khi được giá sẽ cùng bán, là không đảm bảo quyền lợi cho bà M, vì từ khi ông Th, bà M ly hôn đến nay đã gần 06 năm, suốt thời gian đó bà M phải đi ở nhờ do hai bên không thống nhất được việc phân chia được tài

sản chung. Bà M đề nghị nhận toàn bộ tài sản để chuyển nhượng, có trách nhiệm thanh toán cho ông Th $\frac{1}{2}$ trị giá tài sản chung, như vậy hai bên đều có thể mua nhà, đất khác phù hợp để có chỗ ở. Xét đề nghị của bà M là hợp lý, cần chấp nhận, xử giao cho bà M sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà, đất; bà M có trách nhiệm thanh toán chênh lệch tài sản cho ông Th số tiền là 2.500.000.000 đồng.

[2.3]. Bà Nguyễn Thị Như M và ông Cao Trọng Th thống nhất: Đồ dùng sinh hoạt không yêu cầu định giá, phân chia vì giá trị không lớn; phần diện tích 26,1 m² đất phía sau nhà, nằm ngoài diện tích ghi trong Giấy CNQSD đất, chưa được hợp thức, hai bên cũng không yêu cầu giải quyết, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy nhiên, trên diện tích đất chưa hợp thức đó có 01 nhà vệ sinh được định giá là 9.000.000 đồng; do giao cho bà M được sở hữu nhà, đất, nên giao cho bà M được sở hữu luôn nhà vệ sinh này là hợp lý.

[2.4]. Về quyền lưu cư: Hiện nay ông Cao Trọng Th đang ở tại nhà, đất mà Toà án sẽ giao cho bà Nguyễn Thị Như M được sở hữu, sử dụng. Do ông Th không có chỗ ở nào khác, cần thiết có thời gian tìm chỗ ở mới, nên cần quyết định cho ông Th được lưu cư một thời gian. Tuy nhiên, hiện nay bà M cũng không có chỗ ở, phải đi ở nhờ. Vì vậy ấn định thời gian lưu cư của ông Th khoảng 03 tháng kể từ khi Bản án có hiệu lực là phù hợp.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Như M đã nộp chi phí thẩm định, định giá là 6.331.280 đồng và đã chi phí xong. Tại phiên tòa, bà M đề nghị được chịu toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu ông Cao Trọng Th phải cùng chịu là tự nguyện, cần chấp nhận.

[3.2]. Về án phí chia tài sản có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị Như M và ông Cao Trọng Th phải nộp theo quy định, tương ứng giá trị tài sản mà họ được hưởng. Tuy nhiên, bà M và ông Th là người cao tuổi, đều đề nghị được miễn nộp tiền án phí, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 miễn toàn bộ án phí cho họ.

[4]. Nhận định trên cũng phù hợp với quan điểm đề nghị mà đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 59, điểm d khoản 2 Điều 62, Điều 63 Luật Hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 147, khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 5 Điều 27, điểm đ khoản 1

Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Xác định bà Nguyễn Thị Như M và ông Cao Trọng Th có các tài sản chung như sau: Quyền sử dụng diện tích 67m² đất ở tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 22 thuộc khu 8, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 934963 do UBND huyện T cấp ngày 09/10/2024 cho ông Cao Trọng Th, bà Nguyễn Thị Như M; 01 nhà xây 02 tầng; 01 bếp lợp tôn nằm trên thửa đất nói trên; 01 nhà vệ sinh nằm trên phần đất phía sau nhà, chưa được hợp thức. Tổng trị giá tài sản chung được bà M và ông Th thống nhất ước giá là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

2. Xử: Phân chia tài sản chung của bà Nguyễn Thị Như M và ông Cao Trọng Th như sau:

Giao cho bà Nguyễn Thị Như M sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản chung, gồm: Diện tích 67m² đất ở tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 22 thuộc khu 8, thị trấn T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 934963 do UBND huyện T cấp ngày 09/10/2024 cho ông Cao Trọng Th, bà Nguyễn Thị Như M; 01 nhà xây 02 tầng, 01 bếp lợp tôn nằm trên thửa đất nói trên; 01 nhà vệ sinh nằm trên phần đất phía sau nhà, chưa được hợp thức. Tổng trị giá tài sản chung được ông Thủy và bà M ước giá là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Bà Nguyễn Thị Như M có trách nhiệm thanh toán chênh lệch tài sản cho ông Cao Trọng Th số tiền là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Ông Cao Trọng Th có quyền lưu cư 03 (Ba) tháng kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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 các bên có thỏa thuận khác.

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 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.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; án phí:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Như M tự nguyện nộp toàn bộ là 6.331.280 đồng (Sáu triệu ba trăm ba mươi một nghìn hai trăm tám mươi đồng). Xác nhận bà M đã nộp đủ.

- Về án phí: Miễn toàn bộ án phí về chia tài sản chung cho bà Nguyễn Thị Như M và ông Cao Trọng Th, do ông Th, bà M đều là người cao tuổi, đều có đề nghị miễn nộp tiền án phí.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện, tỉnh;
- Chi cục THADS huyện T;
- UBND thị trấn T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Vũ Thị Minh Hòa