| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 1 - THANH HÓA** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 79/2026/HNGĐ-ST
Ngày: 20/5/2026.
V/v: "Chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân".

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - THANH HÓA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: bà Nguyễn Thị Lan Anh.

*Các Hội thẩm nhân dân*: bà Nguyễn Thị Hạnh và bà Vũ Thị Huế.

***- Thư ký phiên tòa:*** bà Lê Thị Hương - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1-Thanh Hoá.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa*:** bà Nguyễn Thị Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thanh Hóa xét sử sơ thẩm công khai vụ án Hôn nhân Gia đình sơ thẩm thụ lý số 135/2025/HNGĐ-ST ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc: "Yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2026/QĐXX-ST ngày 28 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1963.

Nơi cư trú: đường C, phố T, phường Q, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1967.

Nơi cư trú: Chung cư T, phường H, tỉnh Thanh Hoá.

***- Bị đơn:*** bà Nguyễn Thị N, sinh ngày 30/4/1966.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* chị Trịnh Thị T, sinh năm 1988.

Cùng nơi cư trú: đường C, phố T, phường Q, tỉnh Thanh Hóa.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Uỷ ban nhân dân phường Q, tỉnh Thanh Hoá.

Địa chỉ: T, phường Q, tỉnh Thanh Hoá.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông N - Chủ tịch UBND phường Q, tỉnh Thanh Hoá.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ, tỉnh Thanh Hoá.

Địa chỉ: Đại lộ N, phường H, tỉnh Thanh Hoá.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông L - Chức vụ Phó Giám đốc phụ trách Văn phòng đăng ký đất đai Đ, Thanh Hoá.

***Tại phiên toà*:** Nguyên đơn, bị đơn; người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn đều có mặt; vắng mặt: Uỷ ban nhân dân phường Q, tỉnh Thanh Hoá và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ, tỉnh Thanh Hoá có đơn xin xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện ngày 11/11/2025 và quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn ông Trịnh Văn H trình bày:***

Ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị N xây dựng gia đình với nhau năm 1985 trên cơ sở tự nguyện, có đăng ký kết hôn tại UBND xã Q, thành phố T (nay là phường Q), tỉnh Thanh Hoá. Vợ chồng có 04 con chung là: Trịnh Thị Q sinh ngày 12/9/1986; Trịnh Thị T sinh ngày 13/10/1988; Trịnh Thị T2 sinh ngày 05/8/1991 và Trịnh Văn T3 sinh ngày 25/01/2000, các con đều đã trưởng thành.

Năm 2000 vợ chồng ông H, bà N có mua lại mảnh ao của bà Trịnh Thị N2 (là cô họ của ông H không có chồng, con), vị trí ao tại thửa đất số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Q đo đạc năm 1994, do cái ao của bà N2 là ao tù nằm sát với thửa đất thổ cư của ông H, bà N là chỗ cho bà con đổ rác nên bà N2 nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà N làm nhà ở. Khi mua bán có "Biên bản bàn giao đất và tiền" ngày 12/12/2000 ghi rõ gianh giới và số tiền mà ông đã giao cho bà N2 là 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)*, có người làm chứng là các ông: Nguyễn Xuân B, Lê Xuân T4 và Nguyễn Xuân T5 đều là cháu bên ngoại của bà Trịnh Thị N2.

Sau khi mua năm 2000 vợ chồng ông đã tiến hành san lấp ao và xây dựng một căn nhà cấp bốn hai gian lợp mái tôn và sử dụng để ở, quá trình sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm cho đến nay.

Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Vào năm 2007 bà Trịnh Thị N2 được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả đất ở tại thửa số 684 và cả thửa đất ao đã bán là thửa số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Q, nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc nên đến năm 2013 bà Trịnh Thị N2 đã xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách riêng thửa đất số 688, tờ bản đồ số 6, diện tích 143,9 $m^2$, loại đất "nuôi trồng thuỷ sản", Số Xeri: BR 511356; do UBND thành phố T cấp ngày 29/10/2013 mang tên Trịnh Thị N2. Sau đó bà N2 đã đưa bản gốc Giấy chứng nhận cho ông, nhưng hai bên chưa kịp làm thủ tục sang tên thì ngày 01/6/2014 bà N2 chết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trịnh Thị N2 hiện nay bà N đang giữ.

Những năm gần đây giữa hai vợ chồng ông H, bà N xảy ra bất đồng kinh tế vì lý do bà N quản lý tiền nong và tự quyết mọi việc trong gia đình, năm 2023 bà N cho hai con gái là T và Q về bán hàng nhờ trước nhà mà không hỏi ý kiến của ông nên giữa vợ chồng, bố con sinh ra lời qua tiếng lại, khi ông cần tiền để giải quyết một số công việc thì bà N rất khó khăn với ông.

Để chủ động kinh tế và giải quyết nhu cầu của bản thân trong cuộc sống, ông yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 1 - Thanh Hoá giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 143,9 $m^2$, tại thửa số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Q năm 1994, loại đất "nuôi trồng thuỷ sản", trên đất đã có nhà ở (địa chỉ: đường C, phố T, phường Q, tỉnh Thanh Hóa) là tài sản chung của ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị N trong thời kỳ hôn nhân;

- Yêu cầu Toà án chia cho ông được sử dụng ½ nhà đất tại thửa số 688, tờ bản đồ số 6 theo quy định của pháp luật.

**** Tại Bản tự khai ngày 28/11/2025 của bà Nguyễn Thị N và quá trình giải quyết, người đại diện theo uỷ quyền của bà N trình bày:***

Ông H, bà N có với nhau 04 con chung (ba gái, một trai) đều đã trưởng thành. Trong quá trình chung sống ông bà đôi khi có mâu thuẫn trong sinh hoạt nhưng không có vấn đề gì lớn. Những năm gần đây giữa hai ông bà có xảy ra bất đồng là do ông H càng về già ngày càng khó tính, gia trưởng, trong khi bà N cũng chỉ vì lo lắng cho gia đình nên phải quản lý chi tiêu và muốn tạo điều kiện cho các con làm ăn, nhưng không vừa ý ông H nên dẫn đến va chạm.

Về tài sản vợ chồng có nhà ở và đất thổ cư do cha ông để lại là thửa đất số 683, đến năm 2000 vợ chồng có mua thêm một cái ao của bà Trịnh Thị N2 là thửa đất số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Q nằm bên ngoài đất ở hiện nay giáp với đường đi, với giá là 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)*. Ông Trịnh Văn H là người trực tiếp ký giấy tờ với bà Trịnh Thị N2, vì bà Trịnh Thị N2 là cô họ của ông H, bà ở một mình không có chồng, con nên hai bên có làm Giấy viết tay và có mời các ông Nguyễn Xuân Thành, Lê Xuân Thường và Nguyễn Xuân Bao là cháu bên ngoại của bà Trịnh Thị N2 đến làm chứng. Khi đó bà N cũng không biết là bà N2 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

Cùng năm 2000 gia đình bà đã bù đất lấp ao để làm một căn nhà xây gạch lợp mái tôn và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Đến năm 2023 thì bà có tạo điều kiện cho hai con gái là Trịnh Thị Q và Trịnh Thị T nhờ chỗ bán hàng vặt.

Sau này bà được biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị N2 bị thất lạc nên chưa làm được thủ tục sang tên cho vợ chồng. Cho đến năm 2013 thì Uỷ ban nhân dân thành phố T đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 143,9 $m^2$, loại đất nuôi trồng thuỷ sản tại thửa số 688, tờ bản đồ số 6, cho bà Trịnh Thị N2, nhưng hai bên cũng chưa kịp làm thủ tục sang tên thì khoảng giữa năm 2014 bà N2 chết. Hiện nay gia đình bà đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 511356 mang tên bà Trịnh Ngọt do Uỷ ban nhân dân thành phố T cấp ngày 29/10/2013.

Nay ông Trịnh Văn H yêu cầu chia đôi căn nhà và đất tại thửa đất số 688 nêu trên, mục đích chỉ để phục vụ cho nhu cầu cá nhân của bản thân ông nên bà không đồng ý chia. Nếu ông H cương quyết đòi chia thì bà đề nghị Toà án giao cho bà sử dụng toàn bộ căn nhà và thửa đất đó, bà sẽ có trách nhiệm thanh toán cho ông Trịnh Văn H bằng tiền.

**** Tại văn bản ý kiến số 1249/UBND-KTHT&ĐT ngày 17/4/2026, UBND xã Q, tỉnh Thanh Hoá trình bày:***

Thửa đất số 688, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 1994 tại phố Thành Mai do ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị N2 năm 2000, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2007, bà Trịnh Thị N2 được UBND thành phốThanh Hoá cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 684, tờ số 06 (là phần đất ở) và thửa số 688, tờ số 06 (là phần đất ao đã chuyển nhượng cho ông H, bà N). Tuy nhiên, bà N2 bị thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Đến ngày 29/10/2013, bà Trịnh Thị N2 được UBND thành phố T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa đất số 688, tờ số 06, diện tích 143,9m$^2$, loại đất nuôi trồng thuỷ sản. Sau đó, bà N2 đã chuyển lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông H, nhưng chưa làm thủ tục sang tên thì đến ngày 01/6/2014 bà N2 chết.

Hồ sơ, bản đồ qua các thời kỳ như sau:

- Bản đồ 299/TTg năm 1984 là một phần của thửa đất số 404, tờ bản đồ số 03, diện tích 448m$^2$, loại đất Ao, chủ sử dụng đất là bà N2;

- Bản đồ địa chính năm 1994, tại thửa đất số 688, tờ bản đồ số 06, diện tích 164 m$^2$, loại đất Ao, chủ sử dụng đất là bà Trịnh Thị N2 (viết sai là Nguyễn Thị N2);

- Bản đồ số đo đạc năm 2012 là một phần của thửa đất số 146, tờ bản đồ số 37, diện tích 940 m$^2$, loại đất T, chủ sử dụng đất là ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Về việc cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 511356, số vào sổ CH 0250/8232/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 29/10/2013 đứng tên bà Trịnh Thị N2 đề nghị Toà án yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đ cung cấp theo quy định.

****Tại văn bản ý kiến số 377/CV- CNVPĐK ngày 21/01/2026, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ, Thanh Hoá trình bày:***

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đ sao lưu hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 1307 do UBND thành phố T cấp ngày 09/7/2007 và Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số phát hành BR511356 do UBND thành phố T cấp ngày 29/10/2013 (có bản sao kèm theo).

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 1307 do UBND thành phố T cấp ngày 09/7/2007 và Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số phát hành BR511356 ngày 29/10/2013, UBND thành phố T đã thực hiện đúng theo trình tự quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đối với việc ông Trịnh Văn H yêu cầu Toà án giải quyết:Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 143,9 m$^2$, tại thửa số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính

xã Q năm 1994, loại đất "nuôi trồng thuỷ sản", trên đất đã có nhà ở là tài sản chung của ông H, bà N trong thời kỳ hôn nhân và yêu cầu Toà án chia cho ông được sử dụng ½ nhà đất tại thửa số 688, tờ bản đồ số 6 để ông được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2025:***

Thửa đất ông H, bà N đang sử dụng tại thửa số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ đo đạc năm 1994, nay thuộc một phần thửa số 146, tờ bản đồ số 37, bản đồ đo đạc năm 2012, diện tích hiện trạng: 133,3 $m^2$, có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đất ông H 8,11+ 4,78 m;
- Phía Đông giáp ngõ đi 11m;
- Phía Nam giáp đường Chi Lăng 12,17 m;
- Phía Tây Bắc giáp đất ông H 9,92 m.

Theo kết quả thẩm định giá ngày 04/5/2026 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam:

Diện tích đất 133,3 $m^2$, loại đất "nuôi trồng thủy sản" trị giá 643.000 đồng/$m^2$ x 133,3$m^2$ = 85.711.900 đồng. Tài sản trên đất: 03 gian quán ki ốt xây năm 2000, lợp mái tôn, cải tạo năm 2023, diện tích xây dựng 133,3 $m^2$ , trị giá: 491.0009 đồng/$m^2$ x 133,3 $m^2$ = 65.582.636 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất + tài sản trên đất là: 151.294.536 đồng *(Một trăm năm mươi mốt triệu, hai trăm chín mươi tư ngàn, năm trăm ba mươi sáu đồng).*

***Tại phiên toà sơ thẩm***, Ông Trịnh Văn H đồng ý giao 03 gian ki ốt nằm trên diện tích đất 133,3 $m^2$ thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ đo đạc năm 1994, nay thuộc một phần thửa số 146, tờ bản đồ số 37, bản đồ đo đạc năm 2012 (địa chỉ: đường C, phố T, phường Q, tỉnh Thanh Hóa) cho bà Nguyễn Thị N sở hữu, bà N được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà theo quy định của Luật đất đai, với điều kiện bà N phải thanh toán cho ông số tiền là: 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Bà N và Người đại diện theo uỷ quyền của bà đồng ý với yêu cầu của ông Trịnh Văn H và đề nghị Toà án công nhận sự thoả thuận của hai bên tại phiên toà sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thanh Hoá phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của Nguyên đơn, Bị đơn kể từ khi Toà án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ: khoản 2 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình: Công nhận sự thoả thuận của ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị N về việc phân chia tài

sản chung của vợ chồng tại phiên toà đối với thửa đất số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính năm 1994 và tài sản gắn liền trên đất (nay là một phần thửa đất số 146, tờ bản đồ số 37, bản đồ đo đạc năm 2012) và giải quyết án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Về án phí: Các đương sự là người cao tuổi, nên được miễn tiến án phí Dân sự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

***[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:***

[1.1] Đây là vụ án tranh chấp *"Chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân",* Nguyên đơn, Bị đơn và bất động sản tranh chấp thuộc phường Q, tỉnh Thanh Hoá, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thanh Hoá (theo khoản 2 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025).

[1.2] Tại phiên toà Nguyên đơn, Bị đơn và Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn, Bị đơn đều có mặt. Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường Q và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ vắng mặt lần đầu nhưng đã giao nộp đầy đủ văn bản ý kiến và hồ sơ tài liệu theo yêu cầu của Toà án, đồng thời có văn bản xin xử vắng mặt, do đó Toà án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

***[2] Về nội dung giải quyết vụ án:***

*[2.1] Xem xét về nguồn gốc hình thành tài sản:*

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập có trong hồ sơ như: Giấy xác nhận ngày 15/12/2025 của ông Lê Xuân Thành là người làm chứng trong "Biên bản bàn giao đất và tiền" giữa ông Trịnh Văn H và bà Trịnh Thị N2 ngày 12/12/2000; Biên bản xác minh ngày 23/12/2025 của Toà án với ông Nguyễn Hữu L - Trưởng phố T về nguồn gốc đất và thành viên trong hộ bà Trịnh Thị N2; Biên bản xác minh ngày 23/12/2025 tại Công an phường Q về thông tin cư trú của bà Trịnh Thị N2; Công văn số 1249/UBND-KTHT&ĐT ngày 17/4/2026 của UBND xã Q cung cấp hồ sơ địa chính và thông tin nguồn gốc đất của bà Trịnh Thị N2; Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị N2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ cung cấp cho Toà án, có đủ cơ sở xác định:

Năm 2000 vợ chồng ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N có mua lại thửa đất ao của bà Trịnh Thị N2 (là cô họ của ông H) tại thửa số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Q năm 1994 nằm giáp với đất thổ cư của ông H, bà N, diện tích trên bản đồ 164 $m^2$ (diện tích đo đạc hiện trạng 133,3$m^2$). Ngày 12/12/2000 giữa ông H và bà N2 đã có "Biên bản bàn giao đất và tiền" ghi rõ gianh giới đất và

số tiền ông H đã giao cho bà N2 là 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)*. Do bà N2 sống độc thân, không có chồng, con nên khi bàn giao đất và tiền có mời ông Nguyễn Xuân B, ông Lê Xuân T4 và ông Lê Xuân T5 (là các cháu bên ngoại của bà N2) làm chứng. Sau khi mua bán, các bên chưa thực hiện việc sang tên theo quy định, chưa thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tuy nhiên vợ chồng ông H, bà N đã tiến hành san lấp ao và xây dựng căn nhà cấp bốn lợp mái tôn, sau đó sửa thành ki ốt bán hàng và sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay không lấn chiếm, không có tranh chấp.

Năm 2007 bà Trịnh Thị N2 được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm đất ở tại thửa số 684 và cả thửa đất ao đã bán cho ông H, bà N tại thửa số 688, tờ bản đồ số 6. Đến ngày 29/10/2013 bà Trịnh Thị N2 được UBND thành phố T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách riêng thửa số 688, tờ bản đồ số 6, diện tích 143,9m$^2$, loại đất "nuôi trồng thuỷ sản" (do bà N2 bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2007). Tuy nhiên, Giấy chứng nhận cấp năm 2013 ghi "Hộ bà Trịnh Thị N2" là không chính xác (vì bà N2 sống độc thân, không có chồng con). Sau đó bà N2 đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông H, nhưng hai bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên thì ngày 01/6/2014 bà N2 chết.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định: Thửa đất số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Q năm 1994, tên chủ sử dụng "Trịnh Thị N2", loại đất "nuôi trồng thuỷ sản" nằm trong khu dân cư, nay thuộc một phần thửa đất số 146, tờ bản đồ số 37, diện tích nguyên thửa 940m$^2$, loại đất T, tên chủ sử dụng "ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N" có nguồn gốc rõ ràng, hợp pháp do ông H, bà N nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị N2 từ năm 2000. Đây là tài sản chung của ông H, bà N phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, do đó ông H, bà N có quyền yêu cầu phân chia theo quy định của pháp luật.

*[2.2] Xem xét việc thoả thuận phân chia tài sản của ông H, bà N tại phiên toàn sơ thẩm:*

Quá trình giải quyết tại Toà án, ông H yêu cầu chia đôi căn nhà và diện tích đất đo đạc hiện trạng 133,3 m$^2$, nhưng bà N không đồng ý chia đôi mà đề nghị giao toàn bộ diện tích đất và nhà nói trên cho bà quản lý, sử dụng, bà sẽ có trách nhiệm thanh toán cho ông H bằng tiền.

Xét bản thân ông H hiện nay vẫn đang có nơi ở (là thửa số 683, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính năm 1994). Việc ông H yêu cầu chia tài sản tại thửa đất số 688, tờ bản đồ 06 xuất phát từ nhu cầu cá nhân chỉ phục vụ cho bản thân. Về phía bà N muốn giữ gìn tài sản nguyên vẹn để ổn định sinh hoạt và tạo điều kiện cho con cái có chỗ làm ăn nên không đồng ý chia.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông H đồng ý giao toàn bộ diện tích đất 133,3m$^2$ và tài sản gắn liền trên đất là 03 gian quán kiot cho bà N sở hữu, với điều kiện bà N phải giao cho ông số tiền là 250.000.000đồng. Yêu cầu của ông H tại phiên toà được bà N và Người đại diện theo uỷ quyền của bà là chị Trang chấp nhận.

Xét thấy việc thoả thuận của các bên tại phiên toà sơ thẩm là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Số tiền bà N đồng ý thanh toán cho ông H cao hơn so với kết quả thẩm định giá, như vậy cũng đảm bảo được quyền lợi của bản thân ông H, đồng thời cũng đảm bảo được sự ổn định trong sinh hoạt, làm ăn trong gia đình ông H, bà N và ổn định cho các con, do đó nên chấp nhận.

[2.3] Ông Trịnh Văn H đồng ý giao toàn bộ diện tích đất 133,3 $m^2$ thuộc thửa đất số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính đo đạc năm 1994, loại đất "nuôi trồng thuỷ sản"; hiện nay thuộc một phần thửa đất số 146, tờ bản đồ số 37, bản đồ đo đạc năm 2012, loại đất "T" mang tên "ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N" cho bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng và sở hữu tài sản gắn liền trên đất, do đó bà Nguyễn Thị N được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đồng thời bà N phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước để được chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định hiện hành của pháp luật đất đai.

***[3] Về án phí:*** Ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí chia tài sản theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Căn cứ:** khoản 2 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 38; khoản 1 Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình; điểm k khoản 1 Điều 133 của Luật đất đai năm 2024.

**1.** Xử: Công nhận sự thoả thuận về việc phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị N:

1.1. Công nhận diện tích đất 133,3 $m^2$, thuộc thửa đất số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Q đo đạc năm 1994, loại đất "nuôi trồng thuỷ sản" và tài sản trên đất gồm 03gian quán kiốt tường gạch, lợp mái tôn, trị giá 151.294.536 đồng *(Một trăm năm mươi mốt ngàn, hai trăm chín mươi tư đồng, năm trăm ba mươi sáu đồng)* là tài sản chung của ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N trong thời kỳ hôn nhân. Vị trí đất hiện nay thuộc một phần thửa đất số 146, tờ bản đồ số 37, bản đồ đo đạc năm 2012, loại đất "T", tên chủ sử dụng "Trịnh Văn H, Nguyễn Thị N" (địa chỉ: đường C, phố T, phường Q, tỉnh Thanh Hoá);

1.2. Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm thanh toán cho ông Trịnh Văn H số tiền là 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)* và được toàn quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 133,3 $m^2$, loại đất "nuôi trồng thuỷ sản" và được sở hữu tài sản trên đất gồm 03 gian quán ki ốt tường gạch, lợp mái tôn, thuộc thửa đất số 688, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Q đo đạc năm 1994. Vị trí đất hiện nay thuộc một phần thửa đất số 146, tờ bản đồ số 37, bản đồ đo đạc năm

2012, loại đất "T" (địa chỉ: Đường C, phố T, phường Q, tỉnh Thanh Hoá), có ranh giới:

*- Phía Bắc giáp đất ông Trịnh Văn H 8,11+ 4,78 m;*
*- Phía Đông giáp ngõ đi 11m;*
*- Phía Nam giáp đường Chi Lăng 12,17 m;*
*- Phía Tây Bắc giáp đất ông Trịnh Văn H 9,92 m.*

*Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bên có quyền yêu cầu có đơn yêu cầu và được Cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.*

*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 6,7, 7a 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.*

1.3. Bà Nguyễn Thị N được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đồng thời bà N phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật đất đai.

*(Số liệu chính xác để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự căn cứ theo số liệu đo đạc, chỉnh lý của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai lập, thẩm định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận).*

**2.** Về án phí: Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn án phí chia tài sản cho ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị N.

**3.** Quyền kháng cáo: Ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Uỷ ban nhân dân xã Q và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ, tỉnh Thanh Hoá có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận Bản án sơ thẩm hoặc kể từ ngày Bản án sơ thẩm được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

***Nơi nhận:***
- VKSND KV1-Thanh Hoá;
- VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- Phòng THADS KV1-Thanh Hoá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

**Nguyễn Thị Lan Anh**