TÒA ÁN NHÂN DÂN **B THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2025/DS-PT
Ngày: 24/9/2025
V/v "*Chia tài sản của nam nữ chung sống như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN B THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Quang Huy

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Thế Doanh

2. Ông Hoàng Anh Tuấn

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Miên – Thư ký Tòa án nhân dân B Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân B Thái Nguyên tham gia phiên toà: Ông Lương Dương Tùng Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 24 tháng 9 năm 2025 tại Tòa án nhân dân B Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:17/2025/TLPT-HNGĐ ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc: "*Chia tài sản của nam nữ chung sống như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/HNGĐ-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Dương Thị T**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ 5 phường Bắc Kạn, B Thái Nguyên . Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Dương Văn Đích** - Luật sư Văn phòng Luật sự Đào Nguyễn – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông **Lê Quang M** , sinh năm 1966; trú tại: Tổ 16, phường Đức Xuân, B Thái Nguyên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Văn Chương, ông Đoàn Văn Chiến - Luật sư Công ty Luật TNHH Năng & Partner– Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Cụ **Phạm Thị T**, sinh năm 1936 và bà **Lê Thị Th**, sinh năm 1973. Đều vắng Mặt. Cùng địa chỉ: Tổ 16, phường Bắc Kạn, B Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Quang M** , sinh năm 1966. Tổ 16, phường Bắc Kạn, B Thái Nguyên. Có mặt

+ Ông **Bế Ngọc A**, sinh năm 1966 và bà **Lưu Thị X**, sinh năm 1967. Đều vắng mặt. Cùng địa chỉ Tổ 16, phường Bắc Kạn, B Thái Nguyên.

+ Chị **Lê Thị N**, sinh năm 1997. Trú tại: Tổ 8, phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, B Thái Nguyên. Vắng mặt

+ Chị **Lê Thị U**, sinh năm 1999. Trú tai: Vĩnh Tuy 2, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, B Quảng Ninh. Vắng mặt

+ Anh **Lê Đức A**, sinh năm 2007, địa chỉ Tổ 16, phường Bắc Kạn, B Thái Nguyên. Vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thị Th, sinh năm 1980, địa chỉ Tổ 16, phường Bắc Kạn, B Thái Nguyên và ông Lê Quang M , sinh năm 1966, địa chỉ Tổ 16, phường Bắc Kạn, B Thái Nguyên. Có mặt

8. **Ủy ban nhân dân phường Sông Cầu, TP Bắc Kạn, B Bắc Kạn. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là UBND phường Bắc Kạn, B Thái Nguyên**. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hoàng Hà B – Chủ tịch UBND phường Bắc Kạn. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Quang M , bà Dương Thị T và cụ Phạm Thị T, bà Lê Thị Th

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Dương Thị T trình bày:*

Bà và ông Lê Quang M chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1995 mà không đăng ký kết hôn, quá trình chung sống có 03 con chung là Lê Thị N, Lê Thị U, Lê Đức Anh và được tặng cho chung, tạo lập chung một số tài sản là nhà và đất tại tổ 13 và tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn.

Tại bản án số 02/2022/HNGĐ-ST ngày 17/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn đã tuyên: Không công nhận quan hệ vợ chồng giữa bà Dương Thị T và ông Lê Quang M . Về nuôi con chung: Giao con chung Lê Đức A cho bà Dương Thị T trực tiếp trông nom, chăm sóc, nuôi dưỡng, giáo dục cho đến khi con đủ 18 tuổi. Đối với con chung Lê Thị N, Lê Thị U đã thành niên nên không giải quyết. Về tài sản chung và nợ chung không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà xác định trong thời kỳ bà và ông M sống chung đã có những tài sản chung sau:

1. Diện tích đất 262,5m^2 (trong đó có 200m^2 đất ODT và 62,5m^2 đất BHK), thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 10, vị trí tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA445956 do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn), B Bắc Kạn cấp ngày 04/05/2010 mang tên hộ ông Lê Quang M và bà Dương Thị T. Diện tích đất trên ông bà nhận tặng cho của cụ Phạm Thị B mẹ đẻ ông M năm 1995. Việc tặng cho chỉ nói bằng miệng. Sau khi nhận tặng cho năm 2010 đã làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà theo quy định của pháp luật. Năm 2010, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thị xã Bắc Kạn đã thu hồi 17,0m^2 vào công trình cải tạo đường 257 Bắc Kạn – Chợ Đồn, hồ sơ thu hồi đền bù mang tên ông Lê Quang M , số tiền đền bù đất và tài sản trên đất là 26.000.000 đồng, bà đã nhận mà không ai có ý kiến hay tranh chấp gì.

Trên đất có: 01 ngôi nhà xây cấp IV, xây dựng năm 2000; 01 ngôi nhà xây cấp III 2 tầng, xây dựng năm 2004 có một phần nằm trên đất đồi của cụ Tỉnh; 01 nhà khung sắt, cột đổ bê tông, mái lợp tôn, xây dựng năm 2016 có một phần nằm trên đất của bà Lê Thị Th là em gái ông M ; 01 nhà khung sắt, cột đổ bê tông, mái lợp prôximăng, xây dựng năm 2015 có một phần nằm trên đất của bà Th và đất đồi cụ Tỉnh. Tất cả các công trình trên đều không có giấy phép xây dựng. Toàn bộ tiền xây dựng là từ tiền lao động tích lũy chung của ông bà, tuy nhiên bà là người có đóng góp nhiều hơn, do có thu nhập nhiều hơn. Tiền xây hết bao nhiêu tiền hiện nay bà không nhớ. Cuối năm 2022, sau khi bà chuyển ra ngoài sống thì ông M đã xây tường ngăn không gian bên trong 02 nhà khung sắt cột đổ bê tông thành các phòng trọ.

Hiện nay ông M và cụ T, bà T đang quản lý sử dụng nhà và đất trên.

2. Diện tích đất 807,9m^2 (trong đó có 195m^2 đất ODT và 612,9m^2 đất BHK), thửa số 151, tờ bản đồ số 45 (theo bản đồ tự thuê đo) vị trí tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất trên của ông bà có một phần nhận tặng cho của cụ B năm 1999, việc tặng cho chỉ nói bằng miệng; một phần khai phá, lấn chiếm; một phần mua thêm của ông Bế Ngọc A, bà Lưu Thị C năm 2020 với giá tiền là 17.000.000 đồng, khi mua bà trực tiếp làm việc với ông Anh bà Xoan, các bên có lập giấy viết tay nhưng không tiến hành đo đạc xác định vị trí đất tại thực địa do ông bà đã xây nhà trên đất, ông Anh bà C thông báo diện tích mua bán có chiều dài 38m, chiều sâu 7m, hiện nay chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Khu đất trên năm 2000 ông bà đã sử dụng làm khu để xe, năm 2003 sử dụng làm nơi sản xuất gạch, năm 2017 sử dụng làm địa điểm kinh doanh nhà hàng ăn. Tháng 3 năm 2021, bà đã làm hồ sơ hợp thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị Thắng, ông Lê Quang M , tuy nhiên do hồ sơ chưa đầy đủ và ông M , cụ B đã yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đang giải quyết ly hôn nên hồ sơ bị trả lại. Tại thực địa hiện nay bà không xác định được chính xác vị trí, mốc giới từng phần đất cụ thể.

Trên đất có: 01 ngôi nhà cấp IV, xây dựng năm 2013; 03 ngôi nhà cấp IV, xây dựng năm 2017; 01 ngôi nhà cấp IV xây dựng năm 2018; 01 sân lát gạch đỏ, và 01 nhà để xe khung cột sắt mái lợp tôn, xây dựng năm 2017; 01 chòi khung cột sắt mái lợp gói, xây dựng năm 2017; 01 cổng sắt và tường rào xây năm 2017. Tất cả đều không có giấy phép xây dựng. Toàn bộ tiền xây dựng là từ tiền lao động tích lũy chung của ông bà, tuy nhiên bà là người đóng góp nhiều hơn, do có thu nhập nhiều hơn. Xây hết bao nhiêu tiền hiện nay bà không nhớ. Sau khi bà chuyển ra ngoài sống thì năm 2022, 2023 ông M đã sửa chữa, cải tạo những ngôi nhà cấp IV trên thành phòng trọ, xây mới thêm 01 phòng trọ và phá cổng, tường rào xây đi để xây tường mới lùi ra so với vị trí cũ trước và tận dụng sắt từ cổng cũ để làm 2 cánh cổng mới. Tháng 6/2024, ông M đã phá dỡ nhà để xe và chòi để xây mới 02 dãy phòng trọ trên sân gạch cũ. Bà không xác định được giá trị phần ông M đã sửa chữa, cải tạo, xây mới thêm.

Hiện nay nhà và đất trên ông M đang quản lý sử dụng.

Tại đơn khởi kiện bà đề nghị Tòa án chia các tài sản trên theo hướng: Ông Lê Quang M được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu nhà và đất tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn. Bà Dương Thị T được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu nhà và đất tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, trên cơ sở kết quả đo đạc của Tòa án bà xác định diện tích đất tranh chấp như sau: Đất tranh chấp tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn có diện tích là 784,0 m2, loại đất BHK, trong đó có: 88,0 m^2 lấn chiếm thêm từ lòng khe và đất ao Thôm Dầy do Nhà nước quản lý; gần 200 m^2 nhận tặng cho của cụ Tỉnh, 266m^2 nhận chuyển nhượng của ông Anh, bà Xoan, phần còn lại là do bà và ông M khai phá. Đất tranh chấp tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn có diện tích là 343,3m^2, trong đó có: 262,5m^2 nằm trong Giấy CNQSDĐ mang tên bà và ông M ; 80,8 m^2 là đất đổi của cụ Phạm Thị B nên bà đã thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án chia cho bà và ông M mỗi người ½ diện tích đất 784, 0m^2 và tài sản trên đất tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn; ½ diện tích đất 343,3 m^2 và tài sản trên tại tổ 16 phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn.

Tại phiên tòa, bà đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Xin rút yêu cầu khởi kiện đề nghị chia diện tích 80,8m^2 tại thửa số 41, tờ bản đồ số 44 (BĐĐC năm 2012), địa chỉ thửa đất tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn (nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 445956 do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn), B Bắc Kạn cấp ngày 04/05/2010 mang tên hộ ông Lê Quang M và bà Dương Thị Thắng.

Xin rút yêu cầu khởi kiện đề chia diện tích đất 88,0m^2 thuộc tờ bản đồ số 45 (BĐĐC 2012) tại địa chỉ tổ 13 phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn (đất lấn chiếm từ lòng khe và đất ao Thôm Dầy)

Xin rút yêu cầu khởi kiện đề nghị chia 01 cổng sắt hộp bịt tôn, diện tích 5,62m^2; 01 cổng sắt hộp bịt tôn, diện tích 5,25m^2; 01 tường rào xây gạch khối lượng 4,39m^3 tại tổ 13 phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Quang M trình bày:*

Ông thừa nhận ông và bà T đã sống chung với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn và có 3 người con như bà T trình bày. Trong thời gian sống chung có tạo lập một số tài sản chung nhưng không giống như bà T trình bày, cụ thể:

1. Đối với diện tích đất tranh chấp tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, ông khẳng định toàn bộ diện tích đất trên là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ Phạm Thị B mẹ đẻ ông, không phải là tài sản chung của ông bà. Trước đây do cụ B già yếu, không tiện đi làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã cho ông bà đứng tên hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 262,5m^2 chứ không phải là cho hẳn. Việc đứng tên khi đó được nói bằng miệng. Đối với diện tích 80,8m^2 từ trước đến nay là đất đồi của cụ Tỉnh, không cho ông bà.

Do trước đây cụ B và bà Th sống cùng ông bà và để tạo điều kiện cho ông bà có nhà ở, nơi kinh doanh nên đã đồng ý cho ông bà xây dựng một số công trình trên đất đúng như bà T trình bày. Toàn bộ tiền xây nhà là từ tiền lao động tích lũy chung của ông bà, tuy nhiên ông là người đóng góp nhiều hơn, do trực tiếp bỏ công ra làm gạch, làm mộc và thi công, đổi công một số công trình. Cuối năm 2022, sau khi bà T chuyển ra ngoài sống thì ông đã xây tường ngăn không gian bên trong 02 nhà khung sắt cột đổ bê tông thành phòng trọ.

Hiện nay ông và cụ T, bà Th đang quản lý sử dụng nhà và đất trên.

2. Đối với điện tích đất tranh chấp tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn. Ông khẳng định diện tích đất trên thì ông và bà T chỉ có chung khoảng gần 30m^2 (một chiều khoảng 9m, một chiều khoảng 3m) mua của ông Anh, bà C năm 2020, việc mua bán do bà T thực hiện; có 88,0 m^2 là đất lấn chiếm thêm từ đất do Nhà nước quản lý; phần còn lại là đất của cụ B cho mượn sử dụng để làm nơi sản xuất gạch, kinh doanh nhà hàng. Năm 2021, bà T đã thuê do đạc, hợp thửa và làm hồ sơ xin cấp xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà, nhưng ông và cụ B đã yêu cầu dừng việc làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do trước đây cụ B sống cùng và để tạo điều kiện cho ông bà có nơi kinh doanh nên năm 2003 đã đồng ý cho ông bà sử dụng đất làm nơi sản xuất gạch, sau này xây dựng một số công trình để kinh doanh, quá trình xây dựng đã lấn chiếm đất nhà nước và mua của vợ chồng ông Anh. Ông bà không xây tường rào như bà T trình bày mà chỉ dựng bằng khung bê tông, tấm lợp prôximăng. Toàn bộ tiền xây nhà là từ tiền lao động tích lũy chung của ông bà, tuy nhiên ông là người đóng góp nhiều hơn, do ông trực tiếp bỏ công ra thi công, đổi công một số công trình.

Sau khi bà T chuyển ra ngoài sống thì năm 2023 ông đã sửa chữa, cải tạo những ngôi nhà cấp IV từ phòng ăn thành phòng trọ và tháo dỡ cổng, hàng rào cũ đi để xây tường rào mới lùi ra so với vị trí cũ và làm cổng mới, ngoài ra ông còn xây dựng mới 01 phòng trọ có diện tích 54,5m^2. Tháng 6/2024, ông đã phá dỡ nhà để xe và chòi để xây mới 02 dãy nhà trọ trên sân gạch cũ. Ông không xác định được giá trị phần ông đã sửa chữa, cải tạo, xây mới thêm.

Hiện nay nhà và đất trên ông đang quản lý sử dụng.

3. Ngoài ra ông và bà T còn có tài sản chung là 02 xe ôtô tải; 01 xe ôtô con 5 chỗ và 01 cửa hàng mua bán vật liệu xây dựng. Trước khi chuyển ra ngoài sống bà T bán 02 xe ôtô tải và bán thanh lý hàng hóa tại cửa hàng mua bán vật liệu xây dựng, toàn bộ số tiền bán thanh lý tài sản và kinh doanh có được bà T giữ. Hiện nay bà T đang quản lý sử dụng 01 xe ôtô con 5 chỗ.

Nay bà T khởi kiện, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thắng. Nếu phải chia tài sản chung thì ông chỉ đồng ý chia cho bà T ½ các công trình xây dựng trong thời kỳ sống chung và gần 30m^2 đất đổi mua chung của ông Anh, bà C với điều kiện bà T phải đưa 01 xe ôtô con 5 chỗ, toàn bộ số tiền kinh doanh có được, tiền thanh lý cửa hàng vật liệu xây dựng, tiền bán 02 xe ôtô tải mà bà T đang giữ vào chia cùng. Đối với công trình ông bà xây dựng trên đất của bà Thanh ông đề nghị không chia, vì bà Thanh đã cho sử dụng đất một thời gian dài, không lấy tiền, hiện nay bà Thanh đang sử dụng và các tài sản này không còn nhiều giá trị. Đối với phần xây dựng ông tự bỏ tiền cá nhân ra sửa chữa, cải tạo và xây mới sau khi bà T chuyển ra ngoài sống thì ông không đồng ý chia vì đây là tài sản của cá nhân ông. Đối với diện tích đất còn lại thì đây không phải là đất của ông bà mà đất của cụ B và là đất lấn chiếm.

Ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Thị B trình bày.*

Cụ là mẹ đẻ của ông Lê Quang M . Năm 1959 cụ và chồng là Lê Ngọc Tuyết (đã chết năm 1996) có khai phá được 02 thửa đất đồi tại tổ 13 và tổ 16 phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn và cải tạo, san lấp, tạo mặt bằng làm nhà ở, làm vườn. Cụ đã sống cùng nhà với ông M bà T từ năm 1995 đến đầu năm 2022. Quá trình sống cùng đã giúp ông M bà T trong hoạt kinh doanh tạo lập kinh tế gia đình. Để tạo điều kiện cho ông M bà T có nơi ở, nơi kinh doanh, cụ đã cho mượn 2 thửa đất trên để xây dựng nhà ở, nhà xưởng, làm gạch, làm nhà hàng ăn. Quá trình ông M bà T sử dụng đất thì không phải cải tạo gì vì đã có mặt bằng, nền nhà cũ. Cụ cũng không đóng góp gì vào các công trình do ông M bà T xây.

Năm 2010, do sức khỏe yếu đi lại khó khăn nên đã cụ đã cho ông M và bà T đứng tên kê khai và làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 262,5m^2 (trong đó có 200m^2 đất ODT và 62,5m^2 đất BHK) tại tổ 16 phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn. Việc cho đứng tên chỉ nói bằng miệng, không được lập thành văn bản. Năm 2021, khi biết bà T đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M bà T đối với thửa đất tại tổ

13 phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn thì cụ đã đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay cụ chưa làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất trên.

Nay bà T khởi kiện, cụ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện vì các lý do như ông M đã trình bày. Đối với các công trình bà Thắng, ông M xây dựng chung trên đất của cụ, nếu Tòa án giao cho ông M thì cụ nhất trí và cho giữ nguyên hiện trạng để ông M tiếp tục sử dụng vì hiện nay cụ vẫn đang sống cùng ông M . Nếu giao cho bà T thì cụ yêu cầu bà T tháo dỡ, di dời để cụ sử dụng đất. Cụ đề nghị xem xét công sức của cụ vì có thời gian giúp ông M bà T trong hoạt kinh doanh tạo lập kinh tế gia đình. Cụ không có yêu cầu độc lập.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh trình bày.*

Bà Lê Thị Thanh là em gái ruột ông Lê Quang M , do không lấy chồng nên đã sống cùng nhà với ông M bà T từ năm 1995 đến đầu năm 2022. Quá trình sống cùng đã giúp ông M bà T trong hoạt kinh doanh tạo lập kinh tế gia đình. Để tạo điều kiện cho ông M bà T có địa điểm kinh doanh đã cho mượn thửa đất có giáp ranh với đất của cụ B để ông M , bà T dựng 02 nhà khung sắt làm nhà xưởng kinh doanh. Quá trình ông M bà T làm nhà xưởng thì không phải cải tạo gì đất vì đã có mặt bằng, bà Thanh cũng không đóng góp gì.

Nay bà T khởi kiện, bà Thanh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện về việc chia các tài sản trên phần đất của bà Thanh tại tổ 16, phường Sông Cầu và đề nghị ông M bà T tặng lại cho bà để bà sử dụng. Vì hiện nay bà Thanh đang cùng ông M sử dụng làm nơi ở và từ trước đến nay không lấy tiền thuê đất. Nếu buộc phải chia mà Tòa án giao cho ông M thì bà Thanh nhất trí và cho giữ nguyên hiện trạng để ông M tiếp tục sử dụng. Nếu giao cho bà T thì yêu cầu tháo dỡ, di dời để bà Thanh sử dụng đất. Nếu bà Thanh được chia quyền sử dụng đất theo phần thì tự nguyện tặng lại cho ông M . Đối với các nội dung khởi kiện khác của bà Thắng, bà Thanh đề nghị giải quyết theo ý kiến của ông M trình bày. Bà Thanh đề nghị xem xét công sức của bà vì có thời gian giúp ông M bà T trong hoạt kinh doanh tạo lập kinh tế gia đình. Bà Thanh không có yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bế Ngọc Anh, bà Lưu Thị C trình bày.*

Năm 2020, ông bà có chuyển nhượng cho ông M bà T một diện tích đất đồi giáp ranh với phần đất của cụ B là mẹ đẻ ông M . Việc chuyển nhượng được lập giấy viết tay giữa ông bà với bà Thắng. Tại thời điểm chuyển nhượng do trước đó ông M bà T đã san nền và xây nhà trên đất của ông bà nên đã làm mất hiện trạng ranh giới, do vậy các bên không tiến hành xác định vị trí, mốc giới, diện tích đất cụ thể tại thực địa. Do bà T xác định là đã xây sang đất của ông bà một chiều 38m, một chiều 7m và đề nghị mua lại nên ông bà buộc phải bán, sau khi thỏa thuận các bên thống nhất giá diện tích đất mua bán là 17.000.000 đồng và bà T sẽ hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, tuy nhiên hiện nay bà T vẫn chưa làm hợp đồng, thủ tục theo quy định của pháp luật. Thực tế diện tích mua bán là bao nhiêu

m^2 ông bà không biết, nhưng không nhiều như bà T trình bày và cũng không ít như ông M trình bày. Ông bà khẳng định giữa ông bà và ông M bà T không có tranh chấp gì về chuyển nhượng nên ông bà không muốn liên quan gì đến việc giải quyết vụ án.

Nay bà T khởi kiện ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông bà không có yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Nga, anh Lê Đức Anh và người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ông Lê Quang M và bà Dương Thị T là cha mẹ đẻ của anh chị. Việc cha mẹ anh chị tranh chấp tài sản là nhà và đất tại tổ 13 và tổ 16 phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn thì anh chị có biết. Tuy nhiên nhà và đất trên anh chị không có liên quan gì, không có đóng góp gì, vì trước đây tuy sống cùng nhà nhưng khi đó còn nhỏ, lớn lên lại đi học, đi làm xa. Về nguồn gốc, công sức đóng góp, quá trình quản lý sử dụng nhà đất tranh chấp anh chị không biết, chỉ thấy cha mẹ sử dụng vào việc sinh sống và kinh doanh.

Nay bà T khởi kiện, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với các tài sản bà T khởi kiện cá nhân anh chị là con không có đóng góp gì nên không đề nghị chia gì và cũng không đề nghị được hưởng gì. Nếu anh chị được chia quyền sử dụng đất theo phần thì anh chị tự nguyện tặng lại cho bà Thắng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Uyên trình bày:*

Ông Lê Quang M và bà Dương Thị T là cha mẹ đẻ của chị. Việc cha mẹ chị tranh chấp tài sản là nhà và đất tại tổ 13 và tổ 16 phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn thì chị có biết. Tuy nhiên, nhà và đất trên chị không có đóng góp gì, vì trước đây tuy sống cùng nhà nhưng khi đó còn nhỏ, lớn lên lại đi học, đi làm xa nhà. Bản thân chị không đề nghị chia gì và hưởng gì. Về nguồn gốc 2 thửa đất là của ông bà nội chị khai hoang trước đây, cha mẹ chị chỉ có tài sản chung là nhà trên đất. Nay bà T khởi kiện, chị không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn trình bày:*

Trên cơ sở kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đối với diện tích đất bà T và ông M đang tranh chấp tại tổ 13, phường Sông Cầu, qua đối với Bản đồ địa chính năm 2003, Ủy ban nhân dân phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn (sau đây viết tắt là Ủy ban) xác định có 21,5m^2 trước đây là lòng khe lối đi chung của các hộ dân nay được cải tạo thành đường đi chung và 57,5m^2 là đất Ao Thôm Dầy do Ủy ban quản lý. Hiện nay ông M đã xây dựng tường rào trên đất và đang sử dụng.

Ủy ban đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Riêng đối với diện tích đất do Ủy ban quản lý thì Ủy ban không đồng ý cho ông M bà

T chia nhau. Hiện nay ông M đang sử dụng nếu sau này Nhà nước sử dụng đến thì ông M phải tháo dỡ, di dời trả đất cho Nhà nước.

** Tòa án đã tiến hành xác minh với các cá nhân, tổ chức để làm rõ một số nội dung liên quan đến tài sản tranh chấp, kết quả:*

- Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Bắc Kạn cung cấp: Thực hiện Quyết định 2001/QĐ-UBND ngày 24/9/2010 của Ủy ban nhân dân B Bắc Kạn về việc thu hồi giao đất cho Sở Giao thông Vận tải Bắc Kạn sử dụng vào mục đích xây dựng công trình: Nâng cấp, cải tạo đường ĐT 257 Bắc Kạn – Chợ Đồn. Ủy ban nhân dân thị xã Bắc Kạn (nay thành phố Bắc Kạn) đã thu hồi 17m^2 đất ODT của ông Lê Quang M tại tổ 16, phường Sông Cầu và đền bù tổng số tiền là 26.104.000 đồng. Quá trình thu hồi, đền bù không nhận được ý kiến, hay có tranh chấp gì.

- Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Kạn cung cấp: Đối với diện tích đất tranh chấp tại tổ 16, phường Sông Cầu hiện hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hư hỏng, không khôi phục lại được. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên "Hộ ông Lê Quang M và bà Dương Thị T", nguồn gốc đất là Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, còn xác định các thành viên hộ gia đình đề nghị liên hệ với cơ quan quản lý nhân khẩu để làm rõ. Có 262,5m^2 (trong đó có 200m^2 đất ODT và 62,5m^2 đất BHK) thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 10 (BĐĐC 2003); có 80,8m2 thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 44 (BĐĐC năm 2012),

Đối với diện tích đất tranh chấp tại tổ 13, phường Sông Cầu theo Bản đồ địa chính năm 1997 nằm trong một phần diện tích thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 3.927,4 m^2 thể hiện mã đất R.Tn.S, không gắn tên người sử dụng đất. Theo Bản đồ địa chính năm 2003 nằm trong một phần diện tích của thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ 10, tổng diện tích 3.918,2 m^2 thể hiện mã đất R.Tn.S, không gắn tên người sử dụng đất. Theo Bản đồ địa chính năm 2012, có một phần thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 45, tổng diện tích 563,0m^2 gắn tên ông Lê Quang M , thể hiện loại đất ODT. Hiện nay chưa nhận được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xác định được loại đất. Theo Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Bắc Kạn thửa đất trên thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị. Hiện nay không có quy hoạch thu hồi vào công trình dự án nào.

- Công an thành phố Bắc Kạn cung cấp: Từ ngày 12/4/2010 đến 31/12/2010 hộ ông Lê Quang M gồm: Lê Quang M - chủ hộ, Phạm Thị B (mẹ), Lê Thị Thanh (em gái), Dương Thị T (vợ), Lê Thị Nga (con), Lê Thị Uyên (con), Lê Đức Anh (con).

- Ủy ban nhân dân phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn cung cấp: Đối với diện tích đất tranh chấp tại tổ 13, phường Sông Cầu theo Bản đồ địa chính năm 1997 nằm trong một phần diện tích của thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 3.927,4 m^2 thể hiện mã đất R.Tn.S, không gắn tên người sử dụng đất. Theo Bản đồ địa chính năm 2003 nằm trong một phần diện tích của thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ 10, tổng diện tích 3.918,2 m^2 thể hiện mã đất R.Tn.S, không gắn tên người sử dụng đất. Theo Bản đồ địa chính năm 2012 có một phần thuộc

thửa đất số 1, tờ bản đồ số 45, tổng diện tích 563,0m^2 gắn tên ông Lê Quang M , thể hiện loại đất ODT. Năm 2020 bà T là người đứng tên kê khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nộp tại UBND phường Sông Cầu. Bà T đã thuê đơn vị đo đạc lập hồ sơ và có số thửa mới số 151, tờ bản đồ số 45, diện tích 807,9 m^2 trong đó có 195m^2 đất ODT và 612,9m^2 đất BHK. Tuy nhiên ngày 30/10/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố có văn bản trả hồ sơ, do có một số vướng mắc trong đó có nội dung về kê khai nguồn gốc sử dụng đất chưa phù hợp. Do vậy, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất (lần đầu) đối với thửa đất nêu trên.

Đối với diện tích đất tranh chấp tại tổ 16, phường Sông Cầu: Có 262,5m^2 (trong đó có 200m^2 đất ODT và 62,5m^2 đất BHK) thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 10 (BĐĐC 2003); có 80,8m2 thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 44 (BĐĐC năm 2012).

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bắc Kạn cung cấp: Ngày 07/10/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bắc Kạn nhận được hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị T và ông Lê Quang M đối với diện tích 807,9m^2 trong đó có 195m^2 đất ODT và 612,9 m^2 đất BHK tại tổ 13, phường Sông Cầu. Sau khi kiểm tra hồ sơ thấy cung cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản viết tay xác định 269,6m^2 nhận chuyển nhượng của ông Bế Ngọc Anh, bà Lưu Thị C ngày 29/2/2020. Tuy nhiên toàn bộ hồ sơ kê khai nguồn gốc sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích thửa đất là do nhận tặng cho từ ông Lê Ngọc Tuyết và bà Phạm Thị B từ năm 2005 là chưa phù hợp. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bắc Kạn đã trả lại hồ sơ.

- Ông Lê Văn D, bà Vũ Thị N cung cấp: Ông bà sinh ra và sống gần khu đất ông M bà T tranh chấp tại tổ 16, phường Sông Cầu. Việc tranh chấp cụ thể như thế nào ông bà không biết. Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng thì đây là đất do bố mẹ ông M khai phá và sử dụng, sau này cụ B ở cùng vợ chồng ông M và gia đình sử dụng làm nhà ở, làm xưởng. Còn việc cụ B có cho đất, chia đất cho ông M hay không thì ông bà không biết.

- Ông Nguyễn Đức N, ông Hoàng Văn D, ông Nguyễn Duy M cung cấp: Các ông sinh sống gần khu đất ông M bà T tranh chấp tại tổ 13, phường Sông Cầu từ năm 1966, 1995 đến nay. Việc tranh chấp cụ thể như thế nào các ông không biết. Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất thì trước đây các ông thấy bố mẹ đẻ ông M khai phá, sử dụng, sau này thấy vợ chồng ông M sử dụng. Còn việc cụ B có cho đất, chia đất cho ông M hay không thì không biết.

- Ông Bế Ngọc H cung cấp: Trước đây ông có đất đồi giáp ranh với đất thửa đất ông M và T tranh chấp tại tổ 13, phường Sông Cầu. Việc tranh chấp giữa ông M bà T cụ thể như thế nào ông không biết. Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng thì trước đây thấy bố mẹ ông M khai phá, sử dụng, sau này thấy vợ chồng ông M sử dụng. Còn việc cụ B có cho đất, chia đất cho ông M hay không thì không biết.

- Ông Dương Văn T cung cấp: Ông là anh trai ruột bà Th. Từ năm 2004 đến năm 2013 ông có làm gạch chung với bà T và ông M trên thửa đất đang tranh chấp tại tổ 13, phường Sông Cầu. Nguồn gốc khu đất này như thế nào ông không biết. Quá trình làm gạch chung thì ông có hộ san ủi tạo mặt bằng để lấy vị trí làm gạch, quá trình san ủi có thấy ông M bà T lấn chiếm thêm đất.

** Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn xác định:*

Diện tích đất là 784m^2, trong đó có: 511,2m^2 thuộc thửa số 01 tờ bản đồ số 45 BĐĐC năm 2012 gán tên ông Lê Quan M (thửa số 3 Trích đo địa chính khu đất tranh chấp); 184,8 m^2 không thể hiện số thửa trên BĐĐC năm 2012 (thửa số 2 Trích đo địa chính khu đất tranh chấp); 88,0m^2 không thể hiện số thửa trên BĐĐC năm 2012 (thửa số 4 Trích đo địa chính khu đất tranh chấp).

Diện tích 784m^2 đất BHK có giá trị: 784m^2 x 126.000đ/1m^2 = 98.784.000 đồng.

Tài sản gồm: 01 nhà cấp IV (ký hiệu gI), xây dựng năm 2017, diện tích 97,8m^2, giá trị: 88.633.206 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gII) xây dựng năm 2017 diện tích 32m^2, giá trị 29.000.640 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gIII) xây dựng năm 2017 diện tích 45,8m^2, giá trị 41.507.166 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gIV) xây dựng năm 2017 diện tích 56,6m^2, giá trị 51.290.623 đồng; 01 nhà cấp IV xây dựng năm 2018 (nằm trung khu (ký hiệu gV) có tổng diện tích 110,4m^2) diện tích 55,9m^2, giá trị 56.998.994 đồng; 01 Nhà để xe, khung sắt, mái tôn thường diện tích 40,7m^2, giá trị 10.936.464 đồng; 01 Chòi cột bê tông mái gói XM, diện tích 7,0m^2, giá trị 2.124.790 đồng; 01 Sân lát gạch đỏ diện tích 130m^2, giá trị 15.088.203đồng; 01 Cổng sắt hộp bịt tôn diện tích 5,62m^2, 01 Cổng sắt hộp bịt tôn diện tích 5,25m^2 và 01 tường rào xây gạch Khối lượng 4,39m^3, tổng giá trị 7.455.256 đồng; 01 nhà cấp IV xây dựng năm 2023 (nằm trung khu (ký hiệu gV) tổng diện tích 110,4m^2) có diện tích 54,5m^2, giá trị tài sản là: 80.290.490 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gVI) xây dựng năm 2024, diện tích 56,3m^2, giá trị tài sản là: 89.326.143 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gVII) xây dựng năm 2024, diện tích 62,7m^2, giá trị tài sản là: 99.480.447 đồng.

** Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn xác định:*

Diện tích đất là 343,3m^2, trong đó có: 262,5m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở tại đô thị/ODT và 62,5m^2 đất BHK) nằm trong Giấy CNQSDĐ mang tên ông Lê Quang M bà Dương Thị Th; 80,8m^2 nằm ngoài giấy CNQSDĐ mang tên ông M bà T thuộc đất đồi cụ Phạm Thị B thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 44, BĐĐC 2012.

Diện tích 200m^2 đất ở có giá trị: 200m^2 x 3.600.000 đồng/ 1m^2 = 720.000.000 đồng. Diện tích 62,5m^2 loại đất BHK, có giá trị: 62,5m2 x 126.000 đồng/1m^2 = 7.875.000 đồng. Tổng giá trị đất: 727.875.000 đồng.

Tài sản trên đất: 01 nhà cấp IV, diện tích: 67,2m^2 xây dựng năm 2000, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông M bà Th, giá trị tài sản

là: 83.760.768 đồng; 01 nhà cấp III 2 tầng, xây dựng năm 2004 diện tích: 151,6m^2, có một nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông M bà T, một phần nằm trên đất đồi cụ Tỉnh, giá trị tài sản là: 621.432.000 đồng; 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp tôn thường, xây dựng năm 2015 diện tích: 286,1m^2, phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông M bà T 102,5m^2, phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Thanh 183,6 m^2, giá trị tài sản là: 194.402.089 đồng; 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp fiô XM, xây dựng năm 2015 diện tích: 92,4m^2, phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông M bà T 40,6m^2, phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Th 51,8m^2, giá trị tài sản là: 62.784.876 đồng; 04 phòng trọ xây tường, trần tôn, xây dựng năm 2023 bên trong nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp tôn thường, nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông M bà Th, diện tích 64,9m^2, giá trị tài sản là: 45.393.727 đồng; 03 phòng trọ xây tường, trần tôn, xây dựng năm 2023 bên trong nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp tôn thường, nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Th, diện tích 54,9m^2, giá trị tài sản là: 21.877.802 đồng; 01 phòng trọ xây tường, trần tôn, xây dựng năm 2023 bên trong nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp tôn thường, nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Th, diện tích 13,5m^2, giá trị tài sản là: 7.224.263 đồng.

Bản án sơ thẩm số 07/2025/HNGĐ-ST ngày 09/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn. Căn cứ vào Điều 28, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 207, 210, 219 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia diện tích 80,8m^2 tại thửa số 41, tờ bản đồ số 44 (BĐĐC năm 2012), địa chỉ tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia diện tích đất 88,0m^2 thuộc tờ bản đồ số 45 (BĐĐC 2012), địa chỉ tại tổ 13 phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề chia 01 cổng sắt hộp bịt tôn, diện tích 5,62m^2; 01 cổng sắt hộp bịt tôn, diện tích 5,25 m^2; 01 tường rào xây gạch khối lượng 4,39m^3 tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn.

Đương sự có quyền khởi kiện lại trong vụ án khác.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản chung gồm:

2.1. Tài sản chung của bà Dương Thị T và ông Lê Quang M , cụ Phạm Thị B là 262,5m^2 (200m^2 đất ODT và 62,m^2 đất BHK) thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 10 (BĐĐC năm 2003) tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 445956 do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn), B Bắc Kạn cấp ngày 04/05/2010 mang tên Hộ ông Lê Quang M , bà Dương Thị T, trị giá là 727.875.000 đồng (Bảy trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Bà Dương Thị T và ông Lê Quang M , cụ Phạm Thị B mỗi người được hưởng 1/3 giá trị tài sản chung, tương ứng với số tiền là 242.625.000 đồng (Hai trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Giao cho ông Lê Quang M được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 262,5m^2 (trong đó có 200m^2 đất ODT và 62,5m^2 đất BHK) tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn theo GCN QSDĐ số BA 445956 do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn) cấp ngày 04/5/2010 mang tên hộ ông Lê Quang M , bà Dương Thị Th, được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 7a, 8a, 1 (có sơ sơ đồ thửa đất kèm theo).

Ông Lê Quang M có trách nhiệm thanh toán cho cụ Phạm Thị B phần giá trị tài sản quyền sử dụng đất cụ Phạm Thị B được hưởng là 242.625.000 đồng (Hai trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông Lê Quang M có trách nhiệm thanh toán cho bà Dương Thị T phần giá trị tài sản quyền sử dụng đất bà Dương Thị T được hưởng là 242.625.000 đồng (Hai trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông Lê Quang M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật. Bà Dương Thị T có trách nhiệm giao cho ông Lê Quang M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 445956 do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn), B Bắc Kạn cấp ngày 04/05/2010 mang tên Hộ ông Lê Quang M , bà Dương Thị T để làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

2.2. Tài sản chung của bà Dương Thị T và ông Lê Quang M xây dựng trên thửa đất số 39 tờ bản đồ địa chính số 10 và thửa đất số 218 tờ bản đồ địa chính số 10; thửa số 41, tờ bản đồ số 44 tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn gồm: 01 nhà xây cấp IV trị giá 83.760.768 đồng; 01 nhà xây cấp III 2 tầng trị giá 621.432.000 đồng; 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp tôn thường trị giá 194.402.089 đồng; 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp fiô XM trị giá 62.784.876 đồng. Tổng giá trị tài sản là 962.379.733 đồng (Chín trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm ba mươi ba đồng). Bà Dương Thị T được hưởng 40% giá trị tài sản tương ứng với số tiền 384.951.893 đồng (Ba trăm tám mươi tư triệu, chín trăm năm mươi mốt nghìn, tám trăm chín mươi ba đồng), ông Lê Quang M được hưởng 60% giá trị tài sản tương ứng với

số tiền 577.427.840 đồng (Năm trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, tám trăm bốn mươi đồng)

Giao cho ông Lê Quang M được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng: 01 nhà xây cấp IV; 01 nhà xây cấp III 2 tầng; 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp tôn thường; 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp fiô XM được xây dựng trên thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 445956 do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn), B Bắc Kạn cấp ngày 04/05/2010 mang tên Hộ ông Lê Quang M , bà Dương Thị T và trên thửa đất số 218, tờ bản đồ số 10, diện tích 205m2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA445954 do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn), B Bắc Kạn cấp ngày 04/05/2010 mang tên bà Lê Thị Thanh và thửa đất số 41, tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính năm 2012) đều tại vị trí tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn (có sơ sơ đồ kèm theo).

Ông Lê Quang M có trách nhiệm thanh toán cho bà Dương Thị T phần giá trị tài sản bà Dương Thị T được hưởng là 384.951.893 đồng (Ba trăm tám mươi tư triệu, chín trăm năm mươi mốt nghìn, tám trăm chín mươi ba đồng).

2.3. Tài sản chung của bà Dương Thị T và ông Lê Quang M xây dựng trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 45, tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn gồm: 01 nhà cấp IV (ký hiệu gI) giá trị: 88.633.206 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gII) giá trị 29.000.640 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gIII) giá trị 41.507.166 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gIV) giá trị 51.290.623 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gV) giá trị 56.998.994 đồng; 01 Nhà để xe, khung sắt, mái tôn thường giá trị 10.936.464 đồng; 01 Chòi cột bê tông mái gói XM giá trị 2.124.790 đồng; 01 Sân lát gạch đỏ giá trị 15.088.203 đồng. Tổng giá trị là 295.580.086 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi nghìn, không trăm tám mươi sáu đồng). Bà Dương Thị T được hưởng 40% giá trị tài sản tương ứng với số tiền là 118.232.034 đồng (Một trăm mười tám triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, không trăm ba mươi tư đồng), ông Lê Quang M được hưởng 60% giá trị tài sản tương ứng với số tiền là 177.348.052 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm năm mươi hai đồng).

Giao cho ông Lê Quang M được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng 01 nhà cấp IV (ký hiệu gI); 01 nhà cấp IV (ký hiệu gII); 01 nhà cấp IV (ký hiệu gIII); 01 nhà cấp IV (ký hiệu gIV); 01 nhà cấp IV (nằm trung khu ký hiệu gV) được xây dựng trên thửa đất số 01, thuộc tờ bản đồ số 45 tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn (có sơ sơ đồ kèm theo).

Ông Lê Quang M có trách nhiệm thanh toán cho bà Dương Thị T phần giá trị tài sản bà Dương Thị T được hưởng là 118.232.034 đồng (Một trăm mười tám triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, không trăm ba mươi tư đồng),

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia bằng hiện vật cho nguyên đơn và bị đơn mỗi người ½ diện tích đất

696 m^2 tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 45 vị trí tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

Việc thi hành án khoản trên được thực hiện theo Điều 357 Bộ luật Dân sự:

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025 bị đơn ông Lê Quang M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Thị T, bà Lê Thị T kháng cáo hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025 nguyên đơn bà Dương Thị T kháng cáo yêu cầu chia đất là phần tài sản bà được hưởng bằng hiện vật và tài sản trên đất chia ½ mỗi bên được hưởng 1 phần giá trị tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà T có ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo

Bị đơn ông M có ý kiến: Giữ nguyên nội dung kháng cáo

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định. Việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX xem xét

- Đối với diện tích đất 262,5m2 (trong đó có 200m2 đất ODT và 62,5m2 đất BHK), thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 10, vị trí tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn đã được UBND thị xã Bắc Kạn, B Bắc Kạn cấp GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA445956 ngày 04/05/2010 mang tên hộ ông Lê Quang M và bà Dương Thị Thắng. Bản án sơ thẩm đánh giá: cụ B là người có công khai phá, cải tạo đất và cùng nguyên đơn, bị đơn quản lý thửa đất trong thời gian dài. Do đó xác định cụ B cũng có quyền sử dụng đối với thửa đất. và cụ B và mỗi người được hưởng 1/3 giá trị tài sản và tuyên "Bà Dương Thị T và ông Lê Quang M , cụ Phạm Thị B mỗi người được hưởng 1/3 giá trị tài sản chung, tương ứng với số tiền là 242.625.000 đồng (Hai trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng)" là chưa đúng quy định.

Trong trường hợp này tài sản chung chỉ được chia cho các chủ sở hữu chung là nguyên đơn và bị đơn, Trên thực tế cụ B là người cao tuổi (92 tuổi), đang sống chung với bị đơn, do bị đơn trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng và cùng bị đơn quản lý, sử dụng thửa đất nên đề nghị chia cho bị đơn phần nhiều hơn là phù hợp.

Nguyên đơn đề nghị chia bằng hiện vật với lý do có khó khăn về chỗ ở nhưng xác định do mâu thuẫn trầm trọng nên sau khi được chia tài sản sẽ chuyển nhượng để tạo dựng nơi ở khác. Xét thấy, với hiện trạng đất, các công trình trên đất, quá trình quản lý sử dụng và nhu cầu sử dụng của các đương sự, việc giao diện tích đất trên cho bị đơn quản lý, sử dụng và bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn phần giá trị tài sản quyền sử dụng đất mà bị đơn được hưởng bằng 35% giá trị tài sản, tương ứng số tiền 254.756.250 đồng là phù hợp.

Do đó đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Còn đối với các nội dung kháng cáo khác. Cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn đối với các yêu cầu còn lại.

Đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bị đơn làm đại diện theo ủy quyền đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm và đề nghị HĐXX xem xét sửa một phần bản án theo nội dung Nguyên đơn đã phân tích nêu trên được chấp nhận. Còn bác kháng cáo hủy bản án sơ thẩm của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Các bên phải chịu án phí theo quy đinh. Do bà Lê Thị Th là người có nhược điểm thể chất bị khuyết tật nhẹ nên miễn án phí Dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị Th.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng: đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị Thắng, bị đơn ông Lê Quang M , và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Thị Tỉnh, bà Lê Thị trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng ân sự nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Bà Dương Thị T và ông Lê Quang M chung sống với nhau như vợ chồng năm 1995 nhưng không đăng ký kết hôn. Tại bản án số 02/2022/HNGĐ-ST ngày 17/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn đã tuyên: Không công nhận quan hệ vợ chồng và không giải quyết về tài sản chung. Do tài sản chung hình thành trong thời gian chung sống với nhau như vợ chồng và chưa được xem xét giải quyết nên bà T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản chung này. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án hôn nhân và gia đình, quan hệ tranh chấp là chia tài sản của nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn theo khoản 7 Điều 28 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong vụ án bị đơn ông Lê Quang M có nơi cư trú tại: Tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn. Căn cứ khoản 7 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc Tòa án nhân

dân thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 07/2025/HNGĐ-ST ngày 09/06/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn cũ theo hướng: Chia bằng hiện vật cho bà và ông Lê Quang M mỗi người ½ diện tích đất tranh chấp 696m^2 tại tổ 13 và 265,5m^2 tại tổ 16 phường Sông Cầu thành phố Bắc Kạn. Chia cho bà và ông Lê Quang M bằng hiện vật tài sản trên đất theo nguyên tắc chia đôi giá trị tại 2 thửa đất nêu trên có tính bù trừ giá trị tài sản và kháng cáo của Bị đơn ông Lê Quang M , người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Thị Tỉnh, bà Lê Thị Thanh yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2025/HNGĐ-ST ngày 09/06/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn cũ. HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

3.1. Đối với diện tích đất 262,5m^2 (trong đó có 200m^2 đất ODT và 62,5m^2 đất BHK), thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 10, vị trí tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn đã được UBND thị xã Bắc Kạn, B Bắc Kạn cấp GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA445956 ngày 04/05/2010 mang tên hộ ông Lê Quang M và bà Dương Thị Thắng:

Xét thấy, các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là do vợ chồng cụ B khai phá, sử dụng trước khi nguyên đơn và bị đơn chung sống như vợ chồng. Mặc dù cụ B và ông M khai thửa đất trên chỉ cho mượn để sử dụng nhưng thực tế từ năm 2010 ông M và bà T đã được cấp GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định, những người trong gia đình như cụ Tỉnh, bà Thanh cũng không ai có khiếu nại gì về việc cấp GCN. Quá trình sống chung, nhiều lần cụ B đã cho nguyên đơn, bị đơn tiến hành các hoạt động sử dụng đất, cụ thể: Năm 2000 đã cho xây dựng 01 ngôi nhà cấp IV, năm 2004 xây dựng 01 ngôi nhà cấp III 2 tầng để làm nơi ở chung cho cả gia đình. Năm 2010, nguyên đơn, bị đơn đã đứng tên kê khai nhận tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi một phần đất để nâng cấp, cải tạo đường ĐT 257 Bắc Kạn – Chợ Đồn, Điều đó thể hiện ý chí của cụ B đã cho ông M và bà T diện tích đất nêu trên, do vậy xác định diện tích đất trên là tài sản chung của nguyên đơn, bị đơn (Án lệ số 03/2016). Quá trình giải quyết vụ án cụ B không có yêu cầu độc lập, Cụ có ý kiến nếu Tòa án giao cho ông M thì Cụ nhất trí và cho giữ nguyên hiện trạng để ông M tiếp tục sử dụng vì hiện nay Cụ vẫn đang sống cùng ông M . Cụ đề nghị xem xét công sức của Cụ vì có thời gian giúp ông M bà T trong hoạt kinh doanh tạo lập kinh tế gia đình.

Tuy nhiên Bản án sơ thẩm đánh giá cụ B là người có công khai phá, cải tạo đất và cùng nguyên đơn, bị đơn quản lý thửa đất trong thời gian dài. Do đó xác định cụ B cũng có quyền sử dụng đối với thửa đất và tuyên "*Bà Dương Thị T và ông Lê Quang M , cụ Phạm Thị B mỗi người được hưởng 1/3 giá trị tài sản chung, tương ứng với số tiền là 242.625.000 đồng (Hai trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng)"* là chưa đúng quy định.

Luật Hôn nhân gia đình quy định: *Điều 16. Giải quyết quan hệ tài sản, nghĩa vụ và hợp đồng của nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn: Quan hệ tài sản, nghĩa vụ và hợp đồng của nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn được giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên; trong trường hợp không có thỏa thuận thì giải quyết theo quy định của Bộ luật dân sự và các quy định khác của pháp luật có liên quan.*

Bộ luật dân sự quy định: *Điều 219. Chia tài sản thuộc sở hữu chung: Trường hợp sở hữu chung có thể phân chia thì mỗi chủ sở hữu chung đều có quyền yêu cầu chia tài sản chung; nếu tình trạng sở hữu chung phải được duy trì trong một thời hạn theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của luật thì mỗi chủ sở hữu chung chỉ có quyền yêu cầu chia tài sản chung khi hết thời hạn đó; khi tài sản chung không thể chia được bằng hiện vật thì chủ sở hữu chung có yêu cầu chia có quyền bán phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp các chủ sở hữu chung có thỏa thuận khác.*

Trong trường hợp này tài sản chung chỉ được chia cho các chủ sở hữu chung là nguyên đơn và bị đơn, tuy nhiên do cụ B là người cao tuổi (92 tuổi), đang sống chung với bị đơn, do bị đơn trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng và cùng bị đơn quản lý, sử dụng thửa đất nên sẽ chia cho bị đơn phần nhiều hơn là phù hợp. Nguyên đơn đề nghị chia bằng hiện vật với lý do có khó khăn về chỗ ở nhưng xác định do mâu thuẫn trầm trọng nên sau khi được chia tài sản sẽ chuyển nhượng để tạo dựng nơi ở khác. Xét thấy, với hiện trạng đất, các công trình trên đất, quá trình quản lý sử dụng và nhu cầu sử dụng của các đương sự, việc giao diện tích đất trên cho bị đơn quản lý, sử dụng và bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn phần giá trị tài sản quyền sử dụng đất mà bị đơn được hưởng bằng 35% giá trị tài sản, tương ứng số tiền 254.756.250 đồng là phù hợp.

* Đối với tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp IV, 01 nhà cấp III 2 tầng, 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp tôn thường, 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp fiô XM. Tổng giá trị theo kết luận định giá tài sản là 962.379.733 đồng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Tỉnh, bà Thanh đề nghị xem xét công sức vì có thời gian giúp nguyên đơn, bị đơn trong hoạt kinh doanh tạo lập kinh tế gia đình nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, vì vậy xác định đây là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn. Xét thấy, ông M và bà T cùng chung sống trong thời gian dài (gần 27 năm) và đều không cung cấp chứng cứ để chứng minh ai là có công sức nhiều hơn trong việc tạo lập tài sản. Vì vậy cần xác định khối tài sản này là tài sản chung của nguyên đơn, bị đơn và căn cứ vào quy định tại Điều 210 Bộ luật dân sự để chia tài sản chung. Bị đơn là người trực tiếp trông nom, quản lý, sử dụng tài sản từ năm 2022 đến nay và tôn tạo, tu sửa 02 nhà khung sắt làm phòng trọ, làm tăng giá trị tài sản nên bị đơn được hưởng 60% giá trị tài sản, nguyên đơn được hưởng 40% giá trị tài sản là có cơ sở. Hiện nay, bị đơn đang quản lý sử dụng tài sản và có nguyện vọng được tiếp tục sử dụng, căn cứ hiện trạng, quá trình quản lý sử dụng và nhu cầu sử dụng tài sản của các đương sự, ý kiến của bà Th, cụ B và bị đơn về việc cho bị đơn giữ nguyên hiện trạng các tài sản trên đất của bà Th, cụ B để bị đơn tiếp tục sử dụng, cấp sơ thẩm

giao toàn bộ các tài sản trên cho bị đơn được sở hữu, quản lý, sử dụng và bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn phần giá trị tài sản bị đơn được hưởng 40% giá trị tài sản tương ứng với số tiền 384.951.893 đồng là có căn cứ.

Đối với 08 phòng trọ bị đơn xây dựng năm 2023 bên trong 02 nhà khung sắt trên một phần đất tranh chấp và một phần đất bà Thanh. Các đương sự đều xác định đây là tài sản của cá nhân bị đơn và không đề nghị chia. Bà Th cũng nhất trí cho bị đơn giữ nguyên hiện trạng các tài sản trên phần đất của bà Thanh để bị đơn tiếp tục sử dụng, do vậy không xem xét.

3.2. Đối với yêu cầu chia quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

Nguyên đơn đề nghị chia bằng hiện vật cho nguyên đơn, bị đơn mỗi người ½ diện tích đất 696 m^2 (gồm 511,2m^2 thuộc thửa số 01 tờ bản đồ số 45 BĐĐC năm 2012 và 184,8m^2 không thể hiện số thửa trên BĐĐC), trong đó có gần 200m^2 nhận tặng cho của cụ B và 266m^2 nhận chuyển nhượng của ông A bà X, phần còn lại 230m^2là khai phá.

- Đối với diện tích đất 266m^2, nguyên đơn xác định đây là phần đất nguyên đơn bị đơn nhận chuyển nhượng chung của vợ chồng ông Bế Ngọc A, bà Lưu Thị C năm 2020 với giá tiền là 17.000.000 đồng. Bị đơn và cụ B cho rằng diện tích nhận chuyển nhượng chung là gần 30m^2. Ông Anh, bà C không xác định được chính xác diện tích đất chuyển nhượng. Nguyên đơn bà M cung cấp 01 bản phôtô Giấy chuyển nhượng đất đồi ghi ngày 29/02/2020 thể hiện nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của ông Anh bà C diện tích đất có một chiều là 7m, một chiều là 38m với giá tiền 17.000.000 đồng nhưng không thể hiện tứ cận, mốc giới cũng như vị trí đất cụ thể. Các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất nhưng tại thời điểm chuyển nhượng không tiến hành xác định mốc giới, đo đạc xác định diện tích cụ thể và không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; ngoài ra tại thực địa các đương sự không xác định được cụ thể vị trí, mốc giới, diện tích. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về về nội dung này là có căn cứ.

- Đối với diện tích đất còn lại 430m^2, nguyên đơn khai trong đó có khoảng 200m^2 nhận tặng cho của cụ T, do cụ B khai phá trước đây, phần còn lại do nguyên đơn, bị đơn khai phá dần từ năm 2005 đến 2018, quá trình sử dụng đất đã san ủi tạo mặt bằng nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Bị đơn và cụ B không thừa nhận và cho rằng toàn bộ diện tích đất trên là đất của cụ Tỉnh, do cụ B đã khai phá, cải tạo, san ủi để làm nhà, làm vườn từ trước khi mượn, quá trình sử dụng đất nguyên đơn, bị đơn có san, tạo mặt bằng nhưng không nhiều và không cung cấp tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Xét thấy, cụ B có thời gian dài sống cùng nguyên đơn, bị đơn từ nên việc đồng ý cho sử dụng đất không đồng nghĩa với việc đã tặng cho đất. Quá trình nguyên đơn làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên nguyên đơn và bị đơn thì cụ B đã có ý kiến đề nghị dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó xác định diện tích đất trên không phải là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn hình thành trong

thời gian chung sống. Ngoài ra nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ gì chứng minh công sức cải tạo đất và vậy cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định.

- Đối với tài sản trên đất: Các bên đều thừa nhận các tài sản trên đều do nguyên đơn, bị đơn tạo lập trong thời gian chung sống như vợ chồng. Người có có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Th, bà Th đề nghị xem xét công sức vì có thời gian giúp nguyên đơn, bị đơn trong hoạt kinh doanh tạo lập kinh tế gia đình nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên xác định là tài sản chung của nguyên đơn, bị đơn. Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn cùng sống chung trong thời gian lâu dài và không có các tài liệu để chứng minh ai là người có thu nhập cao hơn hay đóng góp nhiều hơn trong việc tạo dựng các công trình xây dựng như các bên trình bày nên không thể tính toán cụ thể ai là người có công sức nhiều hơn. Vì vậy cần xác định khối tài sản này là tài sản chung của nguyên đơn, bị đơn và căn cứ vào quy định tại Điều 210 Bộ luật dân sự để chia tài sản chung. Bị đơn là người trực tiếp trông nom, quản lý tài sản từ năm 2022 đến nay và đã nhiều lần tôn tạo, tu sửa 05 ngôi nhà cấp IV thành phòng trọ, làm tăng giá trị tài sản. Các bên không xác định được giá trị tài sản trước khi bị đơn tôn tạo, sửa chữa và cũng không xác định được cụ thể giá trị phần bị đơn đã tôn tạo, sửa chữa thêm nên bị đơn được hưởng 60% giá trị tài sản, nguyên đơn được hưởng 40% giá trị tài sản. Hiện bị đơn đang quản lý sử dụng tài sản và có nguyện vọng được tiếp tục sử dụng. Nguyên đơn đề nghị chia bằng hiện vật nhưng xác định sau khi được chia sẽ chuyển nhượng để tạo dựng nơi ở khác. Xét thấy, với hiện trạng các công trình, quá trình quản lý sử dụng và nhu cầu sử dụng của các đương sự như hiện nay, cấp sơ thẩm giao toàn bộ các tài sản trên cho bị đơn được sở hữu, quản lý, sử dụng và bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 40% giá trị tài sản tương ứng với số tiền 118.232.034 đồng là đúng quy định.

Từ những phân tích và nhận định trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới để bảo vệ cho nội dung kháng cáo của mình, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà T về việc chia bằng hiện vật cho bà và ông M mỗi người ½ diện tích đất tranh chấp. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị T đối với việc chia cho bà và ông M giá trị đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 262,5m2 (trong đó có 200m2 đất ODT và 62,5m2 đất BHK), thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 10, vị trí tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn đã được UBND thị xã Bắc Kạn, B Bắc Kạn cấp GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA445956 ngày 04/05/2010 mang tên hộ ông Lê Quang M và bà Dương Thị Th:

Bác kháng cáo hủy án sơ thẩm của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Cụ Phạm Thị B và Bà Lê Thị T.

4.3 Về án phí:

HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận 1 phần kháng cáo của Nguyên đơn về việc chia giá trị tài sản là diện tích đất 262,5m2 (trong đó có 200m2 đất ODT và 62,5m2 đất BHK), thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 10, vị trí tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn đã được UBND thị xã Bắc Kạn, B Bắc Kạn cấp GCN quyền sử dụng đất theo án sơ thẩm chia 1/3 (Ông M , bà Th, Cụ B mỗi người hưởng 1/3 giá trị tài sản). Nay chia cho hai vợ chồng với tỷ lệ nguyên đơn hưởng 35% giá trị tài sản tương ứng với số tiền 254.756.250đ, bị đơn hưởng 65% giá trị tài sản tương ứng số tiền 473.118.750đ: Vì vậy sửa phần án phí của bản án sơ thẩm. Cụ thể Nguyên đơn phải chịu 37.897.007 đồng án phí dân sự sơ thẩm và bị đơn phải chịu 38.899.266 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cụ Phạm Thị B và bà Lê Thị Th được miễn tiền án phí phúc thẩm.

4.4 Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn tự nguyện mỗi bên chịu ½ tổng số tiền chi phí tố tụng gồm tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 28, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 207, 210, 219 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị T về việc Chia bằng hiện vật cho bà và ông Lê Quang M mỗi người ½ diện tích đất tranh chấp 696m^2 tại tổ 13 và 265,5m^2 tại tổ 16 phường Sông Cầu thành phố Bắc Kạn.

1.1.Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn xác định tài sản chung của bà Dương Thị T và ông Lê Quang M , là 262,5m^2 (200m^2 đất ODT và 62,m^2 đất BHK) thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 10 (BĐĐC năm 2003) tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 445956 do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn), B Bắc Kạn cấp ngày 04/05/2010 mang tên Hộ ông Lê Quang M , bà Dương Thị Thắng, trị giá là 727.875.000 đồng (Bảy trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Bà Dương Thị T được hưởng 35% tương ứng số tiền 254.756.250đ và ông Lê Quang M được hưởng 65% tương ứng số tiền 473.118.750đ giá trị tài sản chung.

1.2. Tài sản chung của bà Dương Thị T và ông Lê Quang M xây dựng trên thửa đất số 39 tờ bản đồ địa chính số 10 và thửa đất số 218 tờ bản đồ địa chính số 10; thửa số 41, tờ bản đồ số 44 tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn gồm: 01 nhà xây cấp IV trị giá 83.760.768 đồng; 01 nhà xây cấp III 2 tầng trị giá 621.432.000 đồng; 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp tôn thường trị giá 194.402.089 đồng; 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp fiô XM trị giá 62.784.876 đồng. Tổng giá trị tài sản là 962.379.733 đồng (Chín trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm ba mươi ba đồng). Bà Dương Thị T được hưởng 40% giá trị tài sản tương ứng với số tiền 384.951.893 đồng (Ba trăm tám mươi tư triệu, chín trăm năm mươi mốt nghìn, tám trăm chín mươi ba đồng), ông Lê Quang M được hưởng 60% giá trị tài sản tương ứng với số tiền 577.427.840 đồng (Năm trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, tám trăm bốn mươi đồng)

Giao cho ông Lê Quang M được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng: 01 nhà xây cấp IV; 01 nhà xây cấp III 2 tầng; 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp tôn thường; 01 nhà khung sắt cột đổ bê tông, mái lợp fiô XM được xây dựng trên thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 445956 do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn), B Bắc Kạn cấp ngày 04/05/2010 mang tên Hộ ông Lê Quang M , bà Dương Thị T và trên thửa đất số 218, tờ bản đồ số 10, diện tích 205m2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA445954 do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn), B Bắc Kạn cấp ngày 04/05/2010 mang tên bà Lê Thị Thanh và thửa đất số 41, tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính năm 2012) đều tại vị trí tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn (có sơ sơ đồ kèm theo).

Ông Lê Quang M có trách nhiệm thanh toán cho bà Dương Thị T phần giá trị tài sản bà Dương Thị T được hưởng là 384.951.893 đồng (Ba trăm tám mươi tư triệu, chín trăm năm mươi mốt nghìn, tám trăm chín mươi ba đồng).

1.3. Tài sản chung của bà Dương Thị T và ông Lê Quang M xây dựng trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 45, tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn gồm: 01 nhà cấp IV (ký hiệu gI) giá trị: 88.633.206 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gII) giá trị 29.000.640 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gIII) giá trị 41.507.166 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gIV) giá trị 51.290.623 đồng; 01 nhà cấp IV (ký hiệu gV) giá trị 56.998.994 đồng; 01 Nhà để xe, khung sắt, mái tôn thường giá trị 10.936.464 đồng; 01 Chòi cột bê tông mái gói XM giá trị 2.124.790 đồng; 01 Sân lát gạch đỏ giá trị 15.088.203 đồng. Tổng giá trị là 295.580.086 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi nghìn, không trăm tám mươi sáu đồng). Bà Dương Thị T được hưởng 40% giá trị tài sản tương ứng với số tiền là 118.232.034 đồng (Một trăm mười tám triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, không trăm ba mươi tư đồng), ông Lê Quang M được hưởng 60% giá trị tài sản tương ứng với số tiền là 177.348.052 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm năm mươi hai đồng).

Giao cho ông Lê Quang M được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng 01 nhà cấp IV (ký hiệu gI); 01 nhà cấp IV (ký hiệu gII); 01 nhà cấp IV (ký hiệu gIII); 01 nhà cấp IV (ký hiệu gIV); 01 nhà cấp IV (nằm trung khu ký hiệu gV) được xây dựng trên thửa đất số 01, thuộc tờ bản đồ số 45 tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn (có sơ sơ đồ kèm theo).

Ông Lê Quang M có trách nhiệm thanh toán cho bà Dương Thị T phần giá trị tài sản bà Dương Thị T được hưởng là 118.232.034 đồng (Một trăm mười tám triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, không trăm ba mươi tư đồng),

Việc thi hành án các khoản trên được thực hiện theo Điều 357 Bộ luật Dân sự:

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia bằng hiện vật cho nguyên đơn và bị đơn mỗi người ½ diện tích đất 696 m^2 tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 45 vị trí tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia diện tích 80,8m^2 tại thửa số 41, tờ bản đồ số 44 (BĐĐC năm 2012), địa chỉ tại tổ 16, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia diện tích đất 88,0m^2 thuộc tờ bản đồ số 45 (BĐĐC 2012), địa chỉ tại tổ 13 phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề chia 01 cổng sắt hộp bịt tôn, diện tích 5,62m^2; 01 cổng sắt hộp bịt tôn, diện tích 5,25 m^2; 01 tường rào xây gạch khối lượng 4,39m^3 tại tổ 13, phường Sông Cầu, thành phố Bắc Kạn.

Các nội dung Đình chỉ đương sự có quyền khởi kiện lại trong vụ án khác.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 28.940.000 đồng (Hai mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng). Nguyên đơn và bị đơn tự nguyện mỗi bên chịu ½ tương ứng với số tiền là 14.470.000 đồng (Mười bốn triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng). Nguyên đơn đã tạm nộp và thanh toán xong số tiền 28.940.000 đồng (Hai mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 14.470.000 đồng (Mười bốn triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

Việc thi hành án khoản trên được thực hiện theo Điều 357 Bộ luật Dân sự:

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 37.897.007 đồng (Ba mươi bảy triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn không trăm không bảy đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ số tiền 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lại thu tiền số 0000511 ngày 30/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Kạn. Nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền

16.897.007 đồng (Mười sáu triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn không trăm không bảy đồng).

Bị đơn phải chịu 38.899.265 đồng (Ba mươi tám triệu tám trăm chín mươi chín nghìn hai trăm sáu mươi năm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2 Án phí phúc thẩm:

Bà Dương Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000749 ngày 20/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

Ông Lê Quang M phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000745 ngày 20/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Th. Trả lại bà Lê Thị Th 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm tạm ứng án phí mà ông M đã nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000746 ngày 20/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Kạn, B Bắc Kạn.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Thị T.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND khu vực VI;
- VKSND B Thái Nguyên;
- Chi cục THADS khu vực VI;
- Các đương sự ;
- UBND Phường Bắc Kạn;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu VP (HCTP)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Quang Huy