TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NHO QUAN** **TỈNH NINH BÌNH** Bản án số: 02/2025/DS-ST Ngày: 18-3-2025 *"Tranh chấp về chia tài sản chung".*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHO QUAN - TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Phiếu.
2. Ông Hà Quang Văn.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Bình - Thư ký Toà án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngần - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp về chia tài sản chung" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐ-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị P, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

Bị đơn: Bà Bùi Thị Ấ, sinh năm 1935.

Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị U, sinh năm 1940;
- Ông Đinh Thế H, sinh năm 1960.
- Bà Đinh Thị N, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

Tại phiên tòa có mặt: bà P, bà U.

Vắng mặt: Bà Ấ, bà N, ông H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2024 và các lời khai của nguyên đơn bà Bùi Thị P, tại Tòa án nhân dân huyện Nho Quan thể hiện:

Bà Bùi Thị P với bà Bùi Thị Ấ, Bùi Thị U là ba chị em ruột, năm 2018 ba chị em bà được Tòa án nhân dân huyện Nho Quan chia thừa kế cho 01 thửa đất nguồn gốc của bố mẹ để lại. Thửa đất có diện tích là 406,6m^2 đất trong đó có 188,2m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V. Đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00038 ngày 28/12/2023 mang tên bà Bùi Thị U, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị P.

Năm 2021, Nhà nước có làm đường qua thửa đất của ba chị em, ủy ban các cấp vận động nên ba chị em đã hiến 60m^2 đất để Nhà nước làm đường không có đền bù. Do là người dân nên các bà không hiểu nên khi cấp giấy chứng nhận Nhà nước vẫn căn cứ vào bản án Tòa án đã chia cho chúng tôi để cấp vì vậy mới có sự sai lệch diện tích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với thực tế. Sau này khi Tòa án về đo đạc thẩm định thì bà mới biết được phần diện tích Nhà nước đã thu hồi vào diện tích đất ở của ba chị em chúng .

Nay bà được Tòa án giải thích là không thể chia làm ba phần vì diện tích đất ở phải đảm bảo 45m^2/thửa mới đủ điều kiện tách theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh N ở thời điểm hiện tại. Vì vậy bà với bà U đã thống nhất vẫn yêu cầu chia diện tích trên cho ba chị em làm ba phần nhưng bà với bà U sẽ đứng tên chung và của bà Ấ riêng. Cụ thể: Bà P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Nho Quan chia cho ba chị em theo diện tích đo đạc ngày 17/10/2024 là: Chia cho bà, bà P, bà Ấ tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V hiện còn 348m^2 trong đó có 129,6m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm. Bà với bà P nhận phần về phía hội trường thôn, chia cho bà Ấ phía ông ĐinhThế H1 con trai bà Ấ, bà với bà P đứng tên chung phần đất chia cho hai bà.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Bùi Thị P đã đứng lên tự chi phí toàn bộ và không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả.

Ý kiến của bị đơn bà Bùi Thị Ấ thể hiện tại biên bản lấy lời khai ngày 10/12/2024: Bà Ấ xác định thửa đất mà bà P yêu cầu chia là tài sản chung của ba chị em bà gồm bà, bà P, bà U. Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ bà để lại được Tòa án nhân dân huyện Nho Quan chia thừa kế cho ba chị em, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chung ba chị em. Nay bà P yêu cầu chia thửa đất cho ba chị em thì bà nhất trí, bà nhận phần được chia phía nhà ông H con trai

bà. Bà đề nghị Tòa án miễn án phí cho bà do bà cao tuổi, hiện sức khỏe của bà yếu nên bà xin vắng mặt trong tất cả các phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa.

Ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà** Bùi Thị U **trình bày: Năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã xét xử vụ án chia thừa kế của gia đình bà, theo đó ba chị em bà gồm bà Bùi Thị Ấ, Bùi Thị P và bà đã được chia thừa kế di sản của bố mẹ để lại là quyền sử dụng đất có diện tích là 406,6m^2 đất trong đó có 188,2m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V. Căn cứ vào bản án của Tòa án, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên chung cả ba chị em. Nay bà U đề nghị Tòa án chia thửa đất làm ba phần cho ba chị em, bà nhất trí như ý kiến của bà P.

- Bà** Đinh Thị N**: Bà là vợ của ông Đinh Thế H con trai bà Ấ, bà N xác định trên thửa đất mà bà P đang yêu cầu Tòa án chia có các cây cối do vợ chồng bà trồng từ năm 1985. Nếu Tòa án chia đất trên thì bà sẽ thu hoạch toàn bộ các cây cối có trên thửa đất.

Ngày 13 tháng 6 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã thụ lý vụ án về việc "Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất" theo đơn khởi kiện của bà Bùi Thị P. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã tiến hành giải quyết vụ án theo đúng thủ tục pháp luật quy định.

Tòa án đã tiến hành sao gửi các tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp cho các đương sự khác và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho các đương sự. Các đương sự không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu, chứng cứ.

Do bà Bùi Thị Ấ không đến Tòa án để hòa giải nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Theo yêu cầu của đương sự và xét thấy cần thiết, Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã tiến hành xem xét thẩm định với: Quyền sử dụng đất có diện tích 406,6m^2 đất trong đó có 188,2m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V . Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ như sau:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00038 ngày 28/12/2023 do UBND huyện N mang tên bà Bùi Thị U, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị P thì bà U, bà Ấ, bà P được quyền sử dụng 406,6m^2 đất trong đó có 188,2m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V. Thửa đất có kích thước các chiều, cạnh cụ thể như sau: Phía Bắc giáp thửa 178 dài 25,17m; Phía Nam giáp thửa 400 (nhà văn hóa thôn T) dài 31,33m; Phía Đông giáp đường D dài 14,55m; Phía Tây giáp đường xóm dài 15,3m.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan thì thửa đất số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V

hiện còn 348m^2 trong đó có 129,6m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm. Phần diện tích đất cấp cho bà U, bà Ấ, bà P trên thực tế có kích thước các chiều, cạnh cụ thể như sau: Phía Bắc giáp thửa 178 dài 21,58m; Phía Nam giáp thửa 400 (nhà văn hóa thôn T) dài 26,83m;
Phía Đông giáp đường D dài 14,36m; Phía Tây giáp đường xóm dài 15,3m. Như vậy, so với phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích của thửa 903 giảm 58,6m^2 đất ở. Các chiều, cạnh giảm cụ thể như sau: Phía Bắc giáp thửa 178 giảm 3,59m; Phía Nam giáp thửa 400 (nhà văn hóa thôn T) giảm 4,5m; Phía Đông giáp đường D giảm 0,19m;

Trên thửa đất có các tài sản sau: 02 cây Khế, 05 cây mít, cây lá dong diện tích 27m^2, 04 cây na, 01 cây táo, 02 cây sưa, 01 cây trứng gà, 01 cây đu đủ, 23 cây chuối, 01 cây tùng, 03 cây nhãn, 01 cây xoan, 01 cây phượng vĩ, 01 cây mít, 03 cây mít, 05 cây Bưởi. (Toàn bộ các cây này là của ông H, bà N)

Hội đồng định giá đã định giá trị tài sản đang tranh chấp giá đất ở theo giá thị trường là 5.000.000đ/m^2 không phân biệt đất ở và đất vườn. Tổng giá trị đất là 5.000.000đ/m^2 x 348m^2 = 1.740.000.000 đồng. Tổng giá trị các cây trồng trên thửa đất là 12.120.000 đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 29/11/2024 đại diện Ủy ban nhân dân xã V có ý kiến như sau: Nguồn gốc diện tích đất mà bà P yêu cầu Tòa án chia là của bố mẹ đẻ bà U, bà Ấ, bà P là cụ Bùi Văn Ấ1 và Nguyễn Thị L. Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình thì bà U, bà Ấ, bà P được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chính quyền địa phương xác định phần diện tích đất ở giảm là do bà U, bà P, bà Ấ đã hiến đất để làm đường du lịch Cúc P1. Thời điểm hiến đất vào năm 2021 nên khi UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2023 cho bà U, bà Ấ, bà P1 đã căn cứ vào số liệu đo đạc năm 2018 lúc chưa hiến đất và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan để cấp. Do vậy thời điểm hiện tại số liệu có sự sai lệch giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng.

Ý kiến của các đương sự tại phiên tòa: Bà P1, bà U vẫn giữ nguyên quan điểm như quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX:

Áp dụng: : Điều 4, Điều 5, khoản 14 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 3, 175, 190, 197, 209, 218, 219, 220, 221, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 5, 98, 99, 100, 166 của Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 26, 134, 135, 136, 220 Luật đất đai 2024

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị P về việc chia tài sản chung của bà Bùi Thị P, Bùi Thị Ấ, Bùi Thị U là là quyền sử dụng thửa đất số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V có diện tích là 406,6m^2 đất trong đó có 188,2m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm (theo kết quả thực tế là tích 348m^2 trong đó có 129,6m^2 đất ở, 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm). Đất đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00038 ngày 28/12/2023 mang tên bà Bùi Thị U, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị P. Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

2. Về chia tài sản chung:

- Chia cho bà Bùi Thị Ấ diện tích 113,5m^2 trong đó đất ở là 45m^2 và đất trồng cây lâu năm là 68,5m^2 có tổng giá trị là 567.500.000 đồng.

- Chia cho bà Bùi Thị U, Bùi Thị Phương diện T 234,5 m^2 trong đó đất ở là 84,6m^2 và trồng cây lâu năm là 149,9m^2 có tổng giá trị là 1.172.500.000đồng.

3. Về thanh toán giá trị chênh lệch tài sản: Do bà P và bà U được chia diện tích đất nhiều hơn nên cần buộc bà P và bà U thanh toán chênh lệch số tiền 12.500.000 đồng (mỗi người phải thanh toán số tiền 6.250.000 đồng).

4. Về tài sản trên đất: Buộc ông Đinh Thế H và bà Đinh Thị N thu hoạch cây khế 02 cây; cây mít 08 cây; cây dong lá diện tích 27m^2; cây na 04 cây; cây táo 01 cây; cây sưa 02 cây; cây trứng gà 01 cây; cây đu đủ 01 cây; cây chuối 23 cây; cây tùng 01 cây; cây xoan 01 cây; cây nhãn 03 cây; cây bưởi 05 cây. Tổng giá trị tài sản trên đất là 12.120.000 đồng (do ông Đinh Thế H và bà Đinh Thị N trồng) để trả diện tích đất cho các bà P, U, Ấ.

5. Đối với khoản tiền chi phí tố tụng: bà Bùi Thị P tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự đều là người cao tuổi và có Đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn làm đơn khởi kiện chia tài sản chung là quyền sử dụng đất được cấp chung cho bà Bùi Thị P, Bùi Thị U, Bùi Thị Ấ. Tòa án nhân dân huyện Nho Quan thụ lý vụ án tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại khoản 14 Điều 26, Điều 219 của Bộ luật Dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Mặt khác, đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản có địa chỉ tại thôn T, huyện N, tỉnh Ninh Bình đã được Ủy ban nhân dân xã V hòa giải không thành. Do vậy, căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Ấ là bị đơn có ý kiến xin được xét xử vắng mặt, ông H và bà N vắng mặt lần hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông H, bà N là có căn cứ.

[2]. Về nội dung: *Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập và xem xét tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy:*

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu Tòa án giải quyết chia quyền sử dụng đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình theo diện tích hiện trạng thực tế là 348m^2 trong đó có 129,6m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm thành ba phần cho ba chị em gồm bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị U, bà Bùi Thị P. Thửa đất có nguồn gốc do nhận thừa kế từ bố mẹ đẻ và được cấp quyền sử dụng đất số CH 00038 ngày 28/12/2023 mang tên bà Bùi Thị U, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị P.

- Ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Xác nhận về nguồn gốc thửa đất và hiện trạng như nguyên đơn trình bày là đúng. Bà Ấ đồng ý chia theo yêu cầu của nguyên đơn thành ba phần cho ba chị em, bà nhận phần được chia về phía giáp con trai bà là thửa đất số 178 của ông Đinh Thế H. Bà U đồng ý chia làm ba phần và bà với bà P sẽ đứng tên chung trên phần chia cho hai bà.

Như vậy, đã có đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình có diện tích theo hiện trạng thực tế là 348m^2 trong đó có 129,6m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm là quyền sử dụng chung của các bà Bùi Thị Ấ, Bùi Thị U, Bùi Thị P. Bà Bùi Thị P có quyền yêu cầu phân chia tài sản thuộc sở

hữu chung và quyền sử dụng thửa đất tại thửa số 903 tờ bản đồ số 2 có thể phân chia được nên cần chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị P.

- Về phân chia: Xét thửa đất số 903, tờ bản đồ 2 Bản đồ địa chính **xã V**, địa chỉ thửa đất: **Thôn T, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Bình** có diện tích trên thực tế là 348m^2 trong đó có 129,6m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm là tài sản chung của bà **Ấ**, bà **U**, bà **P** vì vậy cần chia đều cho ba bà. Tuy nhiên nếu chia thửa đất làm ba phần thì hạn mức về đất ở cho mỗi thửa không đủ để điều kiện để tách thửa vì đất ở tại thửa 903 trên thực tế chỉ còn là 129.6m^2: 3 = 43.2m^2, theo Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của **Ủy ban nhân dân tỉnh N** điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh thì: *Diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với đất ở tại nông thôn không nhỏ hơn 45m^2*.Tuy nhiên bà **P** và bà **U** đồng ý đứng tên chung đối với phần chia cho hai bà, và tách riêng phần của bà **Ấ**, vì vậy yêu cầu của nguyên đơn và người liên quan có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật cần chấp nhận.

Thửa đất được phân chia cụ thể như sau:

- Chia theo giá trị: Thửa đất có giá trị là 1.740.000.000 đồng : 3 = 580.000.000 đồng/1 phần. Bà Bùi Thị Ấ, Bùi Thị U, Bùi Thị P mỗi người sẽ được chia theo giá trị là 580.000.000 đồng.

- Nếu chia theo diện tích thực tế: Mỗi bà sẽ được chia là 116 m^2 bao gồm cả đất ở và đất trồng cây lâu năm.

Tuy nhiên diện tích đất ở không đủ để tách đều làm ba thửa, vì vậy cần chia đủ đất ở cho bà Ấ theo hạn mức là 45m^2, diện tích đất ở còn lại chia cho thửa đứng tên chung bà U, bà P. Các đương sự có trách nhiệm thanh toán chênh lệch giá trị đã được chia theo phần cho nhau.

Cụ thể:

Chia cho bà Bùi Thị Ấ quyền sử dụng 113.5m^2, trong đó đất ở là 45m^2, đất trồng cây lâu năm là 68.5m^2, phần đất chia cho bà Ấ có giá trị là: 113.5m^2 x 5000.000đ/m^2 = 567.500.000 đồng. Phần đất chia cho bà Ấ có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp đường du lịch Cúc P1 dài 5,20m; Cạnh phía Tây giáp đường xóm dài 15,3m; cạnh phía Bắc giáp thửa 178 dài 21,58m; Cạnh phía Nam giáp phần đất chia cho bà U và bà P1 dài 23,37m.

Chia cho bà Bùi Thị U, Bùi Thị P quyền sử dụng 234,5m^2, trong đó đất ở là 84,6m^2, đất trồng cây lâu năm là 149,9m^2, phần đất chia cho bà U và bà P có giá trị là: 234,5m^{2}x 5.000.000đ/m^2 = 1.172.500.000 đồng. Phần đất chia cho bà U và bà P có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp đường du lịch Cúc P1 dài 9,16m; Cạnh phía Tây giáp đường xóm dài 10,1m; cạnh phía Bắc giáp phần đất chia cho bà Ấ dài 23,37m; Cạnh phía Nam giáp thửa 400(hội trường thôn) dài 26,83m.

Như vậy tính về giá trị được chia thì bà U và bà P1 phải liên đới thanh toán chênh lệch giá trị tài sản cho bà Ấ là 12.500.000 đồng, theo phần mỗi bà phải thanh toán cho bà Ấ là 6.250.000 đồng.

[2.3]. Đối với các tài sản có trên thửa đất: Bao gồm các cây: 02 cây Khế, 05 cây mít, cây lá dong diện tích 27m^2, 04 cây na, 01 cây táo, 02 cây sưa, 01 cây trứng gà, 01 cây đu đủ, 23 cây chuối, 01 cây tùng, 03 cây nhãn, 01 cây xoan, 01 cây phượng vĩ, 01 cây mít, 03 cây mít, 05 cây Bưởi. Hội đồng định giá giá trị các cây trồng trên thửa đất là 12.120.000 đồng. Các đương sự đều xác định do bà N và ông H đã trồng nên từ năm 1985, bà N có ý kiến nếu Tòa án chia đất cho bà P1, bà U thì bà sẽ thu hoạch toàn bộ các cây cối có trên thửa đất. Mặt khác tại Bản án số 07 ngày 23/11/2018 của Tòa án huyện Nho Quan đã xem xét buộc ông H, bà N phải thu hoạch các cây cối có trên thửa đất đã chia cho bà Ấ, bà U, bà P1. Đối với công bồi trúc thửa đất tại Bản án đã buộc bà Ấ, bà U, bà P1 phải thanh toán công bồi trúc đất cho ông H số tiền là 21.600.000 đồng. Bà P1 và bà U xác định đã thanh toán toàn bộ cho ông H bao gồm cả phần của bà Ấ, vì sau khi thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ theo Bản án thì các cấp chính quyền mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng chung cho ba bà. Vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét đến công bồi trúc thửa đất, cần buộc ông H bà N phải thu hoạch toàn bộ các cây trồng có trên thửa đất diện tích 348m^2 của bà Ấ, bà U, bà P1 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn đã tự thanh toán ko yêu cầu bị đơn và người liên quan hoàn trả nên không đặt ra việc xem xét giải quyết.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ấ, bà U, bà P1 đều là người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí, Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 4, Điều 5, khoản 14 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 3, 175, 190, 197, 209, 218, 219, 220, 221, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 5, 98, 99, 100, 166 của Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 26, 134, 135, 136, 220 Luật đất đai 2024

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích là trên thực tế 348m^2 trong đó có 129,6m^2 đất ở và 218,4m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V. Đất đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00038 ngày 28/12/2023 mang tên bà Bùi Thị U, bà Bùi Thị Ấ, bà Bùi Thị P.

2. Phân chia cụ thể như sau:

2.1. Chia cho bà Bùi Thị Ấ quyền sử dụng đất có diện tích là 113.5m^2, (trong đó đất ở là 45m^2, đất trồng cây lâu năm là 68.5m^2),có giá trị là: 567.500.000 đồng. Diện tích đất chia cho bà Ấ có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp đường du lịch Cúc P1 dài 5,20m; Cạnh phía Tây giáp đường xóm dài 15,3m; cạnh phía Bắc giáp thửa 178 dài 21,58m; Cạnh phía Nam giáp phần đất chia cho bà U và bà P1 dài 23,37m. (có sơ họa kèm theo bản án)

2.2. Chia cho bà Bùi Thị U, Bùi Thị P quyền sử dụng đất có diện tích là 234,5m^2 (trong đó đất ở là 84,6m^2, đất trồng cây lâu năm là 149,9m^2), có giá trị là 1.172.500.000 đồng. Diện tích đất chia cho bà U và bà P có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp đường du lịch Cúc P1 dài 9,16m; Cạnh phía Tây giáp đường xóm dài 10,1m; cạnh phía Bắc giáp phần đất chia cho bà Ấ dài 23,37m; Cạnh phía Nam giáp thửa 400(hội trường thôn) dài 26,83m. (có sơ họa kèm theo bản án).

Có sơ họa kèm theo

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về thanh toán chênh lệch: Bà Bùi Thi U và Bùi Thi P phải có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền chênh lệch về tài sản cho bà Bùi Thi Ấ là 12.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Buộc ông Đinh Thế H1 và bà Đinh Thị N phải thu hoạch toàn bộ các cây đã trồng trên thửa đất số 903, cụ thể: 02 cây Khế, 05 cây mít, cây lá dong diện tích 27m^2, 04 cây na, 01 cây táo, 02 cây sưa, 01 cây trứng gà, 01 cây đu đủ, 23 cây chuối, 01 cây tùng, 03 cây nhãn, 01 cây xoan, 01 cây phượng vĩ, 01 cây mít, 03 cây mít, 05 cây Bưởi trên diện tích 348m^2 tại thửa số 903, tờ bản đồ số 2 Bản đồ địa chính xã V. Thời điểm thu hoạch khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các bà Bùi Thị Ấ, Bùi Thị U, Bùi Thị P.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền

kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 của các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND huyện Nho Quan;
- THADS huyện Nho Quan;
- Lưu hồ sơ./.

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

NGUYỄN THỊ HƯƠNG QUỲNH