TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THUỶ NGUYÊN** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 94/2017/DS-ST
Ngày: 28-9-2017
V/v chia tài sản chung là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUỶ NGUYÊN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Chương,

2. Bà Nguyễn Thị Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Đào Quang Liêm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2017 về Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2017/QĐXX-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Hoàng Thị L, sinh năm 1940; Cư trú tại: Thôn 6, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng;

- *Bị đơn:* Anh Phạm Văn D, sinh năm 1971; Cư trú tại: Thôn 6, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng;

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

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960; Cư trú tại: Ấp 4, xã A, huyện P, tỉnh B;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị H: Chị Phạm Thị B;

Chị Phạm Thị B, sinh năm 1975; Cư trú tại: Thôn A, xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng;

Bà Phạm Thị G, sinh năm 1962; Cư trú tại: Thôn 5, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng;

Bà Phạm Thị P, sinh năm 1966; Cư trú tại: Thôn 3, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị P: Chị Phạm Thị B;

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; Cư trú tại: Thôn 6, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng;

Cụ L, bà G, bà P, chị B có mặt; Anh D, chị H, bà H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29 tháng 5 năm 2017 của nguyên đơn là cụ Hoàng Thị L và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Năm 2014 cụ và các con gồm Phạm Văn N, Phạm Văn D, Phạm Thị H, Phạm Thị G, Phạm Thị P và Phạm Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại thửa đất 479 tờ bản đồ số 04, thôn 6 xã T, huyện T do chồng cụ là Phạm Văn H chết đi để lại. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 62/2014/DS-PT ngày 30 tháng 10 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, cụ được chia và đại diện quản lý phần tài sản của anh D, chị H, chị B, chị G, chị P với tổng diện tích được đại diện quản lý là 528m^2 trong đó phần tài sản riêng của cụ là 336,4m^2, còn lại 191,6m^2 là di sản của H (phần mỗi người được hưởng thừa kế là 31,9m^2); anh N được hưởng 144,8m^2 (đã được Tòa án chia thành phần riêng, giao cho anh N). Nay do các bên không thống nhất tự phân chia, anh D đóng cổng làm ảnh hưởng đến quyền đi lại và sử dụng tài sản chung nên cụ đề nghị Tòa án chia cho cụ sử dụng 202m^2, phần diện tích còn lại cụ tự nguyện cho anh D 39,9m^2 vì đã gắn với công trình của anh D và cho chị H, chị B, chị G, chị P để mỗi người có đủ diện tích 50m^2; cụ không yêu cầu bên nào phải thanh toán, đền bù giá trị cũng như thanh toán trị giá chênh lệch, lợi thế về giá trị quyền sử dụng đất. Trường hợp tài sản chia cho chị H, chị B, chị G, chị P có ảnh hưởng đến tài sản là công trình và vật kiến trúc của cụ, cụ không yêu cầu các chị thanh toán giá trị, tài sản nằm trên đất bên nào thì bên đó được sử dụng. Đối với trị giá kỉ phần phân chia tài sản trên đất do ông H để lại thì chị H, chị B, chị G, chị P và anh D mỗi người được hưởng 3.562.500 đồng do cụ có trách nhiệm thanh toán, cụ đồng ý thanh toán cho anh D; Còn phần của chị H, chị B, chị G, chị P các bên đã thống nhất không phải thanh toán cho nhau. Cụ L đề nghị Tòa án chia cho cụ được sử dụng đất tại vị trí giáp nhà anh D, phần có ngôi nhà hiện nay cụ đang sử dụng.

Lời khai trong quá trình xét xử vụ án, bị đơn Phạm Văn D trình bày: Không đồng ý việc chia đất của cụ L, đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng như hiện nay. Không có ý kiến gì về việc yêu cầu cụ L thanh toán trị giá di sản cũng như việc cụ L tự nguyện để lại cho 39,9m^2, không từ bỏ quyền về tài sản chung.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị G và chị Phạm Thị B (chị B còn với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H và Phạm Thị P) thống nhất trình bày: Đồng ý với quan điểm của cụ L về việc chia tài sản chung là đất cũng như vị trí cụ L yêu cầu và không yêu cầu cụ L phải

thanh toán trị giá kỉ phần phân chia tài sản trên đất của cụ H để lại. Đề nghị Tòa án chia cho bà H, chị B, bà G, bà P sử dụng chung diện tích 200m^2 tại vị trí phía Bắc giáp đất của ông S, phía Nam giáp đất của bà L và anh N, phía Đông giáp đường đi, phía Tây giáp rãnh nước để các bên thuận tiện trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên đồng sở hữu sau này, đề nghị chia cho anh D tại vị trí hiện nay anh D đang sử dụng. Trường hợp tài sản chia cho cụ L có ảnh hưởng đến tài sản là công trình và vật kiến trúc trên đất chia cho các chị, các chị không yêu cầu cụ L thanh toán giá trị, tài sản nằm trên đất bên nào thì bên đó được sử dụng.

Về chứng cứ: Kết quả thi hành án thể hiện mới thi hành đối với tài sản giao cụ L đại diện quản lý, phần chia cho anh N chưa thi hành án; Biên bản xác minh cho thấy anh N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả định giá tài sản không có tài sản mới, hiện trạng không thay đổi gì so với trước đây.

Ông Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H, bà G, bà P, chị B đã chấp hành đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Bị đơn và chị H chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đề nghị áp dụng các Điều 91, 92, 97, 147, Điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 219, 459 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ L, bà H, bà G, bà P, chị B là đất tại thửa đất số 479, tờ bản đồ số 04, thôn 6, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng và chia như sau: Chia cho cụ L được quyền sử dụng diện tích 202m^2 và các tài sản trên đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất anh Năm; phía Tây giáp rãnh thoát nước; phía Nam giáp đất anh Dũng đang quản lý, sử dụng; phía Bắc giáp đất chia cho bà H, bà G, bà P và chị B; Chia cho bà H, bà G, bà P, chị B được quyền sử dụng diện tích 200m^2 và các tài sản trên đất có tứ cận: Phía Đông giáp ngõ đi chung của xóm; phía Tây giáp rãnh thoát nước; phía Nam giáp đất chia cho cụ L; phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Quốc S; Chia cho anh D được quyền sử dụng diện tích 82m^2 và các tài sản trên đất có tứ cận: Phía Đông giáp ngõ đi chung đã được xác định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 62; phía Tây giáp rãnh thoát nước; phía Nam giáp đất của ông Lê Hữu K, Nguyễn Văn Ch, Hoàng Thị H, Phạm Thị X; Về án phí: Miễn nộp toàn bộ tiền án phí cho cụ L; Anh D, bà H, bà G, bà P, chị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản được chia theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng: Anh Phạm Văn D và chị Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả

kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại Điểm b khoản 2 Điều 227 của BLTTDS, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh Phạm Văn D và chị Nguyễn Thị H.

[2] Về căn cứ và nội dung yêu cầu của đương sự: Bản án dân sự phúc thẩm số 62/2014/DS-PT ngày 30 tháng 10 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã xác định phần tài sản chung của các bên và giao cho cụ L đại diện quản lý. Các bên không có thỏa thuận nào về thời hạn duy trì tình trạng sở hữu chung, có mâu thuẫn trong việc quản lý và sử dụng tài sản chung, việc anh D không đồng ý chia là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền của các đồng sở hữu khác. Vậy, yêu cầu chia tài sản chung là đất của các đương sự là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 219 của BLDS. Tài sản thuộc sở hữu chung có diện tích lớn, đảm bảo được giá trị sử dụng bằng hiện vật nên cần xem xét chia hết bằng hiện vật. Không bên nào yêu cầu giải quyết nội dung nào khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về xác định vị trí, diện tích đất phân chia: Hiện nay cụ L và anh D cùng vợ con đang ăn ở ổn định tại một phần thửa đất, có các công trình phục vụ sinh hoạt độc lập, bà H, bà G, bà P và chị B có nơi ăn ở khác, không có nhu cầu về chỗ ở và có chung ý chí được chia đất để sử dụng chung. Vậy, để thuận tiện cho việc khai thác, sử dụng tài sản và sinh hoạt của các bên nên chia cho cụ L được sử dụng phần diện tích có ngôi nhà ở cấp bốn có tứ cận: Phía Đông giáp đất anh N; phía Tây giáp rãnh thoát nước; phía Nam giáp đất chia cho anh D đang quản lý, sử dụng; phía Bắc giáp đất chia cho bà H, bà G, bà P và chị B; Việc anh D không đề nghị chia, song đây là tài sản chung, cần phải chia theo phần, cần xác định mốc giới, quyền lợi cho các bên và để giải quyết triệt để vụ án nên cần giải quyết chia cho cả anh D và chia cho anh D được sử dụng phần diện tích có tứ cận: Phía Đông giáp ngõ đi chung đã được xác định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 62; phía Tây giáp rãnh thoát nước; phía Nam giáp đất của ông Lê Hữu K, Nguyễn Văn C, Hoàng Thị H, Phạm Thị X; phía Bắc giáp đất chia cho cụ L; lối đi đối với phần diện tích đất chia cho cụ L và anh D là ngõ đi chung đã được xác định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 62; Chia cho bà H, bà G, bà P và chị B sử dụng chung phần diện tích có tứ cận: Phía Đông giáp ngõ đi chung của xóm; phía Tây giáp rãnh thoát nước; phía Nam giáp đất chia cho cụ L; phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Quốc S. Về sự tự nguyện cho đất của cụ L làm tăng giá trị về tài sản của bên được cho; về diện tích phân chia chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên nên chia cho cụ L được quyền sử dụng diện tích 202m^2, chia cho bà H, bà G, bà P và chị B được quyền sử dụng 200m^2 (phần của mỗi người là 50m^2), giao cho chị B đại diện quản lý.

[4] Về giá tài sản và lợi thế về quyền sử dụng đất: Theo kết quả định giá tài sản, diện tích đất các bên yêu cầu chia có giá theo quy định của Nhà nước là 600.000 đồng/m^2; Về giá trao đổi trên thị trường tại vị trí đất chia cho cụ L bằng giá quy định của Nhà nước, phần đất chia cho anh D giá trao đổi trên thị trường 1.000.000 đồng/m^2, phần đất chia cho bà H, bà G, bà P và chị B tại vị trí phía ngoài mặt đường (có mốc 7, 8, 9, 23 - diện tích 75m^2 trên sơ đồ kèm theo Biên bản định giá) có giá trao đổi trên thị trường 1.000.000 đồng/m^2 và tại vị trí còn lại (phía trong) có giá bằng giá quy định của Nhà nước (600.000 đồng/m^2). Thỏa thuận về trường hợp

tự giải quyết, tự thanh toán giá trị tài sản khi phân chia đất có ảnh hưởng đến tài sản là công trình, vật kiến trúc trên đất và chênh lệch về trị giá và lợi thế quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Cụ L là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí cho cụ L. Anh D, bà H, bà G, bà P, chị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản được chia theo quy định của pháp luật.

Với nhận định như trên, Hội đồng xét xử thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên đã phát biểu tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án là có căn cứ pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 5, 91, 92, 97, 147, Điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 219 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của cụ Hoàng Thị L, bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị P, chị Phạm Thị B đối với diện tích đất tại thửa đất 479 tờ bản đồ số 04, thôn 6 xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng đã được giới hạn bởi các mốc giới tại Bản án dân sự phúc thẩm số 62/2014/DS-PT ngày 30 tháng 10 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng; Chia cụ thể như sau:

- Cụ Hoàng Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 202m^2 và các tài sản trên đất tại thửa đất 479 tờ bản đồ số 04, thôn 6 xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; có tứ cận: Phía Đông giáp đất anh N; phía Tây giáp rãnh thoát nước; phía Nam giáp đất anh D đang quản lý, sử dụng; phía Bắc giáp đất chia cho bà H, bà G, bà P và chị B có các mốc giới 23, 24, 25, 27, 21, 22, 29 trên sơ đồ theo bản án.

- Anh Phạm Văn D được quyền sử dụng diện tích đất 82m^2 tại thửa đất 479 tờ bản đồ số 04, thôn 6 xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; có tứ cận: Phía Đông giáp ngõ đi chung đã được xác định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 62; phía Tây giáp rãnh thoát nước; phía Nam giáp đất của ông Lê Hữu K, Nguyễn Văn C, Hoàng Thị H, Phạm Thị X có các mốc giới 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 28 trên sơ đồ theo bản án. Anh Phạm Văn D và chị Nguyễn Thị H được sử dụng các tài sản trên đất, gồm: 01 nhà mái bằng, 01 bếp, 01 sân, 01 mái tôn.

- Bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị P, chị Phạm Thị B được quyền sử dụng diện tích đất 200m^2 và các tài sản trên đất tại thửa đất 479 tờ bản đồ số 04, thôn 6 xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; có tứ cận: Phía Đông giáp ngõ đi chung của xóm; phía Tây giáp rãnh thoát nước; phía Nam giáp đất chia cho cụ L; phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Quốc S có các mốc giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 29 trên sơ đồ theo bản án. Giao cho chị Phạm Thị B đại diện quản lý.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

Cụ Hoàng Thị L, anh Phạm Văn D, bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị P và chị Phạm Thị B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí cho cụ Hoàng Thị L; Anh Phạm Văn D phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 4.100.000 (Bốn triệu, một trăm nghìn đồng); Bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị P và chị Phạm Thị B mỗi người phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 1.875.000 (Một triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án: Bản án này 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Thuỷ Nguyên;
- Chi cục THADS huyện Thuỷ Nguyên;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Văn Dũng