

Bản án số: 15/2024/DS - ST

Ngày: 16/09/2024.

Về việc: “tranh chấp chia tài sản chung”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán: - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khanh.

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Lê Dung và ông Trần Văn Nghi.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Lan, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:** Ông Ninh Trọng Khánh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 09 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp về chia tài sản chung **theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2024/QĐXXST – DS ngày 27 tháng 08 năm 2024 giữa các đương sự:**

1. Nguyên đơn: Ông **Đỗ Quốc T**, sinh năm 1966; Địa chỉ: **Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.**

2. Bị đơn: Ông **Đỗ Văn T1**, sinh năm 1957; Địa chỉ: **Xóm A, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình.**

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Đỗ Thị N** sinh năm 1962; Địa chỉ: **Xóm F, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình.**

- Bà **Trần Thị L** sinh năm 1959; Địa chỉ: **Xóm A, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình.**

Tại phiên tòa có mặt ông **T**, ông **T1**, bà **N**, bà **L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai biên bản lấy lời khai, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông **Đỗ Quốc T** trình bày: Bố mẹ ông **T** là cụ **Đỗ Đức L1**, sinh năm 1938 và cụ **Trần Thị L2**, sinh năm 1940. Cụ **L1** là liệt sỹ chết năm 1968, cụ **Trần Thị L2** chết năm 1984, Cụ **L1** và cụ **L2** có tất cả ba người con: Ông **Đỗ Văn T1**, bà **Đỗ Thị N**, và ông là **Đỗ Quốc T**. Cụ **L1**, cụ **L2** được nhà nước chia quyền sử dụng đất là 945m² đất trong đó có 360m² đất ở, 465m² đất ao

và 120m² đất vườn tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 20 bản đồ địa chính xã Đ. Năm 1984 cụ L2 đã phân chia quyền sử dụng đất cho hai anh người con trai là Đỗ Quốc T và Đỗ Văn T1 mỗi người một phần hai diện tích đất ở, vườn, ao cụ thể như sau. Ông Đỗ Quốc T được quyền sử dụng 180m² đất ở, 235m² đất ao và 60m² đất vườn. Ông Đỗ Văn T1 cũng được chia 180m² đất ở, 230m² đất ao và 60m² đất vườn cả hai đã được UBND huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 12 năm 1995 theo quy định đối với diện tích đất cụ Trần Thị L2 phân chia. Về vị trí đất cụ L2 chia cho ông T ở phía đông khung thổ giáp với ngõ đi chung và giáp đất nhà ông C (nay là anh S, chị N1 sử dụng) ông T1 được chia phần đất phía tây giáp với thửa đất nhà ông Đ, sau khi được cụ L2 phân chia quyền sử dụng đất, trên phần đất ở ông T1 đã xây nhà mái bằng kiên cố, phần đất ở của ông T cũng xây nhà cấp bốn, do ông T đi miền N làm ăn sinh sống toàn bộ nhà đất ông T giao lại cho ông T1 quản lý sử dụng trông coi hộ, nhà cũ của ông T cũng giao ông T1 sử dụng nhờ. Hàng năm thỉnh thoảng ông T mới về quê. Đất ao ông T1 sử dụng cả. Bà N không được phân chia quyền sử dụng đất, bà N cũng xác nhận nội dung trên và các bên không có ý kiến gì. Ngoài việc hai bên hoàn thiện về mặt thủ tục giấy tờ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất ở và đất vườn hai ông đã xây dựng nhà ở và công trình trên phần đất cụ L2 phân chia cách thức là chia dọc theo khung thổ, mặc dù cụ L2 phân chia diện tích quyền sử dụng đất cho hai ông nhưng lại chưa chia rõ ràng về mặt chiều cạnh kích thước, vị trí cụ thể của từng loại đất, hai anh em vẫn sử dụng chung không có tranh chấp gì tuy nhiên do điều kiện công việc nên ông T đi làm kinh tế ở trong miền nam, ông T1 trông coi quản lý đất trong suốt thời gian vừa qua, do vậy phần diện tích đất ao ông T1 cũng là người trực tiếp canh tác và sử dụng, nhưng hai bên chưa phân định rõ ràng về mặt ranh giới đất ao, đất vườn nên anh em xảy ra tranh chấp. Quá trình sử dụng đất nay ông T có nhu cầu về sử dụng và phân chia ranh giới rõ ràng thì hai bên xảy ra tranh chấp. Ông T và ông T1 đã không phân chia được quyền sử dụng đất trên thực tế, do không có mốc giới ranh giới rõ ràng.

Ông T làm đơn khởi kiện ông Đỗ Văn T1 và đề nghị Tòa án phân chia đôi quyền sử dụng đất ở, ao, đất vườn để được sử dụng đúng phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T theo quy định của pháp luật. Đề nghị chia đất ở, đất vườn, đất ao dọc theo khung thổ. Nếu phần đất ở thuộc quyền sử dụng của ông T mà ông T1 xây dựng nhà ở hai tầng kiên cố có lấn sang ông T đề nghị ông T1 phải có trách nhiệm thanh toán giá trị bằng tiền cho ông T, giá trị tính theo kết quả của chứng thư thẩm định giá.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20 tháng 5 năm 2024, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Văn T1 trình bày: Bố mẹ ông là cụ Đỗ Đức L1, sinh năm 1938 và cụ Trần Thị L2, sinh năm 1940. Cụ L1 là liệt sỹ chết năm 1968, cụ Trần Thị L2 chết năm 1984, Cụ L1

và cụ **L2** có tất cả ba người con chung: Ông **Đỗ Văn T1**, bà **Đỗ Thị N** và ông **Đỗ Quốc T**. Ông **T1** trình bày quá trình cụ **L2** phân chia diện tích 945m² đất ở, đất ao, đất vườn tại tờ bản đồ số 20, thửa đất số 176 tại xóm A, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình như sau: Cụ **L1** và cụ **L2** có một thửa đất tại xóm A, xã Đ gồm: 01 diện tích đất ao giáp đường D, xã Đ; 01 diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm phía trong và 01 diện tích đất ao phía sau (Thửa đất gồm đất nổi và 02 diện tích đất ao). Khoảng năm 1981 – 1983 cụ **L2** chia đất cho ông **T1**, ông **T** với hình thức: Diện tích đất nổi chia làm hai phần, mỗi người một phần chia dọc theo hướng Bắc – N. Ông **T1** được chia phần đất nổi phía Tây, ông **T** được chia phần đất nổi phía đông. Diện tích đất ao chia cho mỗi người một ao. Thời điểm đó ông **T** là người chủ động nhận diện tích ao phía Bắc phần đất nổi vì ao có diện tích rộng hơn, ao sâu hơn có thể nuôi cá và không bị kẻ xấu trộm cá. Ao phía Nam phần đất nổi cụ **L2** đã chia cho ông **T1**, ao này hẹp nông lại giáp với đường dọc xóm, do ao này hẹp, nông kẻ xấu thường xuyên bắt trộm cá nên gia đình ông **T1** không nuôi thả được gì. Năm 1984 cụ **L2** qua đời vợ chồng ông **T1** và ông **T** sử dụng đất ở, vườn, ao theo đúng vị trí hai bên thỏa thuận như khi cụ **L2** còn sống. Năm 1995 UBND huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời đó cán bộ địa chính tiến hành đo đạc tại thực địa hai vợ chồng ông **T1** đều đi vắng, ông **T** là người trực tiếp làm việc với đội trưởng và cán bộ địa chính để xác định vị trí giáp ranh giữa các gia đình hàng xóm và diện tích đất của ông **T**, ông **T1** để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06 tháng 12 năm 1995 ông được UBND huyện K, tỉnh Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0204474 tờ bản đồ số 20, thửa đất số 176 với tổng diện tích 470m² trong đó có 180m² đất thổ cư, 230m² đất ao và 60m² đất vườn. Quá trình sử dụng đất ông **T** đã xây căn nhà cấp 4 quay hướng Tây trên phần đất được cụ **L2** chia cho, vợ chồng ông **T1** xây nhà hướng Nam trên phần đất cụ **L2** phân chia. Vợ chồng ông đã cải tạo ao, xây bờ kè vòng quanh, nạo vét đáy ao để nuôi thả cá. Toàn bộ diện tích đất ở, vườn, ao thuộc quyền sử dụng của ông và của ông **T** hai bên đã sử dụng ổn định 40 năm nay, không có tranh chấp gì. Thời gian vừa qua ông **T** đi làm ăn xa tại Đ nên nhà cấp bốn của ông **T** không có người sử dụng và ngày một xuống cấp, diện tích đất ao của ông **T** không có người thả cá nên bỏ hoang. Sáng ngày 22 tháng 3 năm 2024 ông **T** đã cho người đóng cọc xây dựng trên phần đất ao của ông **T1**. Ông **T1** đã làm đơn tố cáo việc làm trái phép của ông **T**, ông **T** buộc phải dừng xây dựng công trình. Nay ông đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện nay giữa hai bên đã sử dụng ổn định trên 40 năm nay. Ông không đồng ý chia đất theo yêu cầu khởi kiện của ông **Đỗ Quốc T**.

Tại bản tự khai, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đỗ Thị N trình bày:** Bố mẹ mẹ là cụ **Đỗ Đức L1**, sinh năm 1938 và cụ **Trần Thị L2**, sinh năm 1940. Cụ **L1** là liệt sỹ chết năm 1968, cụ **Trần Thị L2** chết năm 1984, cụ **L1** và cụ **L2** có tất cả ba người con chung: Ông **Đỗ Quốc T**, **Đỗ Văn T1** và **Đỗ Thị N**. Khi còn sống cụ **L1**, cụ **L2** được nhà nước chia quyền sử dụng đất là 945m² đất trong đó có 360m² đất ở, 465m² đất ao và 120m² đất vườn tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 20 bản đồ địa chính xã Đ. Trước khi chết khoảng năm 1984 cụ **L2** đã phân chia

quyền sử dụng đất cho hai người con trai gồm **Đỗ Quốc T** và **Đỗ Văn T1** mỗi người một phần hai diện tích đất ở, vườn ao cụ thể như sau. Ông **Đỗ Quốc T** được quyền sử dụng 180m² đất ở, 235m² đất ao và 60m² đất vườn. Ông **Đỗ Văn T1** cũng được chia 180m² đất ở, 230m² đất ao và 60m² đất vườn. cả hai đã được **UBND huyện K**, tỉnh Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 theo quy định đối với diện tích đất cụ **L2** phân chia. Bà **N** là con gái không được phân chia quyền sử dụng đất, bản thân bà cũng nhất trí với việc phân chia quyền sử dụng đất cho ông **T**, ông **T1** đối với diện tích đất của cụ **L1**, cụ **L2** bà cũng xác nhận nội dung phân chia đất này. Cả ông **T** và ông **T1** đã hoàn thiện về mặt thủ tục giấy hai bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích được chia nhưng hai ông vẫn sử dụng chung toàn bộ thửa đất và chưa phân chia ranh giới rõ ràng trên thực địa. Ông **T** đi làm ăn trong Đăk nông, toàn bộ đất cát ngoài Bắc do ông **T1** trực tiếp trông coi quản lý, sử dụng trong suốt thời gian vừa qua. Quá trình sử dụng đất nay khi ông **T** về quê có nhu cầu về sử dụng đất đối với diện tích bố mẹ đã phân chia thì hai bên xảy ra tranh chấp do không phân chia được quyền sử dụng đất trên thực tế, do cả hai không có mốc giới ranh giới rõ ràng.

Ông **T** khởi kiện ông **Đỗ Văn T1** và đề nghị Tòa án phân chia chia đôi tài sản chung của hai bên, chia theo chiều dọc khung thổ bao gồm cả đất ao để phù hợp với việc hai ông sử dụng đất đất ở, đất vườn như hiện nay, về phía bà là con gái không được bố mẹ chia đất cát, bà cũng không có ý kiến gì. Nay bà cũng xác định toàn bộ diện tích đất đó là tài sản chung thuộc quyền sử dụng của hai ông, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến khối tài sản đó bà cũng đề nghị Tòa án phân chia phần diện tích đất như thời gian cụ **L2** còn sống đã chia cho hai ông **T1**, và **T**. Nhưng đề nghị Tòa án phân chia rõ ràng về mặt ranh giới mốc giới để hai bên sử dụng ổn định cũng như đảm bảo việc sử dụng đất của hai bên, công bằng về mặt giá trị đất của hai bên khi được phân chia. Bà đề nghị Tòa án chia theo dọc khung thổ từ giáp đường vào để các bên sử dụng theo phần diện tích được phân chia cũng như đảm bảo theo đúng mong muốn nguyện vọng khi chết cụ **L2** đã phân chia. Về phía bà không có yêu cầu đòi hỏi, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với khối tài sản trên.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 15 tháng 5 năm 2024, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị L trình bày:** Bà và ông **T1** cưới nhau năm 1979, bố chồng bà là cụ **Đỗ Văn L3** đã hi sinh năm 1968, chỉ còn mẹ chồng bà là cụ **Trần Thị L2** vợ chồng bà về sống cùng với cụ **L2** tại **xóm A, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình**. Quá trình phân chia 945m² đất ở, đất ao, đất vườn tại tờ bản đồ số 20, thửa đất số 176 tại **xóm A, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình** như sau: Cụ **L3** và cụ **L2** có một thửa đất tại **xóm A, xã Đ** gồm: 01 diện tích đất ao giáp **đường D, xã Đ**; 01 diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm phía trong và 01 diện tích đất ao phía sau (Thửa đất gồm đất nội và 02 diện tích đất ao). Khoảng năm 1981 – 1983 cụ **L2** chia đất cho vợ chồng bà, ông **T** với hình thức: Diện tích đất nội chia làm hai phần, mỗi người một phần chia dọc theo hướng Bắc – **N**. Vợ chồng bà được chia phần đất nội phía Tây, ông **T** được chia phần đất nội phía đông. Diện tích đất ao chia cho mỗi người một ao, Thời điểm đó ông **T** là người chủ động nhận diện tích ao phía Bắc

(diện tích đất ao phía trong) phần đất nổi vì ao có diện tích rộng hơn, ao sâu hơn có thể nuôi cá và không bị kẻ xấu trộm cá. Ao phía Nam (diện tích ao phía ngoài) phần đất nổi cụ **L2** đã chia cho ông **T1**, ao này hẹp nông lại giáp với đường dong xóm, do ao này hẹp, nông kẻ xấu thường xuyên bắt trộm cá nên gia đình bà không nuôi thả được gì. Năm 1984 cụ **L2** qua đời vợ chồng bà và ông **T** sử dụng đất ở, vườn, ao theo đúng vị trí hai bên thỏa thuận như khi cụ **L2** còn sống. Năm 1995 UBND huyện **K**, tỉnh Ninh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời đó cán bộ địa chính tiến hành đo đạc tại thực địa hai vợ chồng bà đều đi vắng, ông **T** là người trực tiếp làm việc với đội trưởng và cán bộ địa chính để xác định vị trí giáp ranh giữa các gia đình hàng xóm và diện tích đất của ông **T**, ông **T1**. Ngày 06 tháng 12 năm 1995 ông **T1** được UBND huyện **K**, tỉnh Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0204474 tờ bản đồ số 20, thửa đất số 176 với tổng diện tích 470m² trong đó có 180m² đất thổ cư, 230m² đất ao và 60m² đất vườn. Quá trình sử dụng đất ông **T** đã xây căn nhà cấp 4 quay hướng Tây trên phần đất được cụ **L2** chia cho, vợ chồng ông **T1** xây nhà hướng Nam trên phần đất cụ **L2** phân chia. Vợ chồng bà đã cải tạo ao, xây bờ kè vòng quanh, nạo vét đáy ao để nuôi thả cá. Toàn bộ diện tích đất ở, vườn, ao thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà và của ông **T** hai bên đã sử dụng ổn định 40 năm nay, không có tranh chấp gì. Thời gian vừa qua ông **T** đi làm ăn xa tại **Đ** nên nhà của ông **T** không có người sử dụng và ngày một xuống cấp, diện tích đất ao của ông **T** không có người thả cá nên bỏ hoang. Sáng ngày 22 tháng 3 năm 2024 ông **T** đã cho người đóng cọc xây dựng trên phần đất ao của ông **T1**. Ông **T1** đã làm đơn tố cáo việc làm trái phép của ông **T**, ông **T** buộc phải dừng xây dựng công trình. Nay bà **L** cũng nhất trí với ý kiến của ông **T1** đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện nay giữa hai bên đã sử dụng ổn định trên 40 năm nay. Bà **L** không đồng ý chia đất theo yêu cầu khởi kiện của ông **Đỗ Quốc T**.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23 tháng 7 năm 2024: Tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 20 Bản đồ địa chính năm 1995 và nay là thửa đất số 14 tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính năm 2017. Hiện ông **Đỗ Quốc T** và ông **Đỗ Văn T1** đang sử dụng chung thửa đất tổng diện tích 1038,2m² đất trong đó có 360m² đất ở, 108,8m² đất trồng cây lâu năm và 569,4m² đất nuôi trồng thủy sản.

Kết quả thẩm định giá tài sản ngày 23 tháng 7 năm 2024 theo chứng thư thẩm định giá ngày 31 tháng 07 năm 2024 như sau:

Giá trị quyền sử dụng đất:

Giá trị đất ở nông thôn: 360m² x 3.340.000đ/ m² = 1.202.400.000đ.

Giá trị đất trồng cây lâu năm: 108,8m² x 3.170.000đ/m² = 344.896.000đ

Giá trị đất nuôi trồng thủy sản: 569,4m² x 2.520.000đ/ m² = 1.434.888.000đ.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất là” 2.982.184.000đ.

Giá trị tài sản do nhà ông **Đỗ Văn T1 xây dựng:**

01 nhà hai tầng có giá trị 673.753.287đ

01 Nhà bếp gắn liền với nhà hai tầng có giá trị: 157.549.472đ

Sân trước nhà hai tầng có giá trị: 3.092.261đ

Bê nước có giá trị: 6.883.750đ

Lán mái tôn trước nhà có giá trị: 15.570.353.

Trụ công có giá trị: 299.194đ

Cánh cổng sắt có giá trị: 746.512đ.

Kè ao phía trước khu đất có giá trị: 14.232.252đ.

Tổng giá trị tài sản trên đất do ông **T1** xây dựng là: 872.127.080đ

Giá trị tài sản do nhà ông Đỗ Quốc T xây dựng:

Nhà mái ngói có giá trị 30.926.943đ

Sân chạt có giá trị 1.171.308đ.

Tổng giá trị tài sản trên đất do ông **T** xây dựng: 32.098.251đ.

Tài liệu thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Ninh Bình.

Trích lục bản đồ địa chính **xã Đ** lập năm 1986 tại tờ bản đồ số 4, thửa đất số 328, diện tích 882,0m² đất bao gồm 360m² đất ở; 140m² đất vườn và 382m² đất ao.

Trích lục bản đồ địa chính **xã Đ** lập năm 1995 tại tờ bản đồ số 20, thửa đất số 176, diện tích 470,0m² đất bao gồm 180m² đất ở; 60m² đất vườn và 230m² đất ao mang tên ông **Đỗ Văn T1**

Trích lục bản đồ địa chính **xã Đ** lập năm 1995 tại tờ bản đồ số 20, thửa đất số 176, diện tích 475,0m² đất bao gồm 180m² đất ở; 60m² đất vườn và 235m² đất ao mang tên ông **Đỗ Quốc T**.

- Sổ mục kê năm 1995, trang số 148 chủ sử dụng đất ông **Đỗ Văn T1** tại vị trí tờ bản đồ số 20, thửa đất số 176, diện tích 470,0m² đất bao gồm 180m² đất ở; 60m² đất vườn và 230m² đất ao

- Sổ mục kê năm 1995, trang số 148 chủ sử dụng đất ông **Đỗ Quốc T** tại vị trí tờ bản đồ số 20, thửa đất số 176, diện tích 475,0m² đất bao gồm 180m² đất ở; 60m² đất vườn và 235m² đất ao

- Sổ địa chính năm 1997 tại trang số 151 chủ sử dụng đất ông **Đỗ Văn T1** tại vị trí tờ bản đồ số 20, thửa đất số 176, diện tích 470,0m² đất bao gồm 180m² đất ở; 60m² đất vườn và 230m² đất ao

- Sổ địa chính năm 1997 tại trang số 152 chủ sử dụng đất ông **Đỗ Văn T1** tại vị trí tờ bản đồ số 20, thửa đất số 176, diện tích 470,0m² đất bao gồm 180m² đất ở; 60m² đất vườn và 230m² đất ao.

- Sổ mục kê, thống kê đất đai **xã Đ** lập năm 2017 tại trang số 76 chủ sử dụng đất ông **Đỗ Văn T1** tại vị trí tờ bản đồ số 24, thửa đất số 14, diện tích 470,0m² đất bao gồm 180m² đất ở; 60m² đất trồng cây lâu năm và 230m² đất nuôi trồng thủy sản.

- Sổ mục kê, thống kê đất đai **xã Đ** lập năm 2017 tại trang số 76 chủ sử dụng đất ông **Đỗ Quốc T** tại vị trí tờ bản đồ số 24, thửa đất số 14, diện tích 475,0m² đất bao gồm 180m² đất ở; 60m² đất trồng cây lâu năm và 235m² đất nuôi trồng thủy sản.

- Hai tờ bản đồ địa chính năm 1995 và 2017.

- Công văn số 515 ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K**.

- Công văn số 340/CNKS ngày 24 tháng 5 năm 2014 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K**.

Tài liệu thu thập tại UBND xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

- Sổ mục kê, sổ địa chính qua các thời kỳ đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 20. Bản đồ địa chính xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

- Công Văn số 53/ UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của UBND xã Đ.

- Công văn số 78/ UBND ngày 28 tháng 6 năm 2024 của UBND xã Đ.

- Biên bản làm việc với UBND xã Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K và Phòng tài nguyên môi trường huyện K ngày 22 tháng 8 năm 2024 tại UBND xã Đ.

Tài liệu thu thập tại Phòng tài nguyên môi trường huyện K, tỉnh Ninh Bình.

Công văn số 246/ TNMT ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Phòng tài nguyên môi trường huyện K, tỉnh Ninh Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án:

- Áp dụng: khoản 5 Điều 98, Điều 166, 203 Luật Đất đai; Các Điều 3, 105, 115, 175, 190, 197, 207, 209, 218, 219, 220, 221, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 144; 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phân chia tài sản chung là quyền sử dụng 1038,2m² đất (đất ở là 360m²; đất trồng cây lâu năm 108,8m²; đất nuôi trồng thủy sản phía bắc 323,2m²; đất nuôi trồng thủy sản phía nam 246,2m²) thửa đất số 176 tờ bản đồ số 20 bản đồ địa chính xã Đ năm 1995 nay là thửa đất 14, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã Đ năm 2017 được cấp GCNQSDĐ cho ông Đỗ Văn T1 và ông Đỗ Quốc T cụ thể như sau:

- Chia cho ông Đỗ Văn T1 phần đất phía bắc giáp thổ ông L4, ông L5 và bà H phía tây giáp nhà bà H, ông H1, ông Đ phía đông giáp phần đất ông T được phân chia, phía Nam giáp đường.

- Chia cho ông Đỗ Quốc T phần đất phía nam giáp đường giao thông dài phía bắc giáp thổ ông L4, ông L5 và bà H phía tây giáp phần đất ông T1 được phân chia phía đông giáp ngõ đi chung và đất ông S.

Ông Đỗ Văn T1 có trách nhiệm thanh toán chênh lệch tài sản cho ông Đỗ Quốc T đối với diện tích đất ở ông T1 đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất ở được chia với số tiền tương ứng căn cứ vào chứng thư thẩm định giá.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 144. Khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Các đương sự phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn là quyền sử dụng 945m² đất trong đó có 360m² đất ở, 465m² đất ao và 120m² đất vườn tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 20 bản đồ địa chính xã Đ, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất” theo khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Đỗ Quốc T khởi kiện ông Đỗ Văn T1 về tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, bị đơn và tài sản tranh chấp có cùng địa chỉ tại xóm A, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Tòa án nhân dân huyện K thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1, Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thời hiệu khởi kiện: Đây là tranh chấp về chia tài sản chung. Căn cứ khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

- Về hình thức, nội dung đơn khởi kiện đúng theo quy định tại Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cần được xem xét giải quyết.

- Về người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Thửa đất số 176 tờ bản đồ 20 bản đồ địa chính xã Đ năm 1995 nay là thửa đất số 14 tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính xã Đ năm 2017 có nguồn gốc là thuộc quyền sử dụng của cụ Đỗ Văn L3 và cụ Trần Thị L2. Cụ L3 và cụ L2 có 3 người con chung các ông bà: ông Đỗ Văn T1, ông Đỗ Quốc T và bà Đỗ Thị N. Cụ L3 chết năm 1968, cụ L2 chết năm 1984. Bà Trần Thị L (vợ ông T1) đang trực tiếp sử dụng nhà đất trên thửa đất tranh chấp. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự nên quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện K đã đưa bà N và bà L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung và những vấn đề cần giải quyết trong vụ án:

Qua các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập và diễn biến tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự và chính quyền địa phương đều xác nhận diện tích đất 945m² tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính xã Đ là tài sản thuộc quyền sử dụng của cụ Đỗ Văn L3 và cụ Trần Thị L2, cụ L3 là Liệt sĩ chết năm 1968, đến năm 1984 trước khi chết thì cụ L2 phân chia phần tài sản quyền sử dụng đất cho 2 người con trai của hai cụ là ông Đỗ Văn T1 và ông Đỗ Quốc T mỗi người ½ phần diện tích đất nói trên, trên cơ sở phân chia này thì năm 1995 ông T1 và ông T đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thửa đất tranh chấp có địa chỉ tại xóm A, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình, qua xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất có ranh giới tiếp giáp cụ thể như sau:

Phía bắc giáp nhà ông **L4**, ông **L5** và bà **H** có ranh giới là tường bao, tường bếp do các gia đình tự xây dựng

Phía nam giáp đường giao thông

Phía đông giáp nhà ông **S** ranh giới được xác định là mép tường nhà ông **T** xây, phía trong là tường nhà chăn nuôi do gia đình ông **S** xây

Phía tây giáp nhà bà **H**, ông **H1**, ông **Đ** ranh giới là tường nhà do các gia đình xây dựng.

[2.2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.2.1] Quá trình giải quyết vụ án ông **T**, bà **N** cho rằng trước khi chết các cụ đã phân chia cho ông **T**, ông **T1** mỗi người $\frac{1}{2}$ diện tích đất ở, ao, vườn, cụ thể như sau: ông **T** được quyền sử dụng 180m² đất thổ cư, 235m² đất ao và 60m² đất vườn, ông **T1** được sử dụng 180m² đất thổ cư, 230m² đất ao và 60m² đất vườn, tuy nhiên chỉ chia bằng miệng và không có sự phân định ranh giới trên thực địa. Ông **T1**, bà **L** cũng thừa nhận việc trước khi chết cụ **L2** có phân chia cho ông **T**, ông **T1** phần diện tích như ông **T**, bà **N** trình bày, tuy nhiên việc phân chia này đã thực hiện trên thực tế, việc phân chia theo hướng mỗi người được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất nổi, diện tích ao mỗi người nhận 1 ao, ông **T** chủ động nhận phần diện tích ao phía sau vì ao này có diện tích rộng hơn, sâu hơn, thuận lợi hơn trong việc nuôi cá.

Trên cơ sở xem xét các tài liệu là hồ sơ địa chính lưu trữ tại **UBND xã Đ**, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K**, Hội đồng xét xử nhận thấy: tại bản đồ địa chính năm 1995, sổ mục kê, thống kê đất đai, sổ địa chính đều thể hiện ông **T** được quyền sử dụng 60m² đất thổ canh; 235m² đất ao; 180m² đất thổ; ông **T1** có quyền sử dụng 60m² đất thổ canh; 230m² đất ao; 180m² đất thổ, cùng trên một thửa đất đó là thửa 176, tờ bản đồ số 20. Thửa đất được ghi nhận tổng diện tích là 945m², không ghi nhận ranh giới giữa ông **T**, ông **T1** trên bản đồ, ông **T1** được ghi nhận ở phần đất phía bắc thửa đất, ông **T** phía ngoài. Tại sổ mục kê, thống kê đất đai năm 2017 tiếp tục ghi nhận thửa đất 176 nay là thửa 14, tờ bản đồ 24, diện tích 1038,2m², ông **T**, ông **T1** tiếp tục quản lý sử dụng chung thửa đất này, không có ranh giới cụ thể. Như vậy, sau khi được phân chia năm 1984 ông **Đỗ Quốc T** và ông **Đỗ Văn T1** sử dụng chung thửa đất này, mặc dù được cấp GCNQSDĐ riêng biệt nhưng đều ghi nhận tại thửa 176, tờ bản đồ số 20 nay là thửa 14, tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính **xã Đ**, quá trình sử dụng các ông chưa phân định ranh giới cụ thể trên thực địa nên chưa được ghi nhận vào hồ sơ địa chính. Mặt khác, trên thực địa các bên cũng không tồn tại 1 ranh giới cụ thể nào, vì vậy, nguyên đơn xác định đây là tài sản chung của ông và ông **T1** và chưa phân chia là có cơ sở cần xem xét giải quyết.

[2.2.2] Trên cơ sở trình bày của các đương sự và biên bản hoà giải ngày 27/8/2024, các đương sự trong vụ án đã thống nhất được nội dung phân chia phần đất ở làm đôi, mỗi người sử dụng một nửa và chạy dọc khung thổ. Thấy rằng, các đương sự đã tự thoả thuận được phân chia 1 phần diện tích được xác định là tài sản chung bao gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm khác, thoả thuận này không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

Diện tích đất ở được xác định trong GCNQSDĐ và hồ sơ địa chính mỗi bên được quyền quản lý sử dụng 180m²; diện tích đất trồng cây lâu năm mỗi bên được quản lý sử dụng 60m².

[2.2.3] Đối với phần diện tích đất ao, các đương sự không thống nhất được phương án phân chia. Ông T1, bà L đề nghị giữ nguyên hiện trạng và bìa đỏ, ông được sử dụng phần đất ao phía nam giáp đường xóm, ông T sử dụng phần đất ao phía bắc, căn cứ để ông T1 đề nghị phân chia như trên là do trước đây khi mẹ ông phân chia ông T đã chủ động nhận ao phía bắc, phần ao này to hơn và trên bản đồ địa chính cũng như GCNQSDĐ của các ông cũng thể hiện diện tích đất ao của ông T nhiều hơn của ông. Ông T đề nghị phân chia đất ao theo hướng chia đôi theo chiều bắc nam (đọc theo khung thổ), mỗi người được nhận ½ diện tích đất ở, đất vườn, đất ao để thuận tiện và phù hợp với điều kiện sử dụng đất của cả hai bên đương sự, cũng như đảm bảo tính tương đối giá trị của thửa đất khi phân chia cho các bên.

Xét hồ sơ địa chính do UBND xã Đ, Chi nhánh phòng đăng ký đất đai huyện K cung cấp, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành thấy rằng, qua các thời kỳ phân diện tích ao phía bắc (ao phía trong) có diện tích lớn hơn phần ao phía nam giáp đường (ao phía ngoài). Mặt khác, hầu hết các bản đồ địa chính đều thể hiện ông T1 quản lý phần ao phía bắc khung thổ, thực tế thì ông T đã rời khỏi địa phương đi làm ăn kinh tế từ năm 1996 không quản lý đất, nhà cửa ao vườn do ông T1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất, vì vậy việc ông T1 đề nghị phân chia theo hướng mỗi người sử dụng 1 ao là không đảm bảo việc mỗi người được nhận ½ diện tích đất. Việc phân định đất ao cần đảm bảo công bằng về giá trị tài sản, giá trị sử dụng, nên cần phân chia ranh giới diện tích đất ao theo hướng Bắc - Nam để đảm bảo mỗi bên có một phần đất giáp đường giao thông thuận tiện trong quá trình sử dụng và phù hợp với việc phân chia phần diện tích đất nổi mà các đương sự đã tự thỏa thuận được.

[2.2.4] Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích thực tế mà các đương sự xác định là tài sản chung và yêu cầu phân chia tăng hơn so với diện tích được ghi nhận trong các GCNQSDĐ. Tại Biên bản làm việc ngày 22/8/2024 do Tòa án tiến hành làm việc với UBND xã Đ, có sự tham gia của Phòng Tài nguyên môi trường huyện K, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K về nội dung qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành, diện tích thực tế các bên đang sử dụng có diện tích 1038,2m² tăng 93,2m² theo giấy chứng nhận các bên được cấp năm 1995, đề nghị các cơ quan này cho ý kiến xử lý đối với phần diện tích đất tăng lên. Quá trình làm việc các cơ quan thống nhất xác định nguồn gốc đất của các gia đình là nhận thừa kế từ bố mẹ, quá trình sử dụng không có biến động về chủ sử dụng, ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề không thay đổi, không có tranh chấp, không vi phạm quy hoạch, lý do tăng là do sai số đo đạc giữa các bản đồ năm 1985, 1995 và bản đồ năm 2017, vì vậy đề nghị Tòa án khi phân chia thì phân chia theo hiện trạng sử dụng đất phù hợp với bản đồ năm 2017. Vì vậy, Tiến hành phân chia tài sản chung giữa ông Đỗ Quốc T và ông Đỗ Văn T1 trên cơ sở hiện trạng sử dụng theo sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 23/7/2024.

[2.2.5] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ 23 tháng 7 năm 2024 thửa đất có diện tích 1038,2m² (đất ở là 360m²; đất trồng cây lâu năm 108,8m²; đất nuôi trồng thủy sản phía bắc 323,2m²; đất nuôi trồng thủy sản phía nam 246,2m²), gia đình ông **T1** không ký vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không có ý kiến phản đối, kết quả này phù hợp với bản đồ địa chính năm 2017 của UBND xã Đ, cần xem xét sử dụng để phân chia tài sản chung cho các đương sự. Hiện nay, gia đình ông **T1** đã xây dựng các tài sản trên phần đất nổi có diện tích 246,8m² (190m² đất ở, 56,8m² đất trồng cây lâu năm), như vậy, ông **T1** đang quản lý phần diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm lớn hơn diện tích ghi nhận trong GCNQSDĐ và hồ sơ địa chính. Tuy nhiên, ông **T1** đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất này, khi phân chia cần tránh ảnh hưởng tới kết cấu và kiến trúc các công trình ông **T1** xây dựng, giảm các thiệt hại cho các đương sự. Ai quản lý phần diện tích đất nhiều hơn thì phải thanh toán lại cho bên còn lại bằng giá trị bằng tiền.

Từ các nhận định tại các mục [2.2.1], [2.2.2], [2.2.3], [2.2.4], [2.2.5] Có đủ căn cứ xác định phần đất có diện tích 1038,2m² tại thửa 14, tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính xã Đ năm 2017 có địa chỉ tại xóm A, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình là tài sản chung của ông **Đỗ Quốc T** và ông **Đỗ Văn T1** và chưa phân chia. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất nói trên theo hướng chia cho mỗi bên các diện tích đất có chiều cạnh kích thước cụ thể như sau:

- Chia cho ông **Đỗ Quốc T** phần đất có diện tích 508,7m² (đất ở là 170m²; đất trồng cây lâu năm 52m²; đất nuôi trồng thủy sản phía bắc 173,9m²; đất nuôi trồng thủy sản phía nam 112,8m²), có giá trị quyền sử dụng đất là **1.455.124.000** đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu một trăm hai mươi bốn nghìn đồng), có các cạnh như sau: phía nam giáp đường giao thông dài 6,92m; phía bắc giáp thổ ông **L4**, ông **L5** và bà **H** dài 9,02m; phía tây giáp phần đất ông **T1** được phân chia dài (44,81 + 1,20 + 18,47) m; phía đông giáp ngõ đi chung và đất ông **S** dài (15,87 + 3,44 + 31,90 + 12,41)m

(Có sơ đồ S1 kèm theo bản án).

- Chia cho ông **Đỗ Văn T1** phần đất có diện tích 529,5m² (đất ở là 190m²; đất trồng cây lâu năm 56,8m²; đất nuôi trồng thủy sản phía bắc 149,3m²; đất nuôi trồng thủy sản phía nam 133,4m²), có giá trị quyền sử dụng đất là **1.527.000.000** đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu đồng), có các cạnh như sau: phía nam giáp đường giao thông dài 8,74m; phía bắc giáp thổ ông **L4**, ông **L5** và bà **H** dài (5,16 + 3,64)m; phía tây giáp nhà bà **H**, ông **H2**, ông **B** dài (17,50 + 18,20 + 5,17 + 14,65 + 7,30)m; phía đông giáp phần đất ông **T** được phân chia dài (44,81 + 1,20 + 18,47) m

(Có sơ đồ S2 kèm theo bản án).

Do ông **T1** được giao sử dụng phần đất có diện tích lớn hơn nên phải thanh toán chênh lệch giá trị tài sản cho ông **T** cụ thể như sau:

Đối với phần đất ở: ông **T1** được sử dụng nhiều hơn so với GCNQSDĐ là 10m², trị giá 3.340.000 đồng x 10 = 33.400.000 đồng, số tiền này ông **T1** phải thanh toán cho ông **T**. Phần đất ao, đất vườn các bên có biến động cùng tăng lên

nên không xác định được cụ thể thống nhất phân chia và mỗi bên $\frac{1}{2}$ và dựa trên hiện trạng sử dụng không bên nào phải thanh toán chênh lệch cho bên nào.

Đối với bờ kè ao phía Nam: gia đình ông **T1** xây dựng có giá trị theo kết quả thẩm định giá là 14.232.252 đồng tương đương với $20,7m^3$, nay giao cho ông **T** sử dụng phần đất ao phía nam có diện tích là $112,8m^2$, sấp xỉ $\frac{1}{2}$ khối lượng kè, vì vậy ông **T** phải thanh toán giá trị cho ông **T1** là $14.232.252 : 2 = 7.116.126$ đồng.

Như vậy ông **T1** còn phải thanh toán chênh lệch tài sản cho ông **T** là $33.400.000$ đồng – $7.116.126$ đồng = **26.283.874 đồng**.

Hiện trạng sử dụng từ trước đến nay các bên đều thống nhất sử dụng 1 phần đất của gia đình ông **T** để đi ra đường công cộng, sau khi phân chia các bên tự xác định lối đi ra đường công cộng, trước khi các bên xác lập ngõ đi mới ông **T** không được cản trở việc gia đình ông **T1** sử dụng lối đi trước đây ra đường công cộng.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Ông **Đỗ Quốc T** đã tự nguyện nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí về việc thẩm định giá tài sản nay không có yêu cầu các bên liên quan phải thanh toán lại cho ông **T** về số tiền này do vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 144. Khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của ông **T** được Tòa án chấp nhận nên ông **T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương đương với giá trị tài sản mình được hưởng, Ông **T** là con liệt sỹ thuộc đối tượng được miễn án phí và ông **T** đã có đơn xin miễn án phí do vậy miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông **T**. Ông **T1** là con Liệt sỹ thuộc đối tượng được miễn án phí, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, tại phiên tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải Thẩm phán đã giải thích cho ông **T1** các quy định của pháp luật về việc ông thuộc đối tượng được miễn án phí cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự khi có yêu cầu miễn án phí phải đảm bảo đúng trình tự thủ tục và ông **T1** phải có đơn xin miễn. Tuy nhiên ông **T1** đã không có đơn không có ý kiến gì về vấn đề xin miễn án phí dân sự sơ thẩm. Tại phiên tòa ông **T1** cũng không đề nghị được miễn án phí do vậy **ông T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tương đương với giá trị quyền sử dụng đất mình được chia để sung ngân sách nhà nước.**

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng: khoản 5 Điều 98, Điều 166, 203 Luật Đất đai; Các Điều 3, 105, 115, 175, 190, 197, 207, 209, 218, 219, 220, 221, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 144; 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 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 ông **Đỗ Quốc T**, phân chia tài sản chung là quyền sử dụng $1038,2m^2$ đất (đất ở là $360m^2$; đất trồng cây lâu năm $108,8m^2$; đất nuôi trồng thủy sản phía bắc $323,2m^2$; đất nuôi trồng thủy sản phía nam $246,2m^2$)

thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 20 bản đồ địa chính xã Đ năm 1995 nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã Đ năm 2027 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Đỗ Văn T1 và ông Đỗ Quốc T cho ông Đỗ Văn T1 và ông Đỗ Quốc T, cụ thể như sau:

- Chia cho ông Đỗ Quốc T phần đất có diện tích 508,7m² (đất ở là 170m²; đất trồng cây lâu năm 52m²; đất nuôi trồng thủy sản phía bắc 173,9m²; đất nuôi trồng thủy sản phía nam 112,8m²), có giá trị quyền sử dụng đất là 1.455.124.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu một trăm hai mươi bốn nghìn đồng), có các cạnh như sau: phía nam giáp đường giao thông dài 6,92m; phía bắc giáp thổ ông L4, ông L5 và bà H dài 9,02m; phía tây giáp phần đất ông T1 được phân chia dài (44,81 + 1,20 + 18,47) m; phía đông giáp ngõ đi chung và đất ông S dài (15,87 + 3,44 + 31,90 + 12,41)m. Ông T được sở hữu toàn bộ các tài sản xây dựng trên phần đất được chia theo quy định (bao gồm cả phần kê bờ ao).

(Có sơ đồ S1 kèm theo bản án).

- Chia cho ông Đỗ Văn T1 phần đất có diện tích 529,5m² (đất ở là 190m²; đất trồng cây lâu năm 56,8m²; đất nuôi trồng thủy sản phía bắc 149,3m²; đất nuôi trồng thủy sản phía nam 133,4m²), có giá trị quyền sử dụng đất là 1.527.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu đồng) (đã làm tròn), có các cạnh như sau: phía nam giáp đường giao thông dài 8,74m; phía bắc giáp thổ ông L4, ông L5 và bà H dài (5,16 + 3,64)m; phía tây giáp nhà bà H, ông H2, ông B dài (17,50 + 18,20 + 5,17 + 14,65 + 7,30)m; phía đông giáp phần đất ông T được phân chia dài (44,81 + 1,20 + 18,47) m. Ông T1 được sở hữu toàn bộ các tài sản xây dựng trên phần đất được chia theo quy định.

(Có sơ đồ S2 kèm theo bản án).

2. Về thanh toán chênh lệch tài sản

Ông Đỗ Văn T1 có trách nhiệm thanh toán chênh lệch tài sản cho ông Đỗ Quốc T số tiền là 26.283.874 đồng (Hai mươi sáu triệu hai trăm tám mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi bốn 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.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mình được chia và giao quyền sử dụng.

3. Về án phí dân sự:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Quốc T do ông T thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí.

Ông Đỗ Văn T1 phải nộp phải nộp 57.810.000 án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách Nhà nước

Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 16 tháng 09 năm 2024).

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhân:

- TAND tỉnh Ninh Bình.
- VKSND huyện K
- Chi cục THA dân sự huyện K
- UBND xã Đ, huyện K
- Các Đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Trần Thị Khanh**