

# DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 10<sup>1</sup>

## ÁN LỆ SỐ /2022/AL

**Về chia tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn là quyền sử dụng đất có nguồn gốc do Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho chồng hoặc vợ là đối tượng chính sách nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2022 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 27/2017/HNGĐ-GĐT ngày 24/11/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về vụ án “Hôn nhân và gia đình” giữa nguyên đơn là bà Đỗ Thị S với bị đơn là ông Nguyễn Quang V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 2 người.

### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 10 và đoạn 11 phần “Nhận định của Tòa án”.

### **Khái quát nội dung của án lệ:**

#### **- Tình huống án lệ:**

Quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng có nguồn gốc do Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho chồng hoặc vợ là đối tượng chính sách nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ly hôn, vợ chồng đều có yêu cầu được nhận diện tích đất này. Ngoài diện tích đất này, vợ chồng còn tạo lập được diện tích đất ở khác đủ để đảm bảo điều kiện về chỗ ở cho người còn lại nếu được chia diện tích đất đó.

#### **- Giải pháp pháp lý:**

Trường hợp này, Tòa án giải quyết chia cho chồng hoặc vợ là đối tượng chính sách được nhận diện tích đất có nguồn gốc do Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho đối tượng chính sách. Bên nào nhận phần tài sản bằng hiện vật có giá trị lớn hơn phần mình được hưởng thì phải thanh toán cho bên kia phần giá trị chênh lệch.

### **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

Điều 95 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (tương ứng với Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014).

### **Từ khóa của án lệ:**

“Chia tài sản khi ly hôn”; “Chia bằng hiện vật”; “Đối tượng chính sách”; “Chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

---

<sup>1</sup> Dự thảo án lệ do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2012 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị S trình bày:*

Bà kết hôn với ông Nguyễn Quang V có đăng ký kết hôn ngày 20/7/1984 tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Thái Bình. Trong quá trình chung sống vợ chồng thường xảy ra mâu thuẫn. Vợ chồng sống ly thân từ năm 2010. Nay bà không còn tình cảm nên yêu cầu Tòa án giải quyết cho ly hôn với ông V.

Về con chung: Vợ chồng có 04 con chung là Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; Nguyễn Vĩnh L, sinh năm 1986; Nguyễn Thị H1, sinh năm 1989; Nguyễn Vĩnh P, sinh năm 1992. Các con đều đã trưởng thành nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về tài sản chung:

- Diện tích 366,9m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 234, tờ bản đồ 07 tại thôn A, xã H, huyện T, tỉnh Thái Bình. Trên đất có một ngôi nhà 02 tầng cùng công trình phụ.

- Diện tích 97m<sup>2</sup> đất ở tại thửa 355, tờ bản đồ 02 tại thôn R, xã K, huyện T, tỉnh Thái Bình đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 337998 ngày 29/7/2009.

- Số tiền lãi nợ cho con thương binh học đại học từ tháng 6/2010 đến tháng 9/2012 là 68.916.000 đồng ông V nhận.

Đề nghị Tòa án chia đôi phần tài sản chung nêu trên.

Về nợ chung: Nợ Ngân hàng chính sách xã hội - Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện T, tỉnh Thái Bình số tiền 75.000.000 đồng nợ gốc; nợ lãi là 13.218.636 đồng. Tổng là 88.218.636 đồng. Hai bên có trách nhiệm cùng trả.

*Bị đơn là ông Nguyễn Quang V trình bày:*

Ông thống nhất với lời khai của bà S về thời gian, điều kiện kết hôn, ly thân và con chung. Nay bà S yêu cầu ly hôn thì ông cũng nhất trí.

Về tài sản chung:

- Diện tích 366,9m<sup>2</sup> đất và nhà ở tại thửa số 234, tờ bản đồ 07 tại thôn A, xã H của Nhà nước cấp riêng cho ông từ năm 1984 là đối tượng chính sách, nguồn gốc tiền làm nhà là từ tiền trợ cấp thương tật của ông, bà S không có đóng góp gì. Nếu ly hôn ông nhận sử dụng và sở hữu toàn bộ khối tài sản này và thanh toán cho bà S 30% giá trị.

- Diện tích 97m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 355, tờ bản đồ 02 tại thôn R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hai vợ chồng. Ông đề nghị chia theo công sức đóng góp, ông được 70%, bà S hưởng 30%. Bên nào nhận tài sản thì phải thanh toán giá trị.

- Số tiền lãi nợ cho con thương binh học đại học từ tháng 6/2010 đến tháng 9/2012 là 68.916.000 đồng không phải là tài sản chung, mà là của các con được hưởng, ông đã lĩnh hộ các con, trong quá trình học tập và xin việc cho các con đã chi tiêu hết. Ông không chấp nhận yêu cầu này của bà S.

Về nợ chung:

Nợ ngân hàng chính sách xã hội - Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện T, tỉnh Thái Bình số tiền như bà S trình bày; nợ chị Nguyễn Thị N 20.000.000 đồng và 07 chỉ vàng vay cho các con ăn học và xin việc cho con. Ông yêu cầu bà S có trách nhiệm trả một nửa.

Ngoài ra, số tiền chi phí cho các con ăn học hết 97.000.000 đồng. Ông yêu cầu bà S có trách nhiệm trả một nửa.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Chị Nguyễn Thị N trình bày: Việc vay tiền và vàng của ông V không liên quan đến bà S. Chị không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, khi cần thiết chị sẽ khởi kiện ông V bằng vụ án khác.

Đại diện Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện T, tỉnh Thái Bình trình bày: Tính đến ngày 28/2/2013 tổng số nợ của vợ chồng ông V, bà S cả gốc và lãi là 88.218.636 đồng. Trong đó nợ gốc là 75.000.000 đồng, còn lại là nợ lãi vay.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 07/2013/HNGĐ-ST ngày 25/02/2013, Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình quyết định:

Công nhận thuận tình ly hôn giữa bà S và ông V; con chung đã trưởng thành nên không giải quyết.

Về tài sản:

Giao cho bà S sử dụng 97m<sup>2</sup> đất tại thửa 355, tờ bản đồ 02 tại thôn R, xã K, huyện T, tỉnh Thái Bình (đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH337998 ngày 29/7/2009), trị giá 140.000.000 đồng.

Giao cho ông V được sử dụng 366,9m<sup>2</sup> đất ở và đất lâu năm khác tại thửa số 234, tờ bản đồ 07 tại thôn A, xã H, huyện T, tỉnh Thái Bình. Phía Đông (mặt đường) dài 11,17m giáp đường 65; phía Tây giáp ao của Ủy ban nhân dân xã H dài 11,17m; phía Nam giáp hộ ông Lê Đ dài 32,50m; phía Bắc giáp hộ ông G dài 33,63m và sở hữu một ngôi nhà 02 tầng cùng công trình phụ làm trên đất. Tổng trị giá 846.962.800 đồng.

Ông V có nghĩa vụ trả nợ cho Phòng giao dịch - Ngân hàng chính sách xã hội huyện T số tiền 88.218.636 đồng (gồm 75.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 28/02/2013 là 13.218.636 đồng) và phải có nghĩa vụ thanh toán chênh lệch tài sản cho bà S là 185.612.449 đồng.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cả ông V và bà S đều có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 14/2013/HNGĐ-PT ngày 16/8/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình quyết định:

Sửa phần quan hệ tài sản của Bản án sơ thẩm số 07/2013/HNGĐ-ST ngày 25 tháng 02 năm 2013 của Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, cụ thể như sau:

Về quan hệ tài sản:

Chia cho bà Đỗ Thị S sử dụng 163,7m<sup>2</sup> tại thửa đất 234, tờ bản đồ số 07 tại thôn A, xã H, huyện T, tỉnh Thái Bình.

- Phía Đông (mặt đường 65) dài 5m;
- Phía Tây giáp ao của UBND xã H dài 5m;
- Phía Nam giáp hộ ông Lê Đ dài 32,5m;
- Phía Bắc giáp phần đất còn lại chia cho ông V dài 33,0m.

Trị giá 458.360.000 đồng.

Chia cho ông Nguyễn Quang V được sử dụng 205,5m<sup>2</sup> đất còn lại tại thửa đất 234, tờ bản đồ số 07 tại thôn A, xã H, huyện T, tỉnh Thái Bình.

- Phía Đông (mặt đường 65) dài 6,17m;
- Phía Tây giáp ao của UBND xã H dài 6,17m;
- Phía Nam giáp phần đất chia cho bà S dài 33,0m;
- Phía Bắc giáp hộ ông G dài 33,63m và sở hữu một ngôi nhà hai tầng cùng công trình phụ làm trên đất được chia.

Chia cho ông V sử dụng 97m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 355, tờ bản đồ số 02 tại thôn R, xã K, huyện T, tỉnh Thái Bình đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 337998 ngày 29/7/2009.

Tổng trị giá là 776.117.493 đồng.

Giao cho ông V phải có nghĩa vụ trả nợ cho Phòng giao dịch - Ngân hàng chính sách xã hội huyện T số tiền 90.329.000 đồng (gốc 75.000.000 đồng + lãi tính đến 16/8/2013).

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà S, ông V đều có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên về phần chia tài sản chung.

Tại Quyết định số 11/2017/KN-HNGĐ ngày 21/8/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 14/2013/HNGĐ-PT ngày 16/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm theo hướng huỷ phần chia tài sản chung của Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 14/2013/HNGĐ-PT ngày 16/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thời hạn giám đốc thẩm: Sau khi xét xử phúc thẩm, trong thời hạn 01 năm, bà S gửi đơn đến Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên về phần chia tài sản chung. Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo trả lời không có căn cứ để chấp nhận các yêu cầu của bà tại Thông báo số 817/TB-VKSTC-V5 ngày 20/11/2014 nhưng ông V, bà S tiếp tục khiếu nại đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 334 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thời hạn xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên là 5 năm.

[2] Về định giá nhà, công trình vật kiến trúc và đất tranh chấp: Biên bản định giá ngày 21/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, các bên đương sự thông nhất thỏa thuận mảnh đất 366,9m<sup>2</sup> thửa đất số 234, tờ bản đồ số 07 tại thôn A, xã H, huyện T, tỉnh Thái Bình có giá 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, mảnh đất 97m<sup>2</sup> tờ bản đồ 02 tại thôn R, xã K có giá trị 140.000.000 đồng. Thỏa thuận về giá đất của các đương sự được Hội đồng định giá căn cứ Quyết định số 2907/2010/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình, trên cơ sở tham khảo giá thực tế tại địa phương để ghi nhận tại Biên bản định giá ngày 21/9/2012 là có căn cứ vững chắc, phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Hội đồng định giá áp dụng đơn giá bồi thường các loại nhà, công trình xây dựng phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Thái Bình được ban hành kèm theo Quyết định 01/2010/QĐ-UBND ngày 25/01/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình để xác định loại nhà, giá trị của công trình xây dựng trên diện tích đất 366,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 07 có tổng giá trị 113.162.800 đồng là có căn cứ.

[4] Tại cấp phúc thẩm, bà S thay đổi ý kiến, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại tài sản tranh chấp.

[5] Biên bản định giá ngày 21/6/2013 của Hội đồng định giá cấp phúc thẩm xác định diện tích đất 366,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 07 có giá 2.800.000 đồng/m<sup>2</sup>, diện tích đất 97m<sup>2</sup> tờ bản đồ 02 tại thôn R, xã K có giá trị 70.000.000 đồng; giá trị của công trình xây dựng trên diện tích đất 366,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 07 có tổng giá trị 125.542.493 đồng nhưng chỉ căn cứ vào “giá chuyển nhượng đất tại thôn R cách đây một tháng do Ủy ban nhân dân xã K cung cấp” và “có xem xét đến đặc điểm của đất là đất ao phải có chi phí san lấp” mà không có căn cứ pháp luật để xác định giá đất và tài sản trên đất là không đủ độ tin cậy, không có căn cứ vững chắc.

[6] Diện tích đất 366,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 07 các đương sự đều xác nhận gồm đất ở và đất lâu năm khác nhưng Hội đồng định giá cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chưa làm rõ vị trí, diện tích và giá của từng loại đất để có cơ sở xác định tổng giá trị của thửa đất cũng như giá trị theo phân khi phân chia.

[7] Về xác định tài sản chung của vợ chồng: Ông V và bà S đều thừa nhận diện tích đất 366,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 07 được Nhà nước cấp cho ông V là đối tượng chính sách (thương binh) và giao đất vào tháng 10/1984, đất cấp không thu tiền sử dụng đất. Ông V và bà S kết hôn ngày

20/7/1984, đây là thời kỳ thực hiện Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về chính sách quản lý đất đai của Nhà nước trước khi có Luật Đất đai 1987 và theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 “Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới”, luật không quy định có tài sản riêng. Quá trình giải quyết vụ án ông V cũng đồng ý chia đôi với diện tích đất này, ông đề nghị được nhận sử dụng và sở hữu toàn bộ khối tài sản này và thanh toán cho bà S 30% giá trị nên Tòa án phúc thẩm xác định đây là tài sản chung của vợ chồng là có căn cứ.

[8] Còn diện tích 97m<sup>2</sup> đất ở tại thửa 355, tờ bản đồ 02 tại thôn R, xã K đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 337998 ngày 29/7/2009 mang tên vợ chồng ông V, bà S nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định đây là tài sản chung của vợ chồng là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 “...Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng”.

[9] Về chia tài sản chung: Khi ly hôn, việc chia tài sản sẽ căn cứ vào sự đóng góp về công sức của mỗi bên vào tình hình tài sản và tình trạng cụ thể của gia đình. Ông V, bà S đều xác định 366,9m<sup>2</sup> đất tại thôn A, xã H được Nhà nước cấp cho đối tượng chính sách là ông V, không thu tiền cấp đất, ông có việc làm và thu nhập ổn định, có nhiều đóng góp vào vào việc tạo lập, duy trì và phát triển toàn bộ khối tài sản chung nên Tòa án cấp phúc thẩm quyết định chia cho ông V phần tài sản có tổng giá trị lớn hơn phần chia cho bà S là phù hợp.

[10] Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm chia 366,9m<sup>2</sup> đất tại thửa 234, tờ bản đồ số 07 cho bà S 163,7m<sup>2</sup> đất, ông V 205,5m<sup>2</sup> đất là không phù hợp vì toàn bộ diện tích đất trên được Nhà nước cấp cho ông V theo diện chính sách đãi ngộ thương binh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu chia một phần đất cho bà S không thuộc đối tượng chính sách sẽ vướng mắc khi tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Mặt khác, ngôi nhà được xây dựng bằng vữa vôi từ năm 1984 đến nay nếu cắt bỏ để giao đất thì mất đối trọng, có khả năng gây tình trạng lún nứt hư hỏng, thiệt hại tài sản của đương sự.

[11] Hiện nay, ông V đang quản lý sử dụng nhà và đất tại thửa 234, tờ bản đồ số 07 còn bà S đang thuê nhà ở (theo nội dung đơn của bà). Ông, bà có 02 thửa đất độc lập nên cần xem xét để chia cho mỗi bên sử dụng một thửa nhằm đảm bảo quyền lợi cũng như sự ổn định cuộc sống cho các đương sự. Cần giải quyết việc chia tài sản chung của vợ chồng theo hướng giao cho ông V sử dụng và sở hữu toàn bộ nhà và 366,9m<sup>2</sup> đất tại thửa 234, tờ bản đồ số 07; giao cho bà S 97m<sup>2</sup> đất ở tại thửa 355, tờ bản đồ 02 và thanh toán giá trị chênh lệch tài sản cho nhau để các bên ổn định cuộc sống.

[12] Ngoài ra, khi giao cho các đương sự quyền sử dụng đất, Tòa án không tuyên về quyền và nghĩa vụ của người được giao đất được liên hệ với cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai là chưa giải quyết triệt để vụ án, không bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 11/2017/KN-HNGĐ ngày 21/8/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy phần chia tài sản chung của Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 14/2013/HNGĐ-PT ngày 16/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình đối với vụ án “Hôn nhân và gia đình” giữa nguyên đơn là bà Đỗ Thị S với bị đơn là ông Nguyễn Quang V; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị N và Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện T, tỉnh Thái Bình.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thái Bình xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

## NỘI DUNG ÁN LỆ

*“[10] Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm chia 366,9m<sup>2</sup> đất tại thửa 234, tờ bản đồ số 07 cho bà S 163,7m<sup>2</sup> đất, ông V 205,5m<sup>2</sup> đất là không phù hợp vì toàn bộ diện tích đất trên được Nhà nước cấp cho ông V theo diện chính sách đãi ngộ thương binh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu chia một phần đất cho bà S không thuộc đối tượng chính sách sẽ vướng mắc khi tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà...*

*[11] Hiện nay, ông V đang quản lý sử dụng nhà và đất tại thửa 234, tờ bản đồ số 07 còn bà S đang thuê nhà ở (theo nội dung đơn của bà). Ông, bà có 02 thửa đất độc lập nên cần xem xét để chia cho mỗi bên sử dụng một thửa nhằm đảm bảo quyền lợi cũng như sự ổn định cuộc sống cho các đương sự. Cần giải quyết việc chia tài sản chung của vợ chồng theo hướng giao cho ông V sử dụng và sở hữu toàn bộ nhà và 366,9m<sup>2</sup> đất tại thửa 234, tờ bản đồ số 07; giao cho bà S 97m<sup>2</sup> đất ở tại thửa 355, tờ bản đồ 02 và thanh toán giá trị chênh lệch tài sản cho nhau để các bên ổn định cuộc sống.”*