

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2019/DS-PT

Ngày: 27-6-2019

V/v “Yêu cầu tài sản chung”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Văn Hùng

Ông Huỳnh Văn Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Tổ – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2018/TLPT- DS ngày 23 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp: “Yêu cầu chia tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2014/DS-ST ngày 13/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 242/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 107/2018/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2018; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 562/TB-PT ngày 17 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông N V Đ, sinh năm: 1977; cư trú tại thôn T H, xã V T, huyện Q V, tỉnh B N, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông N V Đ1, sinh năm: 1973; cư trú tại số 42, xóm 1A, thôn N H 1, xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã V T, huyện Q V, tỉnh B N chứng thực ngày 29/3/2013), có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông N V T, sinh năm: 1973, bà N T N, sinh năm: 1981; cư trú tại số 41, xóm 1A, thôn N H 1, xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông N V T1, sinh năm: 1970; cư trú tại số 43, xóm 1A, thôn N H 1, xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2. Ông N V Đ1, sinh năm: 1973; cư trú tại số 42, xóm 1A, thôn N H 1, xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông N V T, bà N T N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 29/3/2013 của ông N V Đ, lời trình bày tại các bản tự khai trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông N V Đ1, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, thì:

Năm 1995 ông N V Đ có góp $\frac{1}{4}$ số tiền để nhận chuyển nhượng chung với ông N V T1 diện tích đất 3.897m² thuộc thửa số 122, 123 tờ bản đồ số 09, xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó ông Đ và ông T1 sử dụng chung thửa đất mà chưa thoả thuận phân chia phần diện tích đất của mỗi người. Năm 1999 ông Đ về miền Bắc sinh sống nên giao cho ông Đ1 sử dụng.

Năm 2002 ông T1 cho ông T (là em ruột ông T1) toàn bộ thửa đất 122, 123 nói trên. Cuối năm 2010 Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để làm đường cụm công nghiệp K Đ cắt ngang thửa đất ông T1 và ông Đ đã nhận chuyển nhượng chung. Ông và vợ chồng ông T, bà N đều được nhận tiền đền bù của Nhà nước trên giá trị đất của mỗi bên theo phần đất hai bên đã tự thoả thuận phân chia. Tháng 10/2011 ông yêu cầu vợ chồng ông T, bà N giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách $\frac{1}{4}$ diện tích đất của ông Đ thuộc một phần thửa đất 122, 123 nhưng ông T không đồng ý.

Sau nhiều lần yêu cầu ông T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T không giao nên ông đã đưa cho ông T số tiền 4.800.000đ và nhờ ông B Bí thư Chi bộ thôn đứng ra làm chứng phân chia $\frac{1}{4}$ diện tích đất cho ông sử dụng. Theo đó ông T1 làm giấy chia cho ông $\frac{1}{4}$ diện tích của hai thửa đất 122, 123 nhưng ở vị trí khác vị trí đất ông Đ1 đang sử dụng.

Do lúc đó ông Đ không có tài liệu nào chứng minh ông Đ có quyền sử dụng $\frac{1}{4}$ thửa đất đã mua chung nên dù không muốn nhận phần đất ông T1 chia nhưng ông vẫn ký vào văn bản làm bằng chứng ông Đ có $\frac{1}{4}$ diện tích đất trong thửa 122,123.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất 520m² thuộc thửa đất 122, 123 là diện tích đất mà ông Đ1 thay mặt ông đang trực tiếp quản lý sử dụng nằm sát thửa đất số 217, tờ bản đồ số 9, xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng.

- Vợ chồng ông N V T, bà N T N thừa nhận trước đây ông Đ có nhận chuyển nhượng chung các thửa đất 122, 123 tờ bản đồ số 09, xã K Đ, huyện Đ D với ông T1 là anh của vợ chồng ông, bà. Năm 2002 ông T1 đã cho vợ chồng ông, bà sử dụng các thửa đất nói trên, sau đó vợ chồng ông, bà chia tạm cho ông Đ1 sử dụng $\frac{1}{4}$ thửa đất 122,123 tờ bản đồ số 09, xã K Đ, huyện Đ D vì lúc đó đất vẫn là của ông T1. Vợ chồng ông, bà sử dụng đất đến năm 2010 thì được ông T1 chính thức cho toàn bộ diện tích 02 thửa đất nói trên và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 10/2011 ông Đ1 yêu cầu ông bà giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách $\frac{1}{4}$ thửa đất 122, 123 của ông Đ đã cho ông. Vào ngày 05/12/2011 giữa vợ chồng ông, bà với ông Đ1, ông T1 đã lập thoả thuận phân chia chính thức cho ông Đ $\frac{1}{4}$ diện tích đất thửa 122, 123 có tứ cận là phía Đông giáp đất ông T, phía Tây giáp đất ông H, phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp ruộng lúa. Do vậy ông bà cho rằng văn bản thoả thuận phân chia $\frac{1}{4}$ diện tích đất đã rõ ràng và có xác nhận của ông Đ1 nên vợ chồng ông, bà chỉ đồng ý chia cho ông Đ $\frac{1}{4}$ diện tích đất các thửa 122, 123 là 399m² có giới cận như sơ đồ đo vẽ kèm theo biên bản định giá tài sản ngày 07/3/2014. Vợ chồng ông, bà không đồng ý như chia cho ông Đ 520m² đất.

- Ông N V T1 thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông T, bà N. Năm 1995 ông và ông Đ nhận chuyển nhượng chung các thửa đất số 122, 123 của ông Tr ở xã K Đ, huyện Đ D. Trong đó ông Đ có $\frac{1}{4}$ diện tích và ông T1 $\frac{3}{4}$ diện tích. Sau khi nhận chuyển nhượng ông và ông Đ canh tác chung, chưa thoả thuận phân chia cụ thể phần đất của mỗi bên. Năm 1999 ông Đ về miền Bắc sinh sống, một mình ông sử dụng các thửa đất nói trên khoảng một năm thì ông cho vợ chồng ông T, bà N sử dụng.

Đến năm 2010 ông chính thức làm thủ tục cho vợ chồng ông T, bà N đứng tên quyền sử dụng đất. Ông có báo cho ông Đ biết để làm thủ tục tách $\frac{1}{4}$ diện tích đất của ông nhưng ông Đ nói là không vào được và bảo cứ để cho ông T đứng tên sau này ông T sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông Đ. Ngày 05/12/2011 ông Đ1 (là em ruột ông Đ) yêu cầu được chia $\frac{1}{4}$ diện tích đất các thửa 122, 123 với lý do ông Đ đã cho ông Đ1 các thửa đất này. Ông T đã nhờ ông chia đất cho ông Đ1 và có lập văn bản phân chia cụ thể như ông T đã trình bày. Nay ông nhận thấy thoả thuận phân chia đất giữa các bên đã rõ, ông Đ1 đã xác nhận vào việc phân chia do vậy ông thấy rằng việc vợ chồng ông T, bà N chỉ chấp nhận chia cho ông Đ 399m² thuộc một phần thửa 122 mới đúng. Việc ông Đ1 yêu cầu vợ chồng ông T, bà N chia cho ông Đ diện tích 520m² thuộc một phần thửa 122 là không có căn cứ.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 18/2014/DS-ST ngày 13/8/2014 Tòa án nhân dân huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N V Đ.

Tiếp tục giao cho ông N V Đ diện tích đất 520m² thuộc một phần thửa 122 tờ bản đồ số 09 xã K Đ, huyện Đ D có tứ cận: phía Đông giáp thửa 217 dài 45m, phía Tây giáp một phần thửa 122 dài 40m, phía Nam giáp đường cụm công nghiệp K Đ rộng 13,5m, phía Bắc giáp đường đất rộng 11m;

Tiếp tục giao cho đồng bị đơn quản lý, sử dụng phần diện tích đất 399m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 9, xã K Đ có giới cận phía Tây giáp thửa 121 (đất ông H), phía Đông giáp phần còn lại của thửa 122 (đất ông T), phía Bắc giáp đường đất, phía Nam giáp đường cụm công nghiệp K Đ (như sơ đồ đo vẽ kèm theo biên bản định giá tài sản ngày 07/3/2014).

Nguyên đơn, đồng bị đơn có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông N V Đ1 về việc yêu cầu ông N V T và bà N T N có nghĩa vụ giao cho ông và ông N V Đ diện tích đất 520m² thuộc một phần thửa 122 tờ bản đồ số 09 xã K Đ có giới cận: phía Đông giáp thửa 217 dài 45m, phía Tây giáp một phần thửa 122 dài 40m, phía Nam giáp đường cụm công nghiệp K Đ rộng 13,5m, phía Bắc giáp đường đất rộng 11m.

3. Về án phí:

- Buộc nguyên đơn phải chịu số tiền án phí Dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản được nhận là $520\text{m}^2 \times 60.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 5\% = 1.560.000\text{đ}$, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000đ (do ông N V Đ1 nộp) theo Biên lai thu số AA/2010/09439 ngày 06/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D. Do vậy, nguyên đơn còn phải nộp 310.000đ tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

- Buộc bị đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản có tranh chấp được chia là $399\text{m}^2 \times 60.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 5\% = 1.197.000\text{đ}$.

Ngoài ra Bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/8/2014 vợ chồng ông N V T, bà N T N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, không đồng ý giao cho nguyên đơn diện tích đất 520m² thuộc một phần thửa 122 tờ bản đồ số 09 xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng như Bản án sơ thẩm đã tuyên và đề nghị xem xét miễn giảm án phí Dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông T, bà N vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vào năm 1995 ông N V Đ và ông N V T1 cùng nhận chuyển nhượng của ông N V Tr lô đất có diện tích 3.897m² thuộc thửa 122, 123 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng (theo tỷ lệ ông T1 $\frac{3}{4}$, ông Đ $\frac{1}{4}$) nhưng để cho ông N V T (em của ông T1) đứng tên trong giấy chứng nhận trên phần diện tích đất của ông T1. Năm 2010 nhà nước thu hồi một phần diện tích đất nói trên để làm đường nên phần đất còn lại ông Đ yêu cầu ông T chia $\frac{1}{4}$ diện tích đất thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 09 xã K Đ, huyện Đ D giáp với thửa 217 của ông N V Đ1 thì ông T không đồng ý mà chỉ đồng ý giao diện tích đất đã lập theo biên bản thỏa thuận ngày 05/12/2011 nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung” là đúng quy định pháp luật.

[2] Qua xem xét thấy rằng: Nguồn gốc của lô đất thuộc các thửa 122, 123 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã K Đ, huyện Đ D là do ông N V Đ và ông N V T1 nhận chuyển nhượng chung vào năm 1995, trong đó ông Đ góp $\frac{1}{4}$ số tiền nhận chuyển nhượng và được ông T1 thừa nhận. Do vậy có căn cứ xác định ông Đ có $\frac{1}{4}$ diện tích đất thuộc các thửa 122, 123 tờ bản đồ số 9, xã K Đ, huyện Đ D. Năm 1999 ông Đ về Bắc sinh sống và ủy quyền cho ông Đ1 sử dụng phần diện tích đất của mình, phần đất còn lại đến năm 2002 ông T1 cho ông T toàn bộ thửa đất 122, 123 tờ bản đồ số 09 xã K Đ, huyện Đ D và vợ chồng ông T, bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 882620 đối với lô đất có diện tích 3.897m² thuộc các thửa 122, 123 tọa lạc tại xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 16/6/2010. Sau đó ông T đã chia cho ông Đ, do ông Đ về Bắc và ủy quyền cho ông Đ1 nên ông Đ1 sử dụng $\frac{1}{4}$ diện tích đất có giới cận phía Bắc giáp đường đất, phía Nam giáp đường nhựa, phía Tây giáp đất ông T thuộc một phần các thửa 122, 123, phía Đông giáp thửa 217 của ông Đ1 và ông Đ1 đã sử dụng ổn định diện tích đất này từ năm 2002; đến năm 2010 nhà nước làm đường cụm công nghiệp K Đ cắt ngang thửa đất các bên đang sử dụng. Cả ông Đ1 và vợ chồng ông T, bà N đều được nhận tiền đền bù của nhà nước trên giá trị đất mỗi bên theo phần đất hai bên đã tự thỏa thuận phân chia. Do giá trị đất tại các vị trí này là tương đương nhau và để tạo điều kiện thuận lợi cho ông Đ1 (là người được ủy quyền sử dụng diện tích đất này) trong việc canh tác cũng như để đảm bảo tính sử dụng ổn định nên cấp sơ thẩm đã giao diện tích đất 520m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại xã K Đ, huyện Đ D cho ông Đ sử dụng là phù hợp.

[3] Tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 17/2015/DS-PT ngày 29/01/2015 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ nội dung thỏa thuận trong đơn sang nhượng đất ngày 05/12/2011 giữa ông Đ1 và ông T1 nhưng không có sự tham gia của ông Đ để giao cho ông Đ diện tích đất 409m² (tại vị trí khác) và 71.464.858đ (giá trị quyền sử dụng đất 84m²), do ông Đ không đồng ý và có đơn khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 173/2017/DS-GĐT ngày 02/8/2017 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2015/DS-PT ngày 29/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, nhận định cần giao cho ông Đ cũng như ông Đ1 lô đất có diện tích 520m² thuộc thửa 1/122 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã K Đ, huyện Đ D, có vị trí giáp với thửa đất 217 của ông Đ1.

[4] Xét thấy, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm lần 1, Tòa án đã tiến hành đo vẽ diện tích đất tranh chấp và phân ra là 04 phần, cụ thể có diện tích lần lượt là 579m², 519m², 464m², 409m² do vậy cần căn cứ vào kết quả đo vẽ này để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

[5] Theo hồ sơ thể hiện thì lô đất các bên nhận chuyển nhượng từ ông Tr là 3.897m², các bên đều xác nhận phần của ông T1 là $\frac{3}{4}$ tương ứng với diện tích là 2.922,75m², phần của ông Đ là $\frac{1}{4}$ tương ứng với diện tích 974,25m²; khi nhà nước thu hồi 1.476m² vào năm 2013, trong đó ông T bị thu hồi 1.127m², ông Đ1 là 349m²; các bên đã nhận tiền đền bù tương ứng với phần đất bị thu hồi; qua tính toán theo tỷ lệ diện tích đất của ông Đ1 bị thu hồi chưa theo tỷ lệ $\frac{1}{4}$ ($1.127\text{m}^2/4 = 369\text{m}^2$) như vậy phần đất còn lại, trước khi chia theo tỷ lệ cho các đương sự thì phải trừ 20m² cho ông Đ. Theo kết quả đo vẽ thì diện tích đất hiện nay là 1.971m², trừ 20m² đất của ông Đ thì còn 1.951m² chia theo tỉ lệ thì phần của ông Đ là 487,75m², cộng thêm 20m² vừa nêu thì diện tích đất ông Đ được nhận là 507,75m². Ngoài ra theo họa đồ đo vẽ ngày 22/12/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ D thì ngoài thửa 123 và 592m² thuộc một phần thửa 122 bị thu hồi để làm đường thì trong thực tế vẫn còn lô đất có diện tích 608m² nằm phía trước thuộc phạm vi lộ giới của con đường, do vậy khi đương sự được chia đất để sử dụng thì phần đất thuộc phạm vi lộ giới này gắn với phần đất được chia nào thì người đó tạm thời sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

[6] Trong thực tế thì lô đất có diện tích 579m² nằm sát thửa 217 của ông Đ và ông Đ1 đã sử dụng ổn định diện tích đất này từ năm 2002; để tạo điều kiện thuận lợi cho ông Đ1 (là người được ủy quyền sử dụng diện tích đất này) trong việc canh tác cũng như để đảm bảo tính sử dụng ổn định nên cần giao lô đất nói trên cho ông Đ1 sử dụng là phù hợp, tại phiên tòa vợ chồng ông T, bà N cũng đồng ý giao cho ông Đ lô đất nói trên, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận. Do ông Đ nhận diện tích đất trong thực tế nhiều hơn so với diện tích đất được chia theo tỷ lệ ($579\text{m}^2 - 507,75\text{m}^2 = 71,25\text{m}^2$) nên cần buộc ông Đ

phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị chênh lệch được nhận cho vợ chồng ông T, bà N là phù hợp.

[7] Sau khi Bản án phúc thẩm số 17/2015/DS-PT ngày 29/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật, ngày 18/3/2015 ông N V T đã nộp tiền thi hành án với số tiền 71.464.858đ cho ông N V Đ thông qua Chi cục Thi hành án huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng đồng thời vợ chồng ông T, bà N có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D ban hành Quyết định số 324/QĐ-CCTHA ngày 20/3/2015 quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của vợ chồng ông T, bà N và tại biên bản giao nhận tài sản thi hành án ngày 05/5/2015 thì ông N V Đ1 đã tự nguyện tháo dỡ hết tài sản trên đất gồm (cây cà tím, chuối, hàng rào B40) và tự nguyện giao trả cho vợ chồng ông T, bà N diện tích đất 579m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn N H 1, xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng, lô đất có tứ cận phía Đông giáp thửa 217, dài 50,8m, phía tây giáp một phần thửa 122, phía Nam giáp đường cụm công nghiệp xã K Đ rộng 12,5m, phía Bắc giáp đường đất rộng 11,75m, vợ chồng ông T, bà N có nghĩa vụ hỗ trợ giá trị tài sản trên đất là 9.000.000đ, các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tài sản thi hành án và không có ý kiến hay thắc mắc gì.

Quá trình sử dụng vợ chồng ông T, bà N đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng với diện tích là 200m² đối với lô đất nói trên đồng thời làm nhà kiên cố trên đất. Để ổn định cuộc sống của các bên, tránh việc làm thay đổi hiện trạng của lô đất và tài sản trên đất; cần giao cho ông Đ được sở hữu toàn bộ tài sản trên lô đất có diện tích 579m² mà bị đơn đã xây dựng đồng thời buộc ông Đ phải có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông T, bà N giá trị tài sản trên đất là phù hợp. Đối với giá trị diện tích đất đã được chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, vợ chồng ông T, bà N chỉ yêu cầu thanh toán lại tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước khi xin chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp qua xây dựng theo quy định hiện nay đối với diện tích 200m²; xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận.

Theo Biên bản xác minh ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tại Chi cục thuế huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng và các tài liệu kèm thì diện tích đất tại vị trí thửa đất 1/122 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại thôn N H 1, xã K Đ, huyện Đ D có vị trí tại đường cụm công nghiệp từ ngã ba giáp huyện lộ 413 (thửa 87 và 83 tờ bản đồ số 9 đến giáp ranh giới xã Q L, hết thửa số 121 tờ bản đồ số 9 và hết thửa số 5 tờ bản đồ số 12) tại thời điểm hiện nay thuế chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất xây dựng có giá là 1.166.500đ/01m². Như vậy trong diện tích đất 579m² thuộc một phần thửa 1/122 tờ bản đồ số 9 có 200m² vợ chồng ông T, bà N đã chuyển mục đích quyền sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất xây dựng, số tiền phải thực hiện nghĩa vụ hành chính với nhà nước là 233.300.000đ (200m² x 1.166.500đ = 233.300.000đ)

nên cần buộc ông Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T, bà N số tiền nói trên là có cơ sở.

[8] Đối với giá trị quyền sử dụng đất, tại phiên tòa các đương sự thống nhất sử dụng đơn giá theo kết quả định giá của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn H Đ thực hiện ngày 19/12/2014 là 848.058đ/m²; xét đây là sự tự nguyện của đương sự, việc thỏa thuận không nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người khác, không trái pháp luật nên cần chấp nhận.

Như vậy phần giá trị diện tích đất mà ông Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà N là: $71,25\text{m}^2 \times 848.058\text{đ/m}^2 = 60.424.200\text{đ}$.

[9] Đối với căn nhà và các công trình trên đất được thi công sau khi Bản án Dân sự phúc thẩm số 17/2015/DS-PT ngày 29/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật, được xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 45/GPXD-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28/3/2016 với nội dung vợ chồng ông T, bà N được phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ nông thôn với tổng diện tích xây dựng là 105m². Việc ông N V Đ1 chỉ đồng ý thanh toán giá trị công trình nhà ở do vợ chồng ông T, bà N xây dựng trên diện tích được cấp Giấy phép xây dựng, không đồng ý với diện tích do vợ chồng ông T, bà N thi công vượt quá 85,4m² thì thấy rằng: theo Công văn số 613/UBND ngày 21/5/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đ D thì phần diện tích xây dựng vượt quá diện tích theo giấy phép xây dựng của vợ chồng ông T, bà N vẫn nằm trong khu vực quy hoạch đất ở nông thôn và nằm trong khu vực được miễn giấy phép xây dựng nên được phép tồn tại và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 21/01/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ N thì giá trị công trình xây dựng trên đất gồm nhà biệt thự mái thái có sân bê tông, phía trước có cổng sắt, xung quanh nhà được xây dựng hàng rào bằng các vật liệu bê tông kiên cố có giá trị là 1.248.251.000đ, tuy nhiên trong tổng giá trị vừa nêu có một số công trình nằm trên lô đất có diện tích 519m²; cụ thể: phần tường rào cột bê tông đoạn 1 dài 23,7m; 2,4m² công trình xây dựng; sân bê tông có diện tích 114,4m², hai trụ cổng trước nhà; sau khi trừ phần giá trị vừa nêu thì ông Đ có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản còn lại trên đất là 1.162.181.000đ.

[10] Như vậy tổng cộng số tiền mà ông Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà N là:

- Tiền giá trị tài sản trên đất: 1.162.181.000đ;
- Tiền giá trị quyền sử dụng đất do nhận chênh lệch: 60.424.200đ;
- Tiền chuyển mục đích sử dụng đất: 233.300.000đ.

Tổng cộng số tiền phải thanh toán là: 1.455.905.200đ.

[11] Về giải quyết hậu quả của việc thi hành Bản án Dân sự phúc thẩm số 17/2015/DS-PT ngày 29/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì:

- Sau khi Bản án vừa nêu có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông T, bà N đã thanh toán cho ông Đ1 số tiền 9.000.000đ đối với tài sản trên lô đất có diện tích 579m², nay các bên đương sự không tranh chấp số tiền này, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải trả lại nên không đề cập.

- Đối với số tiền 71.464.858đ mà Bản án nói trên tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn, do ông Đ1 không nhận nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D hiện đang giữ nên cần tuyên thoái thu trả lại cho vợ chồng ông T, bà N.

- Đối với số tiền 15.000.000đ phí thi hành án mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D đã thu của bị đơn, do Bản án phúc thẩm nói trên bị hủy nên cần thoái thu trả lại cho vợ chồng ông T, bà N.

[12] Với những phân tích trên cần chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông T, bà N; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng giao cho ông N V Đ sử dụng lô đất có diện tích đất 579m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại thôn Nghĩa Hiệp 2, xã K Đ, huyện Đ D có tứ cận: phía Đông giáp thửa 217 của ông Đ1 có cạnh dài 50,8m, phía Tây giáp một phần thửa 122 của vợ chồng ông T, bà N; phía Nam giáp đường cụm công nghiệp K Đ rộng 12,5m, phía Bắc giáp đường đất rộng 11,75m cùng toàn bộ tài sản trên đất, giao cho vợ chồng ông T, bà N sử dụng 03 lô đất còn lại, đối với phần tài sản nằm trên phần đất thuộc lộ giới thì tạm giao cho các đương sự quản lý, sử dụng, khi cơ quan có thẩm quyền buộc tháo dỡ thì các đương sự phải thực hiện theo quy định của pháp luật. Buộc ông Đ có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T, bà N số tiền 1.455.905.200đ.

Vợ chồng ông T, bà N được quyền lưu cư trong căn nhà tọa lạc trên lô đất có diện tích 579m² nói trên trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

[13] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm lần 1, lần 2 tổng cộng là 36.902.800đ trong đó nguyên đơn nộp tạm ứng số tiền 1.500.000đ, bị đơn nộp tạm ứng số tiền 35.402.800đ và đã được quyết toán xong; do vậy cần buộc đương sự phải chịu tương ứng với tỷ lệ tài sản mà mình được nhận, như vậy nguyên đơn phải chịu $\frac{1}{4}$ của chi phí nói trên là 9.225.700đ, bị đơn phải chịu $\frac{3}{4}$ là 27.607.100đ; do ông Đ chỉ mới tạm ứng 1.500.000đ nên cần buộc ông Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà N số tiền chi phí tố tụng đã tạm ứng là 7.725.700đ.

[14] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị tài sản được nhận, ông Đ còn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền chuyển mục đích sử dụng đất phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà N.

Cụ thể:

+ Đối với ông Đ:

- Giá trị lô đất được nhận: $507,75\text{m}^2 \times 848.058\text{đ}/\text{m}^2 = 430.601.500\text{đ}$;

- Giá trị tài sản trên đất: 1.162.181.000đ;

- Giá trị tiền chuyển quyền sử dụng đất: 233.300.000đ;

Tổng cộng: 1.826.082.500đ.

Như vậy án phí mà ông Đ phải chịu là: $36.000.000\text{đ} + (1.026.082.500\text{đ} \times 3\%) = 66.782.500\text{đ}$.

+ Đối với vợ chồng ông T, bà N: Vợ chồng bị đơn được nhận một số tiền lớn nên không có căn cứ giảm án phí Dân sự sơ thẩm; như vậy vợ chồng ông T, bà N phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là:

Giá trị 03 lô đất được nhận: $1.392\text{m}^2 \times 848.058\text{đ}/\text{m}^2 = 1.180.496.700\text{đ} + 60.424.200\text{đ}$ (tiền giá trị quyền sử dụng đất do ông Đ thanh toán phần chênh lệch) = 1.240.920.900đ; án phí Dân sự sơ thẩm mà bị đơn phải chịu là $36.000.000\text{đ} + (440.920.900\text{đ} \times 3\%) = 49.227.600\text{đ}$.

Do sửa án nên đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 214, 216, 224, 226 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 29, Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông N V T, bà N T N, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N V Đ về việc “Yêu cầu chia tài sản chung” đối với vợ chồng ông N V T, bà N T N.

1.1. Buộc vợ chồng ông N V T, bà N T N phải giao cho ông N V Đ lô đất có diện tích 579m^2 thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 09, xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng có tứ cận: phía Đông giáp thửa 217 dài 50,8m, phía Tây giáp một phần thửa 122 dài 46,1m, phía Nam giáp đường cụm công nghiệp K Đ, phía Bắc giáp đường đất và toàn bộ tài sản trên đất bao gồm: căn nhà biệt thự mái

thái có tổng diện tích là 190,4m², 01 giếng khoan, 01 hệ thống tưới, 01 hệ thống năng lượng mặt trời cùng toàn bộ phần sân bê tông nằm trên đất, tường rào 2. Ông Đ được quyền sử dụng lô đất nói trên và sở hữu toàn bộ tài sản vừa nêu.

Tạm giao cho ông Đ sử dụng 01 trụ cổng, 01 cổng, hàng rào và công trình xây dựng gắn liền với trụ cổng nằm trên phần đất thuộc lộ giới phía trước lô đất có diện tích 579m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Vợ chồng ông N V T, bà N T N được quyền sử dụng 03 lô đất có diện tích lần lượt là 409m², 464m², 519m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng và sở hữu tài sản trên đất, trong đó tài sản trên lô đất có diện tích 519m² bao gồm tường rào 1 dài 23,7m, bể nước.

Tạm giao cho vợ chồng ông T, bà N sử dụng 01 trụ cổng, 01 cổng và công trình xây dựng gắn liền với trụ cổng nằm trên phần đất thuộc lộ giới phía trước lô đất có diện tích 519m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng.

(Tất cả có họa đồ kèm theo).

1.3. Buộc ông N V Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông N V T, bà N T N số tiền 1.455.905.200đ (một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu chín trăm lẻ năm nghìn hai trăm đồng).

1.4. Vợ chồng ông N V T, bà N T N được quyền lưu cư trong căn nhà tọa lạc trên lô đất có diện tích 579m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 09, xã K Đ, huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng trong 03 (ba) tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: ông Đ phải chịu 9.225.700đ, vợ chồng ông T, bà N phải chịu 27.607.100đ; ông Đ phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà N số tiền chi phí tố tụng đã tạm ứng là 7.725.700đ (bảy triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm đồng).

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm thoái thu trả cho vợ chồng ông T, bà N số tiền thu phí thi hành án dân sự là 15.000.000đ theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0003201 ngày 05/5/2015; trả lại cho vợ chồng ông T, bà N số tiền 71.464.858đ theo Giấy nộp tiền vào tài khoản số 04 ngày 18/3/2015 (Số tài khoản của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng: 3949.0.1078624.00000 tại Kho bạc nhà nước huyện Đ D).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông N V Đ phải chịu 66.782.500đ án phí Dân sự, được trừ vào số tiền 1.250.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/09439 ngày 06/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng (ông N V Đ1 nộp thay); ông Đ còn phải nộp 65.532.500đ.

Vợ chồng ông N V T, bà N T N phải chịu 49.227.600đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 200.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0006930 ngày 29/8/2014 và 50.139.872đ án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2010/00747 ngày 18/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông T, bà N được nhận lại 1.112.227đ.

- Án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đ D, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Huỳnh Châu Thạch

