| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH KIÊN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 71/2021/DS-PT
Ngày: 04/5/2021
Về tranh chấp quyền sở hữu chung về tài sản là nhà và QSD đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhiên

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Quang Tấn

Ông Trần Bình Đảo

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Nàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên toà***: Ông Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về "Tranh chấp quyền sở hữu chung về tài sản là nhà và quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Sầm Thị N, sinh năm 1967 và anh Nguyễn Quốc N1, sinh năm 1992.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Quốc N1: Bà Sầm Thị N, sinh năm 1967.

*Bị đơn:* Bà Sầm Thị B, sinh năm 1979.

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

1. Chị Huỳnh Thị N2, sinh năm 1985.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Thị N2: Anh Lê Văn C, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

Địa chỉ: đường H, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn T: Ông Nguyễn Mạnh Q. Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Dương Đồng T. Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Sầm Thị N, anh Nguyễn Quốc N1.

*Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện M.

(Bà N, bà B, anh C có mặt; anh N1, chị N2, ông T vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Sầm Thị N, anh Nguyễn Quốc N1 trình bày*:

Bà Sầm Thị N và bà Sầm Thị B là chị em ruột với nhau, còn anh Nguyễn Quốc N1 là cháu ruột của bà Sầm Thị B. Trước đây chị em bà sống chung với nhau ở N, sau đó bà B lên C ở trước. Vào năm 2014, do bà Nguyễn Kim H bể hụi có kêu chuyển nhượng phần đất và nhà ở tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Kiên Giang với giá 350.000.000 đồng. Vì không đủ tiền nên bà B rủ bà N và anh N1 hùn mua phần đất và căn nhà trên để ở. Lúc đầu, khi thỏa thuận mua thì chưa biết phần đất này chiều ngang, chiều dài bao nhiêu. Sau khi làm giấy chuyển nhượng, đo đạc mới biết diện tích cụ thể. Việc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng thì bà N và anh N1 không trực tiếp gặp chủ đất mà chỉ thỏa thuận giao tiền cho bà B và do bà B trực tiếp thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà N hùn 50% bằng số tiền là 175.000.000 đồng, anh N1 hùn 40% bằng số tiền là 140.000.000 đồng và bà B hùn 10% bằng số tiền là 35.000.000 đồng. Bà N và anh N1 thống nhất để cho bà B đứng tên trong giấy tờ sang nhượng. Do chị em trong nhà, bà N và anh N1 tin tưởng nên không có làm văn bản thỏa thuận việc hùn tiền mua nhà và đất.

Vào ngày 25/11/2019, do bà B thiếu tiền chị Huỳnh Thị N2 nên Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M ra quyết định cưỡng chế kê biên phần đất và căn nhà trên để trả nợ. Bà N và anh N1 không có tham gia chơi hụi cùng với bà B và cũng không hưởng bất cứ lợi ích gì từ việc bà B tham gia chơi hụi, đến nay bà B nợ nần rồi đem tài sản chung trả nợ nên bà N và anh N1 không đồng ý.

Do đó, bà N và anh N1 yêu cầu giải quyết chia phần tài sản chung đối với phần đất diện tích 336m$^2$ và ngôi nhà gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Kiên Giang. Chia tài sản trên như sau:

1. Bà Sầm Thị N: Hùn 50% bằng số tiền 175.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đông).

2. Anh Nguyễn Quốc N1: Hùn 40% bằng số tiền 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng);

3. Bà Sầm Thị B: Hùn 10% bằng số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Anh N1 và bà N yêu cầu được nhận phần đất trên và trả lại cho bà B giá trị phần hùn vốn là 10% bằng số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

*Bị đơn bà Sầm Thị B trình bày*: Trước đây do bà Nguyễn Kim H bể hụi nên kêu bán phần đất tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Kiên Giang, trên đất có căn nhà với giá là 350.000.000 đồng. Do không có đủ tiền nên bà có kêu bà N và cháu ruột là N1 hùn tiền để nhận chuyển nhượng phần đất và căn nhà nêu trên. Phần tiền hùn đúng như bà N và N1 trình bày.

Theo yêu cầu của bà N và anh N1 về việc phần chia phần đất và căn nhà nêu trên thì bà đồng ý và bà B đồng ý nhận lại 10% giá trị đã hùn như ban đầu bằng số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị N2 và người đại diện theo ủy quyền là anh Lê Văn C trình bày:*

Chị N2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N và anh N1 đối với bà B. Vì hiện tại bà B là người có nghĩa vụ thi hành án cho chị N2 với số tiền 392.050.000 đồng.

Theo chị N2 xác định phần đất bà N và anh N1 yêu cầu phân chia là do ông Lê Tấn B (cha của chị H1) chuyển nhượng lại cho bà B và bà H1 (chủ nhà trọ T) để trừ phần nợ bà H thiếu. Thời gian sau bà B mới trả tiền cho bà H1 rồi đứng tên sở hữu phần nhà đất trên chứ anh N1 và bà N không có hùn gì trong trường hợp này.

Chị N2 đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu của bà N, anh N1 và bà B để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị N2.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà N và anh N1 về việc phân chia phần tài sản trên thì chị N2 yêu cầu bà N và anh N1 trả cho bà B 10% giá trị hùn mua đất theo giá thị trường.

*Đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần A trình bày*: Đối với ý kiến thỏa thuận của các đương sự thì Ngân hàng không có ý kiến gì, Ngân hàng xác định việc cho vay là cho cá nhân bà B vay và tài sản thế chấp là của bà Sầm Thị B.

Ngân hàng chỉ đồng ý trả lại tài sản thế chấp cho bà B khi bà B thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng cho Ngân hàng và đồng thời xin được vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sầm Thị N, anh Nguyễn Quốc N1 đối với bà Sầm Thị B về việc phân chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích đất 336 $m^2$ và căn nhà gắn liền trên đất, tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo.

*** Ngày 12/01/2021 nguyên đơn bà Sầm Thị N, anh Nguyễn Quốc N1 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:**

Yêu cầu Tòa phúc thẩm xác minh điều tra về nguồn gốc đất. Bà N, anh N1 và bà B hùn mua nhà đất là sự tự nguyện chung của gia đình và là việc riêng của gia đình nên không nói cho người khác biết. Bà N và anh N1 đồng ý trả phần hùn 35.000.000 đồng cho bà B, giá trị còn lại của nhà và đất là tài sản thuộc sở hữu của bà N và anh N1, việc nợ tiền giữa bà B và bà N2 không liên quan đến trách nhiệm của bà N và anh N1.

* **Ngày 25/01/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện M ban hành quyết định kháng nghị với nội dung:**

Sửa bản án sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang đối với phần án phí nguyên đơn bà N, ông N1 mỗi người phải chịu án phí không giá ngạch.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*: Nguyên đơn bà N đồng thời đại diện cho anh N1 có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà B có ý kiến đồng ý theo khởi kiện của bà N, đồng ý nhận lại phần hùn mua nhà đất 10% giá trị là 35.000.000 đồng và đồng ý giao cho bà N và anh N1 sở hữu, sử dụng nhà đất đang tranh chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M thì vào ngày 23/4/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện M đã có quyết định rút kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Đối với kháng cáo của bà N, anh N1 là không có cơ sở chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn anh Nguyễn Quốc N1 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà Sầm Thị N có mặt tại phiên tòa, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần A do ông Dương Đồng T đại diện có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà N và anh N1 khởi kiện yêu cầu bà B chia giá trị phần hùn đối với tài sản là nhà đất đang tranh chấp tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Kiên Giang, như vậy xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là: "tranh chấp quyền sở hữu chung về tài sản là nhà và quyền sử dụng đất", Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án" là chưa phù hợp nên cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung: Giữa bà N, anh N1 và bà B thống nhất xác định vào năm 2014 bà N, anh N1 và bà B đã thỏa thuận hùn mua diện tích đất 336m$^2$ và ngôi nhà gắn liền trên đất, tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 350.000.000 đồng, trong đó bà N hùn 50% bằng 175.000.000 đồng, anh N1 hùn 40% bằng 140.000.000 đồng, bà B hùn 10% bằng 35.000.000 đồng và thỏa thuận thống nhất để cho bà B đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận QSD đất), phần tài sản này hiện nay Chi cục Thi hành án đã tiến hành kê biên thi hành án để thi hành nghĩa vụ của bà B đối với chị Huỳnh Thị N2. Do đó bà N và anh N1 khởi kiện yêu cầu bà B phân chia giá trị nhà đất nêu trên, bà N và anh N1 yêu cầu được nhận phần đất trên và trả lại cho bà B giá trị phần hùn vốn là 10% bằng số tiền 35.000.000 đồng, bà B cũng đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà N, anh N1 yêu cầu điều tra, xác minh nguồn gốc đất là của bà N và anh N1 hùn mua với bà B, nguyên đơn đồng ý trả phần hùn 35.000.000 đồng cho bà B và yêu cầu được sở hữu, sử dụng nhà đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc nhà và đất đang tranh chấp, diện tích 336 m$^2$ tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Kiên Giang trước đây của ông Lê Tấn B (cha của bà H) chuyển nhượng lại cho bà Sầm Thị B và bà Nguyễn Thị H1 vào năm 2012, diện tích nhận chuyển nhượng của mỗi người là 168m$^2$. Ngày 19/8/2014, bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng lại QSD đất diện tích 168m$^2$ trên cho bà B đứng tên, bà B được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 060803 ngày 08/9/2014. Đến ngày 04/7/2016, bà B thế chấp toàn bộ diện tích nhà đất nêu trên để vay số tiền 200.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

Xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà N, anh N1 và bị đơn là bà B đều cho rằng nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là do nguyên đơn và bị

đơn hùn mua và thống nhất để cho bị đơn đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, tuy nhiên nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn bà N cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[4]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, buộc nguyên đơn chịu án phí không có giá ngạch, xét thấy: Vào ngày 23/4/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện M đã có Quyết định số 23/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ kháng nghị số 66/QĐKNPT ngày 25/01/2021 đối với Bản án sơ thẩm. Do đó Hội đồng xét xử thống nhất đình chỉ đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M.

Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Sầm Thị N, anh Nguyễn Quốc N1, đình chỉ đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M.

[5] *Về án phí:*

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Sầm Thị N, anh Nguyễn Quốc N1 phải chịu tiền án phí sơ thẩm vụ án. Cụ thể:

- Bà N chịu án phí đối với phần tài sản mình yêu cầu được phân chia không được chấp nhận là 175.000.000đ x 5% = 8.750.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.375.000đ theo biên lai thu số 0003222 ngày 06/02/2020 của Chi cục Thi hành án huyện M, tỉnh Kiên Giang. Bà N còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí là 4.375.000đ.

- Anh N1 chịu án phí đối với phần tài sản mình yêu cầu được phân chia không được chấp nhận là 140.000.000đ x 5% = 7.000.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.500.000đ theo biên lai thu số 0003223 ngày 06/02/2020 của Chi cục Thi hành án huyện M, tỉnh Kiên Giang. Anh N1 còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí là 3.500.000đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà N và anh N1 mỗi người phải nộp 300.000đ, khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của cơ quan thi hành án.

[6] Về chí phí tố tụng:

Chi phí trích lục hồ sơ đất đai là 250.000đ, chi phí định giá 4.500.000đ, tổng cộng là 4.750.000đ, chị N2 đã nộp xong số tiền này nên nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị N2 số tiền 4.750.000đ.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 214, 215, 216 Bộ luật dân sự 2005;

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.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Sầm Thị N, anh Nguyễn Quốc N1.

- Đình chỉ đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sầm Thị N, anh Nguyễn Quốc N1 đối với bà Sầm Thị B về việc phân chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích đất 336 $m^2$ và căn nhà gắn liền trên đất, tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

2. Về án phí:

*Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Bà Sầm Thị N chịu án phí số tiền 8.750.000đ (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.375.000đ (Bốn triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003222 ngày 06/02/2020 của Chi cục Thi hành án huyện M, tỉnh Kiên Giang. Bà N còn phải nộp số tiền án phí là 4.375.000đ (Bốn triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

- Anh Nguyễn Quốc N1 chịu án phí số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003223 ngày 06/02/2020 của Chi cục Thi hành án huyện M, tỉnh Kiên Giang. Anh N1 còn phải nộp số tiền án phí là 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

*Án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Sầm Thị N và anh Nguyễn Quốc N1 mỗi người phải nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà N và anh N1 mỗi người đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000614 và 0000615 cùng ngày 25/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

3. Về chí phí tố tụng: Tổng cộng là 4.750.000đ (Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), chị Huỳnh Thị N2 đã nộp xong nên bà Sầm Thị N, anh Nguyễn Quốc N1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị N2 số tiền 4.750.000đ (Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện M;
- THA dân sự huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Nhiên**