TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 159/2019/DS-ST
Ngày: 04-10-2019
"V/v: Chia tài sản chung quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Linh Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Kim Hoa;

Bà Trương Thị Kim Tiến;

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phan Thanh Tú - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 364/2019/TLST-DS, ngày 17 tháng 7 năm 2019 về việc *" Yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất"*. theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 243/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đoàn Công Th, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Xóm 1 – thôn 1, xã Bắc R, huyện Tánh L, tỉnh BT.

- *Bị đơn*: Ông Phan Thành C, sinh năm 1979.

Địa chỉ: số 98 Ô 7 khu B, thị trấn Hậu Ngh, huyện ĐH, LA.

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/7/2019 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn C Th trình bày:

Tháng 02/2019, ông Đoàn Công Th và ông Phan Thành C có hùn tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098, tờ bản

đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA. Giá chuyển nhượng là 140.000.000đồng. Ông Th và ông C được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh LA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 588506 và CR 588507 cùng ngày 21/5/2019.

Đến tháng 6/2019, do hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn nên ông Th nhiều lần đề nghị ông C chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho người khác để nhận lại tiền đã hùn trước đó nhưng ông C không đồng ý. Sau đó, ông Th có đề nghị ông C hoàn trả số tiền ông Th đã hùn để ông C được toàn quyền sở hữu diện tích nêu trên nhưng ông C cũng không đồng ý.

Nay ông Th khởi kiện với yêu cầu: Chia đôi diện tích đất 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa Hạ cụ thể như sau: Ông Th và ông C mỗi người được nhận chiều ngang 5m, chiều dài hết đất (15 mét). Ngoài ra, ông Th không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Phan Thành C trình bày trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa như sau: Ông C thống nhất với lời trình bày của ông Th về việc tháng 02/2019, ông C và ông Th có hùn số tiền 140.000.000đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H. Đồng thời, ông C và ông Th cùng đứng tên đồng sở hữu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 588506 và CR 588507 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cùng ngày 21/5/2019.

Tháng 6/2019, ông Th có đề nghị ông C chuyển nhượng diện tích đất 150m^2 thuộc thửa 2098 cho người khác nhưng ông C không đồng ý, vì trước đây khi hùn vốn hai bên thống nhất để đất vài năm mới được sang nhượng lại nên ông C đồng ý cho hùn. Ngoài ra, việc ông Th đề nghị ông C hoàn trả số tiền đã hùn trước đó nhưng vì kinh tế gia đình hiện tại khó khăn nên ông C không có khả năng hoàn trả tiền theo yêu cầu của ông Th.

Nay ông Th yêu cầu chia đôi diện tích đất 150m^2 mỗi người được nhận chiều ngang 05m, chiều dài hết đất (15 mét) thì ông C không đồng ý mà đề nghị để một thời gian nữa giá đất lên sẽ chuyển nhượng cho người khác sau đó chia đôi số tiền chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đoàn Công Th giữ nguyên yêu cầu trong đơn khởi kiện, không cung cấp thêm chứng cứ.

Bị đơn ông Phan Thành C không có yêu cầu phản tố, không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 262 BLTTDS năm 2015:

Về thủ tục: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa đúng và đầy đủ người vào tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và điều tra vụ án được tiến hành khách quan, đúng pháp luật. Tham gia trực tiếp tại phiên tòa xét thấy các bên

đương sự và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng qui định pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định rõ yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập; các bên xác định không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện có cung cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 588506 và CR 588507 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh LA cấp cùng ngày 21/5/2019 thể hiện ông Đoàn Công Th và ông Phan Thành C đứng tên đồng sở hữu đối với diện tích đất 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H nên phù hợp với thừa nhận của các bên về việc hùn tiền mua thửa đất trên.

Tại phiên tòa, qua phần hỏi của Hội đồng xét xử, ông Đoàn Công Th và ông Phan Thành C đã thỏa thuận được toàn bộ nội dung tranh chấp. Mỗi người được chia diện tích 75m^2 loại đất ONT, thuộc một phần thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H theo Mãnh trích đo địa chính số 296/2019 ngày 28/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH, việc thỏa thuận chia đất là phù hợp pháp luật, đề nghị HĐXX ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/7/2019 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn Công Th cho rằng diện tích đất 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H là tài sản đồng sở hữu của ông Đoàn Công Th và ông Phan Thành C cùng đứng tên. Do khó khăn, ông Th nhiều lần yêu cầu ông C chuyển nhượng đất cho người khác để nhận lại tiền đã hùn nhưng ông C không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Từ đó, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp với ông Phan Thành C với yêu cầu: Chia đôi diện tích đất 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H cho ông Đoàn C Th và ông Phan Thành C mỗi người được nhận 75m^2. Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là còn trong thời hiệu khởi kiện và xác định quan hệ tranh chấp *"Chia tài sản chung quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất",* việc thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 BLTTDS năm 2015 và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xem xét nguồn gốc đất tranh chấp:

Qua ý kiến trình bày của các bên đương sự và chứng cứ cung cấp thì thấy các bên thừa nhận nguồn gốc diện tích đất 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098,

tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H của ông Th và ông C cùng hùn tiền mua. Sau khi ông Th và ông C được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận đồng sở hữu diện tích 150m^2, ông Th yêu cầu ông C bán diện tích đất nêu trên để ông Th được rút số tiền hùn trước đó nhưng ông C không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

[2.2]. Đánh giá chứng cứ các bên cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập đối với diện tích 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H:

Căn cứ biên bản Thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2019 và kết quả đo đạc thể hiện thửa đất 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H có hiện trạng thực tế như sau: Thửa 2098 diện tích đo thực tế 150m^2, trên đất không có C trình xây dựng, vật kiến trúc hay cây cối gì khác, hướng Tây thửa 2098 có giáp đường đá xanh trên 03m như cập nhận trên bản đồ địa chính.

Nguyên đơn có cung cấp văn bản của UBND xã Đức Hòa H ngày 17/7/2019 xác nhận diện tích đất 150m^2, thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa Hạ không vướng qui hoạch giải tỏa, không tranh chấp.

[2.3]. Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn C Th đối với bị đơn ông Phan Thành C:

Tại phiên tòa, qua giải thích, phân tích của Hội đồng xét xử thì ông Đoàn Công Th và ông Phan Thành C đã thống nhất được toàn bộ nội dung tranh chấp. Ông Đoàn Công Th và ông Phan Thành C đồng ý chia đôi diện tích đất 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H mỗi người được nhận 75m^2 (ngang 05 x dài 14,2m có trừ lộ giới 0,8m).

Hội đồng xét xử thấy: diện tích 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098 do ông Đoàn Công Th và ông Phan Thành C đứng tên đồng sở hữu, không vướng qui hoạch, đất có tiếp giáp đường giao thông nông thôn (lộ đá xanh trên 03m, có trừ lộ giới) nên việc thỏa thuận tại phiên tòa giữa ông C và ông Th về việc chia đôi diện tích đất 150m^2 thuộc thửa 2098 mỗi người được nhận 75m^2 (ngang 05 x dài 14,2 có trừ lộ giới 0,8m) là đủ diện tích tách thửa, phù hợp pháp luật tại các Điều 207, Điều 208, Điều 219 BLDS năm 2015 nên HĐXX ghi nhận. Cụ thể:

+ Ông Đoàn Công Th nhận diện tích đất 75m^2 loại đất ONT, thuộc một phần thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA theo Mãnh trích đo địa chính số 296/2019 ngày 28/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 142 dài 05m;

Tây giáp đường đá xanh dài 05m;

Nam giáp thửa 1743, 1802 dài 14,2 có trừ lộ giới 0,8;

Bắc giáp thửa 2098 (phần còn lại) dài 14,2 có trừ lộ giới 0,8m;

+ Ông Phan Thành C nhận diện tích đất 75m^2 loại đất ONT, thuộc một phần thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA theo Mãnh trích đo địa chính số 296/2019 ngày 28/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 142 dài 05m;

Tây giáp đường đá xanh dài 05m;

Nam giáp thửa 2098 (phần còn lại) dài 14,2 có trừ lộ giới 0,8m;

Bắc giáp thửa 143 dài 14,2 có trừ lộ giới 0,8m;

Ông Đoàn C Th và ông Phan Thành C được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động đất đai đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 588506 và số CR 588507 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh LA cấp cùng ngày 21/5/2019 cho ông Đoàn C Th và ông Phan Thành C theo diện tích được nhận.

Về chi phí thẩm định, định giá:

Nguyên đơn ông Đoàn Công Th tự nguyện nộp 2.000.000đồng chi phí thẩm định, định giá vào ngày 30/7/2018 và nộp lệ phí Trích đo bản vẽ là 684.000đồng. Ông Đoàn C Th đã nộp và chi phí xong.

Về án phí:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Áp dụng giá đất theo Biên bản định giá ngày 30/7/2019, quyền sử dụng tại thửa 2098 loại đất ONT tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H theo giá đất các bên thống nhất giá trị tranh chấp là 140.000.000đ để tính án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, BLTTDS năm 2015;

Áp dụng các Điều 8, Điều 11, Điều 207, Điều 208, Điều 219 BLDS năm 2015.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Công Th với ông Phan Thành C về việc tranh chấp "Chia tài sản chung quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Đoàn Công Th và ông Phan Thành C về việc chia đôi diện tích đất 150m^2 (loại đất ONT) thuộc thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H mỗi người được nhận 75m^2 (ngang 05 x dài 14,2 có trừ lộ giới 0,8m).

+ Ông Đoàn Công Th nhận diện tích đất 75m^2 loại đất ONT, thuộc một phần thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA theo Mãnh trích đo địa chính số 296/2019 ngày 28/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH, có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 142 dài 05m;

Tây giáp đường đá xanh dài 05m;

Nam giáp thửa 1743, 1802 dài 14,2 có trừ lộ giới 0,8;

Bắc giáp thửa 2098 (phần còn lại) dài 14,2 có trừ lộ giới 0,8m;

+ Ông Phan Thành C nhận diện tích đất 75m^2 loại đất ONT, thuộc một phần thửa 2098, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đức Hòa H, huyện ĐH, tỉnh LA theo Mãnh trích đo địa chính số 296/2019 ngày 28/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH, có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 142 dài 05m;

Tây giáp đường đá xanh dài 05m;

Nam giáp thửa 2098 (phần còn lại) dài 14,2 có trừ lộ giới 0,8m;

Bắc giáp thửa 143 dài 14,2 có trừ lộ giới 0,8m;

Ông Đoàn Công Th và ông Phan Thành C đều phải có trách nhiệm cung cấp hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 588506 và số CR 588507 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cùng ngày 21/5/2019 và được liên hệ cơ quan thi hành án dân sự huyện ĐH, cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biến động đất đai đối với diện tích đất nêu trên cho ông Đoàn Công Th và ông Phan Thành C theo diện tích được phân chia.

2. Về chi phí thẩm định, định giá:

Nguyên đơn ông Đoàn Công Th tự nguyện nộp 2.000.000đồng chi phí thẩm định, định giá vào ngày 30/7/2018 và nộp lệ phí Trích đo bản vẽ là 684.000đồng. Ông Đoàn Công Th đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Buộc ông Đoàn Công Th phải nộp số tiền 3.500.000đồng án phí chia tài sản chung sung ngân sách nhà nước. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí của ông Đoàn Công Th đã nộp là 3.500.000đồng theo biên lai thu số 0003148 cùng ngày 17/7/2019. Ông Đoàn Công Th đã nộp đủ án phí.

Buộc ông Phan Thành C phải nộp 3.500.000đồng án phí chia tài sản chung sung ngân sách nhà nước. Ông Phan Thành C chưa nộp.

4. Về quyền kháng cáo: Án sơ thẩm xét xử tuyên án C khai, trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo.

"Trường hợp bản án hoặc quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án".

Nơi nhận:
- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS.

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

Nguyễn Khắc Linh Duy