

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 05/2018/HNGĐ-PT

Ngày 06-4-2018

V/v tranh chấp chia tài sản
chung sau khi ly hôn

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Ông Nguyễn Minh Hoàng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 06 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2017/TLPT-HNGĐ ngày 02 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn.

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 50/2017/HNGĐ-ST ngày 19 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2017/QĐPT-HNGĐ ngày 28 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều D, sinh năm 1992; địa chỉ: Đường E, khu phố N, phường M, thị xã D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 03/12/2016), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Bà Hứa Thị T – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phan Đức T, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Dương Thị V, sinh năm 1975; địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Minh K, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 07/11/2017), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Trần Hiếu T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Gia H, sinh năm 1974; địa chỉ: Đường số 5, khu phố 2, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phan Đức T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/12/2016 của nguyên đơn bà Trần Thị T, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày:

Năm 2015, bà Trần Thị T và ông Phan Đức T ly hôn theo Bản án số 67/2015/HNGĐ-ST ngày 21/9/2015 của Tòa án nhân dân thị xã D nhưng chưa chia tài sản là căn nhà diện tích hơn 200m² gắn liền với quyền sử dụng đất 321,4m² (trong đó ông Trần Gia H là em bà T có hùn 200.000.000 đồng), lúc đó bà T và ông T tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nay bà T yêu cầu chia tài sản chung là một căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 235,9m² gắn liền với diện tích đất 321,4m² (đo đạc thực tế 363,6m², trong đó có 42,2m² là lối đi nội bộ đã được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T không tranh chấp). Nhà đất tọa lạc tại khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương do UBND huyện D cấp ngày 06/3/2010 cho ông Phan Đức T. Cụ thể: Bà T yêu cầu chia cho bà T diện tích đất 120,525m², chia cho ông Phan Đức T diện tích đất 120,525m² và chia cho ông Trần Gia H diện tích đất 80,35m², yêu cầu được nhận bằng hiện vật. Trường hợp diện tích nhà, đất nói trên không thể chia bằng hiện vật cho 03 người, bà T yêu cầu chia đôi quyền sử dụng đất và nhà nói trên cho ông T và bà T. Bà T có nguyện vọng được nhận phần đất ở và diện tích nhà nhiều hơn để ổn định cuộc sống và nuôi con. Đối với ông Trần Gia H, bà T và ông B, mỗi người có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Gia H ½ số tiền tương đương với phần hùn của ông H. Đối với tất cả các vật dụng sinh hoạt trong nhà và tài sản gắn liền với đất gồm tường rào, sân gạch bông + xi măng, cổng sắt, giếng khoan + máy bơm, điện kế chính, cây hoa gạo theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2017 bà T không tranh chấp.

Bị đơn ông Phan Đức T trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bà Trần Thị T về việc ly hôn.

Về tài sản: Ông T thừa nhận tài sản tranh chấp là căn nhà cấp 4 có diện tích 235,9m² gắn liền với diện tích đất 321,4m² tọa lạc tại khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương năm 2010 ông và bà T mua chung với em ruột bà T là ông Trần Gia H với giá là 820.000.000 đồng, ông H hùn 200.000.000 đồng, còn 620.000.000 đồng là tiền do ông T bán tài sản riêng của ông trước khi kết hôn với bà T để mua. Mặc dù nhà và đất mua trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông T nhưng ông T cho rằng đây là tài sản riêng của ông T vì trước khi kết hôn với bà T, ông B đã tạo lập được một số tài sản, cụ thể trong thời kỳ hôn nhân, ông B đã tặng cho bà T diện tích đất 40m², là một phần diện tích đất khác do UBND huyện D cấp cho ông T ngày 26/4/2002. Do đó, nhà đất tranh chấp không phải là tài sản chung

của ông và bà T trong thời kỳ hôn nhân nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với diện tích đất 42,2m² là lối đi nội bộ đã được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tất cả các vật dụng sinh hoạt trong nhà và tài sản gắn liền với đất gồm tường rào, sân gạch bông + xi măng, cổng sắt, giếng khoan + máy bơm, điện kế chính, cây hoa gạo theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2017, ông T thống nhất không tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Gia H trình bày: Đối với tài sản là căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 235,9m² gắn liền với diện tích đất 321,4m² (đo đạc thực tế 363,6m²) tọa lạc khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00197 do UBND huyện D cấp ngày 06/3/2010 cho ông Phan Đức T, thời điểm mua giá 820.000.000 đồng. Ông H góp 200.000.000 đồng. Ông T và bà T góp 620.000.000 đồng để mua tài sản này. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, ông H yêu cầu được nhận 80,35m² đất, trường hợp không chia được bằng hiện vật thì ông H yêu cầu được nhận bằng tiền tương đương với phần vốn góp của ông H.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 50/2017/HNGĐ-ST ngày 19 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Phân chia tài sản chung của bà Trần Thị T và ông Phan Đức T cụ thể như sau: Chia quyền sử dụng đất diện tích 321,4m² và căn nhà diện tích 235,9m² tại khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, giá trị 1.816.209.500 đồng cho bà Trần Thị T, ông Phan Đức T và ông Trần Gia H. Ông H được hưởng 442.973.500 đồng; bà T và ông T, mỗi người được hưởng 686.618.000 đồng.

Giao cho bà Trần Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 198,7m² (gồm 75m² đất ở và 123,7m² đất trồng cây hàng năm) và căn nhà ở diện tích 220,5m², tổng giá trị 1.113.402.500 đồng.

Giao cho ông Phan Đức B được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 122,7m² (gồm 75m² đất ở và 47,7m² đất trồng cây hàng năm) và 15,4m² nhà ở, tổng giá trị 702.807.000 đồng.

Ông T có nghĩa vụ giao cho bà T phần diện tích nhà, đất bà T được chia, bà T có nghĩa vụ giao cho ông T phần diện tích nhà, đất ông B được chia.

Ông T có trách nhiệm thanh toán cho ông H số tiền 16.189.000 đồng.

Bà T có trách nhiệm thanh toán cho ông H số tiền 426.784.500 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá; trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/8/2017, ông Phan Đức T có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã D và yêu cầu Tòa án buộc bà T giao lại cho ông T toàn bộ tài sản mà Tòa án nhân dân thị xã D đã tuyên giao cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạo điều kiện cho các

bên tự thương lượng, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, bị đơn có đề xuất phương án hòa giải với nguyên đơn là bị đơn nhận toàn bộ tài sản tranh chấp và giao cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trả cho ông H 442.973.500 đồng (Bốn trăm bốn mươi hai triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng). Tuy nhiên, nguyên đơn và ông H không đồng ý phương án của bị đơn đưa ra, các bên không thỏa thuận được với nhau nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Hứa Thị T trình bày: Giấy cam kết giữa ông H và vợ chồng bà T, ông T là giao dịch dân sự và các bên đã thừa nhận, đây là sự kiện không phải chứng minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp đứng tên ông T nhưng đây là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng. Bản án năm 2015 khi hai vợ chồng ly hôn, ông T đã khẳng định đây là tài sản chung. Nay ông T xác định là tài sản riêng nhưng không có chứng cứ chứng minh và không có giấy tờ thỏa thuận giữa hai vợ chồng xác định đây là tài sản riêng của ông T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Trần Hiếu T trình bày: Nguồn tiền ông T mua đất đang tranh chấp là do ông T bán phần đất 146m² cho bà L với giá 730.000.000 đồng. Từ đó ông T trích ra 620.000.000 đồng hùn với ông H mua phần đất đang tranh chấp. Đây là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nhưng được xác lập bằng tài sản riêng đã hình thành trước thời kỳ hôn nhân của ông T. Bản án sơ thẩm không làm rõ tài sản chung, tài sản riêng và chưa khẳng định được nguồn chứng cứ nên việc đánh giá chứng cứ không đúng. Mặt khác, việc yêu cầu thay đổi Thẩm phán do Tòa án sơ thẩm không hướng dẫn đúng nên ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo Bản án sơ thẩm số 67/2015/HNGĐ-ST ngày 21/9/2015 của TAND thị xã D và Bản án phúc thẩm số 46/2015/HNGĐ-PT ngày 08/12/2015 của TAND tỉnh Bình Dương khi nguyên đơn và bị đơn ly hôn đã đình chỉ phần đất tranh chấp để tự thỏa thuận, nhưng do không thỏa thuận được nên bà T khởi kiện. Trong 02 bản án nêu trên ông T đã xác định nhà và đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông T lại cho rằng đây là tài sản riêng của ông là không có cơ sở. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chia tài sản chung là có căn cứ. Tuy nhiên, đối chiếu Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì cấp sơ thẩm chia chưa phù hợp về diện tích tối thiểu được phép tách thửa, do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chia đôi diện tích đất và nhà tranh chấp cho phù hợp (chia mỗi bên 5m chiều ngang). Ngoài ra, tại phiên tòa có tình tiết mới là ông H, bà N đang ở nhờ trên nhà và đất tranh chấp, do đó Hội đồng xét xử cần xem xét, xác minh thêm việc

sử dụng căn nhà như thế nào và họ có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan hay không để giải quyết vụ án cho đúng quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của đương sự, Luật sư, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Trần Thị T và ông Phan Đức T là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo Bản án sơ thẩm số 67/2015/HNGĐ-ST ngày 21/9/2015 của TAND thị xã D và Bản án phúc thẩm số 46/2015/HNGĐ-PT ngày 08/12/2015 của TAND tỉnh Bình Dương về tranh chấp ly hôn, chia tài sản chung. Khi ly hôn, Tòa án đã giải quyết chia tài sản chung gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 180,3m² thuộc Thửa 3426, Tờ bản đồ số 8DH5 tại khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương và tiền mặt 510.000.000 đồng. Đối với căn nhà cấp 4 diện tích hơn 200m² gắn liền với diện tích đất 321,4m² tại khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương và giá trị căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 62,9m² trên phần đất diện tích 81m² (tài sản riêng của ông T) tọa lạc tại Quốc lộ 1A, khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương Tòa án đình chỉ, không xem xét giải quyết do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện để các bên tự thỏa thuận. Nay nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất 321,4m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích 235,9m² thuộc Thửa số 2227, Tờ bản đồ số 2TĐH-B tọa lạc tại khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở theo Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó ý kiến của bị đơn cho rằng Tòa án đã đình chỉ xét xử rồi thì không được giải quyết lại là không có cơ sở.

[2] Đối với ý kiến của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết yêu cầu thay đổi Thẩm phán: Xét, tại biên bản phiên tòa ngày 19/7/2017 (bút lục 225-232) đã thể hiện chủ tọa phiên tòa có giải thích cho các đương sự về quyền thay đổi thành viên Hội đồng xét xử và các đương sự không có ý kiến gì. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Phan Đức T có đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và đã được giải quyết tại Quyết định số 01/QĐ-TA ngày 24/4/2017 của TAND thị xã D (bút lục 148) và Công văn số 404/TA-KTNV&THA ngày 15/5/2017 của TAND tỉnh Bình Dương (bút lục 160) nên ý kiến của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án không hướng dẫn, giải thích cho bị đơn thực hiện quyền yêu cầu thay đổi Thẩm phán làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn là không có cơ sở.

[3] Đối với tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn cung cấp thông tin cho rằng nguyên đơn cho ông H và bà N thuê nhà và đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định có cho ông H và bà N ở nhờ không thu tiền thuê nhà. Tòa án cấp phúc thẩm đã làm việc với ông H, bà N vào ngày 31/01/2018, ông H và bà N xác định ông bà không ở trên đất tranh chấp mà chỉ trông giữ giùm nhà và đất cho nguyên đơn. Ông H và bà N dọn dẹp sân để công nhân xưởng may gửi xe và dọn phòng đầu tiên để chứa đồ, không có ở, không có

sửa chữa gì đối với nhà trên đất. Ông H, bà N xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó, không cần thiết đưa ông H, bà N tham gia tố tụng trong vụ án.

[4] Về nội dung: Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H đều thống nhất diện tích đất tranh chấp 321,4m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích 235,9m² tọa lạc tại khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Đàm Thị V và bà Trần Thị H, giá trị chuyển nhượng là 820.000.000 đồng trong đó có phần hùn của ông Trần Gia H là 200.000.000 đồng.

Xét chứng cứ nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông H với bà Trần Thị H, và bà Đàm Thị V ngày 20/11/2009 (bút lục số 142) có thể hiện từ ngày 20/9/2009 đến ngày 06/01/2010 ông H là người giao dịch với bà Đàm Thị V, bà Trần Thị H, để đặt cọc và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đến ngày 13/01/2010 ông T mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đàm Thị V, bà Trần Thị H. Chứng cứ này phù hợp với lời trình bày của ông H xác định rằng ông H giao dịch chuyển nhượng đất trước, sau đó không đủ tiền mới hùn với vợ chồng bà T, ông T. Xem xét Giấy cam kết ngày 06/3/2010 ký giữa ông T, bà T và ông H, nội dung giấy cam kết có ghi: Vợ chồng bà T, ông T hùn $\frac{3}{4}$, ông H hùn $\frac{1}{4}$ có chữ ký của các bên. Tại phiên tòa, ông T đã thừa nhận ông T viết dòng chữ: “Giá trị mảnh đất khi mua là 820.000.000 đ, vợ chồng T + T góp 620.000.000 đ, H góp 200.000.000 đ”, đồng thời các đương sự thống nhất ông H góp 200.000.000 đồng chứ không phải $\frac{1}{4}$ như nội dung giấy cam kết ghi. Ngoài giấy cam kết nêu trên các bên không có bất kỳ thỏa thuận nào khác liên quan đến tài sản đang tranh chấp, do đó có cơ sở xác định tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà T, ông T và có phần hùn của ông H. Mặt khác, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng nguyên đơn, bị đơn có thể chấp ngân hàng để vay tiền (Hợp đồng tín dụng số 245/HĐTD-VIB635/10 ngày 23/9/2010 và Hợp đồng thế chấp số 245/HĐTC-VIB635/10 ngày 24/9/2010 của Ngân hàng C Chi nhánh Quận V, Phòng giao dịch T, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp quyền sử dụng đất Thửa đất số 2227, Tờ bản đồ số 2TĐH-B là tài sản đang tranh chấp (bút lục số 187-190). Tại thời điểm thế chấp tài sản các bên cũng không có thỏa thuận về tài sản riêng của bị đơn mà cùng ký tên hợp đồng chứng tỏ ý thức chủ quan của cả nguyên đơn và bị đơn tại thời điểm này cùng xác định đây là tài sản chung. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 về tài sản chung.

Xét chứng cứ của bị đơn cung cấp và lời trình bày của bị đơn: Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm bị đơn đều khẳng định tài sản tranh chấp là tài sản riêng của bị đơn, chứng cứ bị đơn đưa ra là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L (bút lục 55-59) và hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của bà Đàm Thị V, bà Trần Thị H, (bút lục 122-123), các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn (bút lục 46-49) để chứng minh bị đơn có tài sản riêng chuyển nhượng cho bà L lấy tiền nhận chuyển nhượng đất của bà Đàm Thị V, bà Trần Thị H. Xem xét hợp đồng giữa bị đơn với bà L thấy rằng nội dung hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng đất là 80.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng thực tế giá trị chuyển nhượng là

730.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh tại thời điểm giao dịch nguyên đơn có nhận 730.000.000 đồng của bà L và lấy số tiền này hùn mua đất với ông H. Ngoài ra, tại bút lục số 228, khi tham gia phiên tòa sơ thẩm ngày 19/7/2017 khi được hỏi giá trị chuyển nhượng đất với bà L là bao nhiêu, bị đơn đã trả lời là không nhớ và không cung cấp được chứng cứ do đó không có cơ sở xác định nguồn tiền 620.000.000 đồng hùn nhận chuyển nhượng đất của bà Đàm Thị V, bà Trần Thị H là do bị đơn chuyển nhượng tài sản riêng mà có.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng là ông Nguyễn Hữu T để Tòa án làm rõ nguồn tiền bị đơn có được để mua đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hữu T khai có biết việc bị đơn bán đất cho bà L giá 730.000.000 đồng nhưng chỉ là nghe bà L nói lại, ông Nguyễn Hữu T không trực tiếp chứng kiến việc giao kết hợp đồng và việc giao nhận tiền 730.000.000 đồng giữa hai bên. Ngoài ra, bị đơn cho rằng có đưa tiền cho nguyên đơn gửi Ngân hàng B - Chi nhánh T, Phòng giao dịch L (gọi tắt là Phòng giao dịch L – Ngân hàng B) vào thời điểm từ ngày 01/9/2009 đến 22/02/2010 và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác minh nhưng qua xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm thì Ngân hàng B xác định nguyên đơn không có giao dịch với Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn còn cho rằng việc viết giấy cam kết chỉ có giá trị xác định phân hùn với ông H. Khi viết giấy cam kết giữa vợ chồng bị đơn vẫn còn tồn tại hôn nhân và chưa phát sinh mâu thuẫn dẫn đến ly hôn. Hiện nay hai bên đã ly hôn rồi nên bị đơn xác định đất và nhà tranh chấp là tài sản riêng của bị đơn. Lời trình bày này chứng tỏ tại thời điểm viết giấy cam kết ý thức chủ quan của bị đơn đã xác định tài sản này là tài sản chung nhưng do sau này vợ chồng ly hôn nên bị đơn mới xác định lại là tài sản riêng của bị đơn. Mặt khác, tại Bản án sơ thẩm số 67/2015/HNGĐ-ST ngày 21/9/2015 của TAND thị xã D và Bản án phúc thẩm số 46/2015/HNGĐ-PT ngày 08/12/2015 của TAND tỉnh Bình Dương giải quyết về “tranh chấp ly hôn, chia tài sản chung” giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn đã thừa nhận tài sản đang tranh chấp là tài sản của vợ chồng hùn mua chung với ông H, nay bị đơn cho rằng đây là tài sản riêng là mâu thuẫn với lời khai trước đây. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn trong đó có phần hùn của ông H và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chia tài sản chung là có cơ sở. Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào mới để chứng minh tài sản đang tranh chấp là tài sản riêng của bị đơn, do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xác định tài sản tranh chấp là tài sản riêng của bị đơn.

[5] Xét việc chia tài sản chung:

Về quyền sử dụng đất: Đất tranh chấp có diện tích 321,4m² gồm 150m² đất ở và 171,4m² đất trồng cây hàng năm. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét cho nguyên đơn được chia phần đất và nhà nhiều hơn và đồng ý trả cho ông H giá trị tương ứng với phần hùn của ông H theo định giá của Tòa án cấp sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét hiện trạng nhà đất tranh chấp và căn cứ Quyết định 38/2014/QĐ-UBND, ngày 22/10/2014 của UBND tỉnh Bình Dương để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật về diện tích tối thiểu được tách thửa cá biệt được quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quyết định số 38 tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2017 UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương (Quyết định này có hiệu lực từ ngày 10/10/2017 và thay thế Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014). Xét diện tích đất 321,4m² tọa lạc tại khu phố C, phường T, thị xã D phía Đông giáp lối đi nội bộ 4 mét và qua xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 31/01/2018 thì đây không thuộc trường hợp được tách thửa theo khoản 2 Điều 4 của Quyết định số 25. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh về lối đi nội bộ thì UBND phường T xác định lối đi này hình thành từ sau năm 2005 và hiện có 13 hộ dân và khu nhà trọ đang sử dụng làm lối đi chung, không phải là lối đi do ông T và bà T tự mở. Do đó, cần xem xét phân chia tài sản theo đúng quy định của pháp luật tại khoản 3 Điều 59 của Luật Hôn nhân và Gia đình và phải phù hợp với Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu đối với đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương tại khoản 1 Điều 5 (thuộc trường hợp cá biệt). Do cấp sơ thẩm chia diện tích đất và nhà cho các bên đương sự chưa phù hợp nên cần xác định lại phần này cho phù hợp với quy định hiện hành.

[6] Về tài sản gắn liền với đất tranh chấp: Căn nhà trên đất tranh chấp có diện tích 214,2m² là nhà cấp 4, mái tôn, tường xây, nền gạch bông, theo biên bản định giá năm 2017 thì giá trị sử dụng còn lại là 30%, kết cấu nhà gồm nhà chính có mái hiên và nhà bếp, được thiết kế theo kiểu chữ L. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2018 của TAND tỉnh Bình Dương thì các đương sự thống nhất mái hiên lợp tôn, la thông tôn không có đà giằng bắt từ tường qua nên có thể tháo dỡ mái hiên mà không ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định đang ở trọ nên yêu cầu chia cho nguyên đơn phần đất có nhà nhiều hơn để nguyên đơn ổn định chỗ ở nuôi con chung. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định nhà đã hư hỏng nặng, trần la thông bị đổ, sàn bị ngập nước, nếu muốn sử dụng phải sửa chữa lại toàn bộ mới ở được. Ngoài ra, nguyên đơn còn có ý kiến nếu nguyên đơn được chia phần đất có nhà nhiều hơn và đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa cho bị đơn là 4m ngang thì nguyên đơn sẽ tự tháo dỡ một phần mái hiên giao đất cho bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 227) và tại cấp phúc thẩm, bị đơn cũng xác định sau khi ly hôn nguyên đơn và con chung dường như đang ở trọ, mỗi lần bị đơn muốn thăm con thì hẹn gặp nhau ở ngoài đường, nguyên đơn chở con đến gặp bị đơn.

Xét, hoàn cảnh của nguyên đơn hiện tại có khó khăn về nhà ở và mong muốn có chỗ ở ổn định để làm ăn sinh sống nuôi con nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chia nhà chính cho nguyên đơn để sửa chữa, cải tạo lại ở ổn định lâu dài.

[7] Về giá trị tài sản tranh chấp: Tại cấp sơ thẩm các đương sự thống nhất kết quả định giá và tại cấp phúc thẩm không yêu cầu định giá lại, đồng thời thống nhất không tranh chấp phần nhà lẫn đường đi nội bộ, do đó giá trị tài sản tranh chấp gồm giá trị quyền sử dụng đất là 1.649.900.000 đồng và giá trị nhà là 151.011.000 đồng, tổng cộng là 1.800.911.000 đồng. Các đương sự thống nhất thanh toán cho

ông Trần Gia H giá trị phần hùn theo định giá ở cấp sơ thẩm. Phần hùn của ông H là 200.000.000 đồng trong tổng số 820.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 24,39%, do đó chia giá trị tài sản tranh chấp cho ông H tương ứng với 24,39% theo định giá của cấp sơ thẩm với số tiền là 437.621.374 đồng. Phần còn lại 1.363.290.426 đồng là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên được chia $\frac{1}{2}$ tài sản chung, tương đương số tiền 681.644.813 đồng, chia bằng hiện vật, cụ thể như sau:

Chia cho bà T được hưởng $\frac{1}{2}$ tài sản chung giá trị là 681.644.813 đồng, chia bằng hiện vật, gồm: 161,7m² đất (trong đó có 75m² đất ở và 86,7m² đất trồng cây hàng năm) và 194m² nhà (nhà chính trong đó có 32,3m² là mái hiên) tổng giá trị là 965.220.000 đồng.

Chia cho ông Phan Đức T được hưởng $\frac{1}{2}$ tài sản chung giá trị là 681.644.813 đồng, chia bằng hiện vật, cụ thể ông T được chia 159,7m² đất (trong đó có 75m² đất ở và 84,7m² đất trồng cây hàng năm) và 20,2m² nhà (bếp), tổng giá trị 835.691.000 đồng.

Tổng diện tích đất 321,4m² trên hiện do bà T và ông T đang quản lý, vì vậy để thực hiện việc phân chia, ông T phải giao cho bà T phần nhà, đất bà T được chia, bà T phải giao cho ông T phần nhà, đất ông T được chia, đối với phần mái hiên diện tích 32,3m², bà T có trách nhiệm tháo dỡ để giao cho ông T phần đất ông T được chia.

Ông Phan Đức T có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Gia H số tiền 151.046.187 đồng.

Bà Trần Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Gia H số tiền 283.575.187 đồng

[8] Đối với diện tích đất 42,2m² gắn liền với tài sản trên đất là 21,7m² nhà là lỗi đi nội bộ đã được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tất cả các vật dụng sinh hoạt trong nhà và tài sản gắn liền với đất gồm tường rào, sân gạch bông + xi măng, cổng sắt, giếng khoan+ máy bơm, điện kế chính, cây hoa gạo theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2017, các đương sự thống nhất không tranh chấp nên Tòa án không xem xét.

[9] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về phân chia tài sản chung.

[10] Án phí hôn nhân và gia đình sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[11] Án phí hôn nhân và gia đình phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

[12] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

[13] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 33, khoản 3 Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Đức T.

2. Sửa Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 50/2017/HNGĐ-ST ngày 19 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T về việc “tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn”.

Phân chia tài sản chung của bà Trần Thị T và ông Phan Đức T như sau: Phân chia quyền sử dụng đất 321,4m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 214,2m² thuộc Thửa đất số 2227, Tờ bản đồ số 2TĐH-B tọa lạc tại khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương có giá trị là 1.800.911.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu chín trăm mười một nghìn đồng). Ông Phan Đức T, bà Trần Thị T mỗi người được hưởng 681.644.813 đồng (Sáu trăm tám mươi một triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm mười ba đồng), ông Trần Gia H được hưởng 437.621.374 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi một nghìn ba trăm bảy mươi bốn đồng), cụ thể như sau:

- Giao cho bà Trần Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 161,7m² (gồm 75m² đất ở và 86,7m² đất trồng cây hàng năm) và 194m² diện tích nhà (trong đó có 32,3m² là mái hiên) (vị trí A trên bản vẽ kèm theo bản án này);

- Giao cho ông Phan Đức T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 159,7m² (gồm 75m² đất ở và 84,7m² đất trồng cây hàng năm) và 20,2m² diện tích nhà (nhà bếp) (vị trí B trên bản vẽ kèm theo bản án này).

Ông Phan Đức T có trách nhiệm giao cho bà T phần nhà, đất bà T được chia; bà Trần Thị T có trách nhiệm giao cho ông T phần nhà, đất ông B được chia; đối với mái hiên diện tích 32,3m² bà T có trách nhiệm tháo dỡ để giao cho ông T phần đất ông T được chia.

- Ông Phan Đức T có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Gia H số tiền 151.046.187 đồng (Một trăm năm mươi một triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm tám mươi bảy đồng).

- Bà Trần Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Gia H số tiền 283.575.187 đồng (Hai trăm tám mươi ba triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm tám mươi bảy đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00197 do UBND huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cấp

ngày 06/3/2010 cho ông Phan Đức T để điều chỉnh cho phù hợp theo quyết định của bản án này.

3. Về chi phí đo đạc và định giá: Tại cấp sơ thẩm là 4.395.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 500.000 đồng, tổng cộng là 4.895.000 đồng (Bốn triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

- Bà Trần Thị T phải chịu 1.835.625 đồng (Một triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng), được khấu trừ hết vào số tiền đã tạm ứng;

- Ông Phan Đức T phải chịu 1.835.625 đồng (Một triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng). Ông T phải nộp số tiền này để hoàn trả cho bà T đã nộp tạm ứng;

- Ông Trần Gia H phải chịu 1.223.750 đồng (Một triệu hai trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng). Ông H phải nộp số tiền này để hoàn trả cho bà T đã nộp tạm ứng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T phải chịu 31.265.792 đồng, được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0008625 ngày 19/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D. Bà T còn phải nộp 28.765.792 đồng (Hai mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm chín mươi hai đồng).

- Ông Phan Đức T phải chịu 31.265.792 đồng (Ba mươi một triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm chín mươi hai đồng);

- Ông Trần Gia H phải chịu 21.504.854 đồng (Hai mươi một triệu năm trăm lẻ bốn nghìn tám trăm năm mươi bốn đồng).

5. Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phan Đức T 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009951 ngày 02/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

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 quy định tại các Điều 6, 7 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 Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã D;
- TAND thị xã D;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Ngọc Mai