TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚ NINH** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **08**/2023/DSST
Ngày: 17-3-2023
V/v tranh chấp chia tài sản chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ NINH, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trung Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Sỹ, bà Huỳnh Thị Bích Phi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mận - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hường - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2022 về "Tranh chấp chia tài sản chung" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn L, sinh năm 1963; địa chỉ: Khối phố T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1992 và bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đào Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Khối phố T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Quảng Nam.

Các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Văn L trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông Hồ Văn L, bà Đào Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Khắc V, bà Hồ Thị Thu T cùng góp tiền mua thửa đất số 912, tờ bản đồ số 28, diện tích 127 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: thôn B, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam. Giá trị thửa đất lúc mua là 495.000.000 *(Bốn trăm chín mươi lăm triệu)* đồng, trong đó vợ chồng ông L, bà T góp số tiền 255.000.000 *(Hai trăm năm mươi*

lăm triệu) đồng, vợ chồng ông V, bà T góp số tiền 240.000.000 *(Hai trăm bốn mươi triệu)* đồng.

Sau khi mua đất, hai bên cùng thống nhất để ông V và bà T đứng tên trong hồ sơ chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau đó ông V, bà T đã làm nhà ở trên một phần diện tích của thửa đất số 912. Nay vợ chồng ông L, bà T muốn được tách thửa và được quyền sử dụng 1/2 thửa đất nói trên nhưng không được ông V, bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông V, bà T giao cho vợ chồng ông 1/2 thửa đất nói trên. Ông L yêu cầu nhận phần diện tích đất ông V, bà T đã làm nhà, ông sẽ đền bù tài sản trên đất. Nếu ông L nhận phần diện tích đất trống thì ông V, bà T thanh toán cho ông 100.000.000 *(Một trăm triệu)* đồng.

- *Tại bản tự khai, các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn bà Hồ Thị Thu T trình bày:* Bà thừa nhận giữa vợ chồng bà và ông L, bà T cùng mua chung thửa đất số 912, tờ bản đồ số 28, diện tích 127m^2, loại đất ở tại nông thôn, giá trị thửa đất là 495.000.000 *(Bốn trăm chín mươi lăm triệu)* đồng. Sau đó, hai bên thống nhất để vợ chồng bà đứng tên chỉnh lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay vợ chồng bà đã xây dựng nhà trên 1/2 diện tích của thửa đất số 912, nên bà có nguyện vọng nhận diện tích đất bà đang ở. Diện tích đất trống còn lại giao cho ông L, bà T, việc thanh toán cho ông L, bà T số tiền 100.000.000 *(Một trăm triệu)* đồng, nếu chồng bà đồng ý thì bà đồng ý.

- *Tại bản tự khai, các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Khắc V trình bày:* Ông Thừa nhận thửa đất số 912, tờ bản đồ số 28, diện tích 127m^2, loại đất ở tại nông thôn là tài sản chung của vợ chồng ông và vợ chồng ông L, bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông đã bỏ công sức rất nhiều để sang lấp mặt bằng cả thửa đất số 912 và làm nhà trên 1/2 diện tích thửa đất, để lại 1/2 diện tích đất trống. Hiện nay, vợ chồng ông đang ở trên diện tích đất đã làm nhà nên ông nhận diện tích đất này. Ông không đồng ý trả cho ông L, bà T 100.000.000 *(Một trăm triệu)* đồng, nếu ông L, bà T muốn nhận phần đất hiện nay ông đang ở thì phải đền bù cho ông số tiền 1.300.000.000 (*Một tỉ ba trăm triệu*) đồng.

Tại bản tự khai, các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị T trình bày: Bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện và nội dung trình bày của ông Hồ Văn L. Bà trình bày bổ sung: Vợ chồng bà cùng chung tiền mua đất để làm nơi buôn bán, nhưng từ khi mua đất năm 2017 đến nay vợ chồng bà không có quyền lợi gì cả. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng bà.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định của pháp luật

Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 207, 208, 209, 219 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn L.

Giao cho ông L, bà T quản lý, sử dụng 63,5 m^2 đất (đất trống) tại thửa đất số 912, tờ bản đố số 28, địa chỉ thửa đất: Thôn Bình Thạnh, xã Tam Vinh, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam.

Giao cho ông V, bà T quản lý, sử dụng 63,5 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 912, tờ bản đố số 28, địa chỉ thửa đất: Thôn Bình Thạnh, xã Tam Vinh, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Ông L khởi kiện yêu cầu ông V, bà T phân chia tài sản mà các bên cùng góp tiền mua chung nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp chia tài sản chung" là đúng quy định tại Điều 26 Bộ luật dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Khắc V, bà Hồ Thị Thu T có nơi cư trú tại xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam là đúng quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Về tài sản chung: Năm 2017, vợ chồng ông L, bà T và vợ chồng ông V, bà T cùng góp tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 912, tờ bản đồ số 28, diện tích 127m^2, loại đất ở tại nông thôn của hộ ông Đặng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ. Sau đó, hai bên cùng thỏa thuận để ông V, bà T đại diện đứng tên khi làm thủ tục chỉnh lý sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên. Xét thấy, các đương sự đều thừa nhận đây là tài sản chung của ông L, bà T và ông V, bà T nên ông L yêu cầu phân chia để sử dụng riêng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Về điều kiện tách thửa đất để phân chia: Việc tách thửa đất để phân chia phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật. Theo công văn số 1209/UBND ngày 12/10/2022 của UBND huyện Phú Ninh thì diện tích đất ở là 127 m^2 thuộc thửa đất số 912, tờ bản đố số 28, địa chỉ thửa đất: Thôn Bình Thạnh, xã Tam Vinh, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam đảm bảo diện tích tối thiểu (*40 m^2, chiều rộng trên 04 m, chiều sâu tính từ mặt tiền đến hết thửa đất trên 05m*) khi tách thửa phân chia và phù hợp với quy hoạch đất ở nông thôn không ảnh hưởng quy hoạch sử dụng đất của huyện. Vì vậy, việc tách thửa đất để phân chia cho các bên là đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật.

[2.3] Về việc phân chia: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V, bà T sang lấp mặt bằng cả thửa đất 912, tờ bản đố số 28 và làm nhà ở trên ½ diện tích thửa đất. Việc ông V, bà T làm nhà ở là có sự đồng ý, thống nhất của ông L, bà T và chính ông L, bà T có đóng góp công sức phụ giúp con khi làm nhà. Xét thấy, ông V, bà T đã làm nhà và sinh sống ở ổn định trên ½ thửa đất nên giao phần diện tích đất này cho ông V, bà T tiếp tục quản lý, sử dụng; giao phần diện tích đất còn lại cho ông L, bà T quản lý, sử dụng là phù hợp, có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu nếu ông V, bà T nhận phần diện tích đất đã làm nhà thì phải thanh toán cho ông L, bà T số tiền 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng. Xét thấy, tại chứng thư thẩm định giá số 706/CTTĐG-VFC ngày 14/12/2022 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Quảng Nam xác định đơn giá thửa đất số 912, tờ bản đồ số 28, diện tích 127 m^2, loại đất ở tại nông thôn có cùng một mức giá là 7.700.000 đồng/m^2, không phân biệt diện tích đất đã làm nhà và diện tích đất trống. Như vậy, không có căn cứ để xác định diện tích đất đã làm nhà có giá trị cao hơn diện tích đất trống còn lại và giá trị cao hơn cụ thể là bao nhiêu nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông L, bà T.

[2.4] Từ những phân tích, nhận định nêu trên: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L, tách thửa đất số 912, tờ bản đố số 28 để chia cho các đương sự cụ thể như sau:

Giao cho ông L, bà T quản lý, sử dụng 63,5 m^2 đất (đất trống) tại thửa đất số 912, tờ bản đố số 28, địa chỉ thửa đất: Thôn Bình Thạnh, xã Tam Vinh, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam.

Giao cho ông V, bà T quản lý, sử dụng 63,5 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 912, tờ bản đố số 28, địa chỉ thửa đất: Thôn Bình Thạnh, xã Tam Vinh, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam.

Tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà trệt cấp 4, tường xây gạch có trát, mái lợp tôn, nền lát gạch men, diện tích 22,05 m^2; 01 công trình phụ (Nhà vệ sinh), nhà trệt, tường xây gạch có trát, trần bằng đanh đúc, nền gạch men, diện tích 3,825 m^2. Các công trình còn lại: Nhà bán hàng, nhà kho, mái che có một phần diện tích nằm trong hành lang giao thông nên kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

Ông V, bà T có nghĩa vụ tháo dỡ các tài sản có trên diện tích đất giao cho ông L, bà T gồm có: 01 chuồng gà, 01 cây Sưa đường kính 20-25 cm, 01 cây Nhãn đường kính 20-25 cm, 01 cây Vú Sữa, đường kính 5-10 cm, 04 trụ bê tông và lưới B40 (phía trước); 03 trụ bê tông và lưới B40 (phía sau).

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu án phí đối với giá trị quyền sử dụng đất được phân chia theo quy định của pháp luật. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản mỗi bên phải chịu 50%. Ông L, bà T đã nộp số tiền là 12.967.000 đồng nên ông V, bà T phải hoàn trả cho ông L, bà T số tiền là 6.483.000 đồng.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 207, 208, 209, 219 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn L.

Giao cho ông Hồ Văn L, bà Đào Thị T quản lý, sử dụng 63,5 m^2 đất tại thửa số 912, tờ bản đồ số 28, loại đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất: Thôn Bình Thạnh, xã Tam Vinh, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam.

Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp nhà ông V, bà T đang sử dụng;
- Phía Tây giáp đất ONT của ông Nguyễn Văn Th;
- Phía Nam giáp đất ONT của bà Nguyễn Thị H.
- Phía Bắc giáp đường Tam Kỳ - Tiên phong.

Giao cho ông Nguyễn Khắc V, bà Hồ Thị Thu T quản lý, sử dụng 63,5 m^2 đất tại thửa số 912, tờ bản đồ số 28, loại đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất: Thôn Bình Thạnh, xã Tam Vinh, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam

Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường ĐH 11;
- Phía Tây giáp phần đất trống của thửa 912;
- Phía Nam giáp đất ONT của bà Nguyễn Thị H.
- Phía Bắc giáp đường Tam Kỳ - Tiên phong.

Tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà trệt cấp 4, tường xây gạch có trát, mái lợp tôn, nền lát gạch men, diện tích 22,05 m^2; 01 công trình phụ (Nhà vệ sinh), nhà trệt, tường xây gạch có trát, trần bằng đanh đúc, nên gạch men, diện tích 3,825 m^2. Các công trình còn lại: Nhà bán hàng, nhà kho, mái che có một phần diện tích nằm trong hành lang giao thông nên kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

(*Kèm theo trích đo địa chính thửa đất số 52/TĐ-ĐCTĐ ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phú Ninh)*

Ông Nguyễn Khắc V, bà Hồ Thị Thu T có nghĩa vụ tháo dỡ các tài sản có trên diện tích đất giao cho ông L, bà T gồm có: 01 chuồng gà, 01 cây Sưa đường kính 20-25 cm, 01 cây Nhãn đường kính 20-25 cm, 01 cây Vú Sữa, đường kính 5-10 cm, 04 trụ bê tông và lưới B40 (phía trước); 03 trụ bê tông và lưới B40 (phía sau).

Ông Hồ Văn L, bà Đào Thị T và ông Nguyễn Khắc V, bà Hồ Thị Thu T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Nguyễn Khắc V, bà Hồ Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới chịu 23.558.000 (*hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi tám nghìn*) đồng án phí dân sự sơ

thẩm; ông Hồ Văn L, bà Đào Thị T có nghĩa vụ liên đới chịu 23.558.000 (*hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi tám nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp là 6.200.000 (*Sáu triệu hai trăm nghìn*) đồng theo biên L thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ngày 08/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam. Ông L, bà T còn phải nộp 17.358.000 (*Mười bảy triệu ba trăm năm mươi tám nghìn*) đồng.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Hồ Văn L, bà Đào Thị T có nghĩa vụ liên đới chịu 6.484.000 (*Sáu triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn*) đồng chi phí thẩm định, định giá (*Ông L bà T đã nộp đủ*). Ông Nguyễn Khắc V, bà Hồ Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông L, bà T chi phí thẩm định, định giá là 6.483.000 (*Sáu triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (17/3/2023) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Phú Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Lê Trung Thành