

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 183/2018/DS-PT

Ngày 25-9-2018

V/v tranh chấp chia tài sản chung

**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 Trung Dũng

- *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 24 tháng 8, ngày 21 và 25 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/TLPT-HNGĐ ngày 28/5/2018 về việc “tranh chấp chia tài sản chung”.

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 21/2018/HNGĐ-ST ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2018/QĐPT-HNGĐ ngày 12 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Hữu Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà 566, đường P, tổ 50, khu phố 7, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Đình K; sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Xóm 01, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; địa chỉ hiện nay: Số 178/23/20, đường H, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/6/2017), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị P, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú: Số nhà 05/86, đường P, phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: Số nhà 566, đường P, tổ 50, khu phố 7, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1965; cư trú tại: Số nhà 578, đường P, tổ 50, khu phố 7, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Bùi Hữu Đ và bị đơn bà Trần Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Hữu Đ là ông Phạm Đình K trình bày:

Khoảng tháng 3/2013, ông Đ có quen biết bà P và hai bên nảy sinh tình cảm, có dự định tiến tới hôn nhân. Để chuẩn bị cho cuộc sống, tháng 7/2013 ông Đ và bà P góp tiền mỗi người một phần bằng nhau nhận chuyển nhượng và cùng đứng tên đồng sở hữu một phần đất có diện tích 104.4m² tại số 566, đường P, tổ 50, khu phố 7, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; đất thuộc thửa số 5015, tờ bản đồ số 16-9, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BO 778031 (số vào sổ cấp GCN CH03400) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 27/8/2013.

Trên đất ông Đ và bà P có xây dựng 01 căn nhà cấp 04, diện tích xây dựng khoảng 104.4m², kết cấu tường gạch xây tô, nền lát gạch bông, mái ốp thạch cao lợp tôn, thời điểm xây dựng khoảng tháng 9/2013, nhà chưa hoàn công đăng ký quyền sở hữu. Hiện nay đã được cấp số nhà và sổ hộ khẩu mang tên Bùi Hữu Đ.

Ông Đ và bà P chung sống với nhau tại căn nhà trên từ năm 2013 đến năm 2015 thì nảy sinh mâu thuẫn bất đồng quan điểm sống, thường xuyên cãi nhau, xúc phạm nhau, không thể hàn gắn nên hai bên quyết định không sống chung với nhau nữa và chia tài sản. Tháng 3/2015, ông Đ có nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T chia tài sản chung nhưng rút đơn để hai bên tự thỏa thuận với nhau. Ngày 03/7/2015, ông Đ và bà P lập giấy thừa nhận, với nội dung: Tài sản nhà và đất là tài sản chung mỗi người đóng góp ½ số tiền và công sức, mỗi người được hưởng ½ giá trị tài sản. Tại thời điểm này, ông Đ và bà P tạm định giá nhà đất là 700.000.000 đồng, ông Đ đồng ý nhận 350.000.000 đồng. Hai bên cùng rao bán nhà đất với giá trên và làm thủ tục chuyển nhượng chia tiền tại Phòng Công chứng. Tuy nhiên, từ năm 2015 đến nay nhiều người liên hệ hỏi mua nhà đất nhưng bà P không đồng ý bán để chia tiền, sự việc kéo dài cho đến nay.

Từ khoảng thời gian tranh chấp từ đầu năm 2015 đến tháng 4/2017 bà P sống chung với con tại Thành phố Hồ Chí Minh. Từ khoảng tháng 5/2017 đến nay bà P sinh sống tại nhà đất đang tranh chấp.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án chia đôi tài sản chung giữa ông Đ và bà P đối với quyền sử dụng đất có diện tích 104.4m² (diện tích đo đạc thực tế là 140.1m²) cho mỗi người hưởng 01 phần và ông Đ yêu cầu được nhận nhà và đất, ông Đ sẽ hoàn trả cho bà P ½ giá trị tài sản bằng tiền.

- Bị đơn bà Trần Thị P trình bày:

Sau khi chồng bà P mất có để lại cho bà P một căn nhà ở quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, vì khó khăn nên bà P đã bán cho bà Đặng Thị M với giá là 1.200.000.000 đồng và chuyển số tiền này vào Ngân hàng S - Chi nhánh G, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, bà P có quen ông Bùi Hữu Đ, hai bên nảy sinh tình cảm nên đã chung sống với nhau. Bà P đã dùng số tiền bán nhà tại Gò Vấp này để nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N với giá 505.000.000 đồng, có giấy tờ ký nhận tiền giữa cá nhân bà P và bà N. Nhưng do cùng chung sống với nhau nên bà P mới để ông Đ cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà P có rút số tiền hơn 300.000.000 đồng để xây dựng căn nhà cấp 4 hiện nay đang ở.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà P không đồng ý vì diện tích nhà và đất là tiền của cá nhân bà P tự bỏ ra mua và xây dựng, nhưng vì tình cảm bà P đồng ý sau khi bán nhà đất trên bà P sẽ chia cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng.

Người làm chứng bà Lê Thị N trình bày: Bà N không có quan hệ gì với ông Đ và bà P, chỉ quen biết khi chuyển nhượng đất cho bà P, ông Đ. Bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 104m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 261412 (Số vào sổ H17062) và 32m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 922433 (Số vào sổ CH 03084) cho bà P và ông Đ. Trước khi nhận chuyển nhượng bà P đã đặt cọc cho bà N số tiền 50.000.000 đồng, ngày 02/7/2013 bà N cùng với ông Đ, bà P cùng nhau ra Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi ký hợp đồng xong bà N và bà P cùng ra Ngân hàng S – Chi nhánh B để bà P rút tiền và bà P đưa trực tiếp cho bà N 455.000.000 đồng không lập biên bản giao nhận, sau này bà P mới nhờ bà N ký lại nên bà N mới ký cho bà P yên tâm. Theo bà N được biết, số tiền bà P có để nhận chuyển nhượng là do bà P bán nhà trên quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà P để có tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N. Bà N không có giao dịch gì với ông Đ, chỉ có giao dịch với bà P. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, bà Thanh (không nhớ rõ họ tên, địa chỉ) là người nhận làm các thủ tục sang tên cho bà P, hiện nay việc chuyển nhượng và sang tên đã xong. Ngày 16/7/2013 bà N đã ký giấy ủy quyền cho ông Đ được nhận tiền đền bù đường P, đến nay quyết định thu hồi đất đã bị thu hồi nên bà N không có ý kiến gì vì bà N đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà P.

Người làm chứng bà Đinh Thị Thu T trình bày: Bà T là em chồng của bà P và ông Đ là con cậu của bà T nên bà T đều biết ông Đ và bà P. Bà T biết ông Đ là người không có tiền, phải ở trọ nhà bà T nên ông Đ trình bày là góp tiền cùng bà P nhận chuyển nhượng đất của bà N là không có. Bà T là em chồng của bà P nên bà T biết bà P là người hiền lành, sống thật thà có sao nói vậy. Tuy nhiên, hiện nay xảy ra tranh chấp bà T cũng rất muốn hòa giải để cho bà P ổn định cuộc sống nuôi các con. Nếu trường hợp ông Đ đồng ý nhận số tiền 300.000.000 đồng thì bà T sẽ thay bà P trả cho ông Đ để hai bên ổn định cuộc

sống. Trường hợp ông Đ không đồng ý đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 21/2018/HNGĐ-ST ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hữu Đ về việc “Tranh chấp chia tài sản chung” đối với bị đơn là bà Trần Thị P.

Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích 140.1m² tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 5015, tờ bản đồ số 16-9, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 778031 (số vào sổ cấp GCN CH03400) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 27/8/2013 mang tên ông Bùi Hữu Đ, bà Trần Thị P.

Giao bà Trần Thị P được quyền quản lý, sử dụng diện tích 140.1m² tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 5015, tờ bản đồ số 16-9, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 778031 (số vào sổ cấp GCN CH03400) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 27/8/2013 mang tên ông Bùi Hữu Đ, bà Trần Thị P.

Bà Trần Thị P tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao.

Bà Trần Thị P có trách nhiệm trả cho ông Bùi Hữu Đ ½ giá trị tài sản được giao là: 482.587.000 đồng (bốn trăm tám mươi hai triệu năm trăm tám mươi bảy ngàn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/4/2018 bị đơn bà Trần Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và ngày 13/4/2018 nguyên đơn ông Bùi Hữu Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 20/7/2018, ông Đ có đơn yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 Giấy thừa nhận ngày 03/7/2015 được lập giữa ông Đ và bà P thỏa thuận tài sản gồm đất và căn nhà trên đất được định giá 700.000.000 đồng tại thời điểm lập giấy, ông Đ đồng ý nhận 350.000.000 đồng. Tại khoản 3 giấy thừa nhận thể hiện khi có người hỏi mua, trả giá từ 700.000.000 đồng trở lên. Vì vậy, có căn cứ xác nhận dù giá trị tài sản có tăng lên thì ông Đ cũng

nhận 350.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chia đôi giá trị tài sản tranh chấp ở thời điểm hiện tại là không bảo đảm quyền lợi của bị đơn bà P. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà P rút yêu cầu kháng cáo, đồng ý với bản án sơ thẩm. Xét yêu cầu rút đơn kháng cáo của bị đơn là tự nguyện, do đó có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, 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: Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/11/2017 ông Bùi Hữu Đ yêu cầu bà Trần Thị P chia tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 140,1m² tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 5015, tờ bản đồ số 16-9, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03400 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 27/8/2013 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 04. Trong đơn khởi kiện ông Đ trình bày là ông Đ và bà P phát sinh tình cảm nên cùng nhau nhận chuyển nhượng đất để làm nhà ở chung với nhau. Ngày 11/7/2017, Tòa án nhân dân thành phố T đã thụ lý vụ án hôn nhân và gia đình. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thống nhất tài sản đang tranh chấp có trước khi ông Đ và bà P về sống chung với nhau như vợ chồng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án dân sự về “tranh chấp chia tài sản chung” theo quy định tại Điều 214 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp nhưng lại lấy số bản án về hôn nhân và gia đình là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án hôn nhân và gia đình nhưng thực chất đây là vụ án dân sự.

[2] Về nội dung:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền theo bản án sơ thẩm và rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Việc rút kháng cáo của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn ông Đ kháng cáo cho rằng nhà và đất tranh chấp là tài sản chung của ông Đ và bà P và yêu cầu Tòa án chia cho ông Đ được quyền sở hữu, sử dụng nhà và đất, ông Đ đồng ý thanh toán ½ giá trị nhà và đất cho bà P theo định giá tại cấp phúc thẩm. Chứng cứ của nguyên đơn đưa ra là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai người là ông Bùi Hữu Đ và bà Trần Thị P, hồ sơ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy thừa nhận ngày 03/7/2015 ký kết giữa ông Đ và bà P, sổ hộ khẩu mang tên ông Đ, các hợp đồng lao động, hợp đồng thi công thầu xây dựng. Ngoài những chứng cứ nêu trên, ông Đ không có chứng cứ chứng minh đã góp tiền với bà P đặt cọc, mua đất, xây nhà. Bà P cho rằng ông Đ

không góp tiền mua đất, xây nhà, nhưng bà thừa nhận khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng công chứng bà P cho ông Đ đứng tên chung do tại thời điểm đó hai bên có tình cảm với nhau, toàn bộ tiền mua đất xây nhà là do một mình bà P bỏ ra, chứng cứ là việc bà bán nhà ở quận G nên có tiền trong ngân hàng và sau đó rút tiền, giao tiền cho bà N tại Ngân hàng S. Tháng 3/2015, ông Đ làm đơn khởi kiện tại TAND thành phố T. Ngày 03/7/2015, bà P có ký Giấy thừa nhận với ông Đ xác định tài sản chung là nhà, đất và đồng ý chia mỗi người $\frac{1}{2}$ giá trị theo định giá tạm tại thời điểm lập giấy thừa nhận. Ngày 16/7/2015, ông Đ rút đơn khởi kiện để thực hiện thỏa thuận nhưng sau đó bà P không thực hiện theo nội dung hai bên thống nhất trong Giấy thừa nhận ngày 03/7/2015 với lý do bà đã bán nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh rồi, nay chỉ còn căn nhà đang tranh chấp nếu bán đi thì bà và các con không có nhà ở nên bà không đồng ý bán nhà, cũng không đồng ý chia tiền cho ông Đ.

[5] Xét, về quyền sử dụng đất: Ông Đ cho rằng ông Đ góp tiền mua đất xây nhà nhưng không có chứng cứ góp tiền nên không có cơ sở xác định nguồn gốc đất do ông Đ góp tiền chung với bà P để tạo lập. Theo lời trình bày của bà Lê Thị N là người bán đất thì bà N xác định bà nhận cọc, nhận hết số tiền bán đất do bà P giao và biết tiền này do bà P bán nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh mới có tiền mua đất của bà N. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà P cùng đi với ông Đ cho ông Đ đứng tên nên mới ký chuyển nhượng cho hai người. Lúc đó bà N chưa biết rõ quan hệ của ông Đ và bà P như thế nào, bà N nghĩ đó là chuyện riêng của bà P nên không có hỏi. Khi ký giấy ủy quyền nhận tiền đền bù do ông Đ đứng tên được cấp sổ với bà P nên bà N ký giấy ủy quyền cho ông Đ. Sau này bà P kể lại thì bà N mới biết rõ là ông Đ không có đóng góp gì trong việc tạo lập khối tài sản chung đang tranh chấp. Xét các chứng cứ có trong hồ sơ về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời trình bày của người làm chứng thấy rằng: Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bà P đã thống nhất cho ông Đ cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tại thời điểm xác lập, bà P đã công nhận đây là tài sản chung của bà P và ông Đ. Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ký kết các giấy tờ, tài liệu để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều theo đúng trình tự thủ tục quy định và theo đúng ý chí nguyện vọng của các bên tham gia ký kết là bà P, ông Đ và bà N do đó Ủy ban nhân dân thành phố T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03400 diện tích 104,4m² tại thửa số 5015, tờ bản đồ số 16-9 cấp ngày 27/8/2013 cho ông Bùi Hữu Đ và bà Trần Thị P là phù hợp quy định của pháp luật về đất đai. Nay ông Đ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03400 ngày 27/8/2013 khởi kiện yêu cầu chia tài sản với bà P là có căn cứ và đây là chứng cứ thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[6] Về quyền sở hữu nhà trên đất: Ông Đ cho rằng cùng góp tiền xây nhà với bà P nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xác định là

ông Đ có góp tiền. Tuy nhiên, theo Giấy thừa nhận ngày 03/7/2015, bà P có ký tên và lấn tay vào giấy thừa nhận tại mục 1 có nội dung: “*Chúng tôi chung tiền mỗi người một nửa mua chung với nhau một mảnh đất và cùng đứng tên đồng sở hữu phần đất có diện tích khoảng 104,4m², thửa đất số:2015, tờ bản đồ số:16-9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BO 778031, số vào sổ: CH03400 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 27/08/2013 đất tọa lạc tại số 566 đường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, và căn nhà cấp 04 gắn liền với đất*”. Giấy thừa nhận ngày 03/7/2015 còn có nội dung hai bên thống nhất bán nhà và đất để chia tiền tại Phòng Công chứng, nhưng sau đó bà P không thực hiện nên mới có tranh chấp xảy ra. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà P cho rằng bà bị đe dọa, ép buộc ký tên lấn tay vào giấy thừa nhận nhưng không có chứng cứ chứng minh bị ép buộc. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P xác định chữ ký, lấn tay là của bà và bà vẫn nhận thức được hành vi của mình nhưng do bà đã quá đại dốt nên mới ký, lấn tay vào Giấy thừa nhận ngày 03/7/2015. Đồng thời, bà cho rằng bà chỉ thỏa thuận giao cho ông Đ 200.000.000 đồng trước khi ông Đ rút đơn khởi kiện vào năm 2015. Tòa án đã thu thập chứng cứ về việc thỏa thuận của các bên đương sự trong vụ án thụ lý số 61/2015/TLST-DS ngày 09/3/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T nhưng nội dung biên bản hòa giải không thể hiện sự thỏa thuận của các đương sự và bà P không có chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận giao 200.000.000 đồng cho ông Đ mà chỉ có Giấy thừa nhận ngày 03/7/2015 tại mục 2: “*Hai bên cùng đồng ý tài sản chung là quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất trên mỗi bên được hưởng ½ (một phần hai). Tại thời điểm lập giấy thừa nhận chúng tôi cùng thỏa thuận định giá phần đất và căn nhà gắn liền với đất có giá trị là: 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng chẵn). Ông Bùi Hữu Đ đồng ý nhận bằng tiền là: 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng), (tương đương với ½ giá trị đất và nhà)*”. Như vậy, bà P đã thừa nhận hai bên góp tiền mua chung đất và nhà và xác định đất và nhà là tài sản chung và đồng ý chia ½ giá trị đất và nhà theo giá các bên định giá tại thời điểm ngày 03/7/2015. Nhưng sau đó bà P không thực hiện theo thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn căn cứ vào Giấy thừa nhận ngày 03/7/2015, xác định đất và nhà là tài sản chung đồng thời yêu cầu chia ½ tài sản chung là có cơ sở theo Điều 224 Bộ luật Dân sự năm 2005 và đây thuộc tình tiết theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về diện tích đất tranh chấp: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03400, đất có diện tích 104,4m², đo đạc thực tế diện tích đất là 140,1m², trong đó có 72,4m² (đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), 33,4m² (đất ở nông thôn đã bị giải tỏa trước đây) và 34,3m² đất trồng cây lâu năm và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà cấp 4 có diện tích 80,9m²; nhà tạm và mái hiên có diện tích 38,3m²; hàng rào xây gạch tô trát xi măng 02 mặt gắn khung lưới B40 có diện tích 53,2m². Như vậy, phần diện tích 33,4m² là diện tích tăng hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03400 ngày 27/8/2013. Ngày 16/7/2013, bà N đã ủy quyền cho ông Đ được nhận tiền đền bù do giải phóng mặt bằng đường P. Theo kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Quyết định số 3176/QĐ-UBND ngày 16/6/2011 của Ủy ban

nhân dân thị xã T đã bị thu hồi bằng Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 16/6/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố T, và diện tích đất trước đây đã bị thu hồi được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà P (bút lục 166) nên Tòa án cấp sơ thẩm tính phần đất này là tài sản chung của ông Đ, bà P là phù hợp. Trên phần đất tranh chấp còn có hàng rào nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập đến là có thiếu sót. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự thống nhất không tranh chấp phần hàng rào này, do đó hàng rào sẽ thuộc về bên được chia tài sản tranh chấp bằng hiện vật.

[8] Về yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp của nguyên đơn: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá tài sản tranh chấp vào ngày 10/8/2017. Tại cấp phúc thẩm, hai bên đã gặp nhau để hòa giải về việc giải quyết tranh chấp nhưng không thống nhất với nhau về hướng giải quyết vụ án nên ngày 20/7/2018, nguyên đơn có yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Ngày 15/8/2018, Hội đồng định giá Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành định giá lại tài sản đất tranh chấp. Xét thấy, thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm định giá và thời điểm Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại cách nhau hơn 01 năm. Trong khoảng thời gian này thì giá trị nhà, đất đã có biến động và giá do cấp sơ thẩm định giá không còn phù hợp với giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Căn cứ khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu định giá lại của nguyên đơn là có cơ sở. Mặt khác, sau khi có kết quả định giá, các bên thống nhất với kết quả định giá ngày 15/8/2018 và không có ý kiến gì khác nên Tòa án cấp phúc thẩm dựa trên kết quả định giá ngày 15/8/2018 làm cơ sở giải quyết vụ án và tính án phí sơ thẩm.

[9] Theo Biên bản định giá ngày 15/8/2018 thì tài sản tranh chấp có tổng giá trị gồm: $105,8\text{m}^2$ (đất ở nông thôn) $\times 10.000.000$ đồng/ m^2 + $34,3\text{m}^2$ (đất trồng cây lâu năm) $\times 7.000.000$ đồng/ m^2 + $80,9\text{m}^2$ (nhà cấp 4) $\times 3.700.000$ đồng/ $\text{m}^2 \times 70\%$ (giá trị còn lại) + $38,3\text{m}^2$ (nhà tạm, mái hiên) $\times 380.000$ đồng/ $\text{m}^2 \times 70\%$ (giá trị còn lại) = 1.517.818.800 đồng (một tỷ năm trăm mười bảy triệu tám trăm mười tám nghìn tám trăm đồng).

[10] Về cách chia tài sản chung: Căn cứ nội dung Giấy thừa nhận ngày 03/7/2015 thì ông Đ thống nhất nhận $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tranh chấp và căn cứ N cầu thực tế của hai bên thấy rằng: Ông Đ làm nghề thầu xây dựng thường không cư trú ổn định mà phải theo công trình nhiều nơi khác nhau còn bà P hiện đang sinh sống tại căn nhà và đất đang tranh chấp và có nguyện vọng giữ lại căn nhà để sinh sống ổn định nên Tòa án cấp sơ thẩm chia cho bà P được nhận hiện vật và có trách nhiệm thanh toán cho ông Đ $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung là phù hợp với quy định tại Điều 224 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trong phần quyết định là giao quyền sử dụng đất cho bà P mà không tuyên giao nhà và các tài sản khác gắn liền với đất là còn có thiếu sót. Mặt khác, tại Tòa án cấp phúc thẩm có định giá lại tài sản tranh chấp nên cần sửa án sơ thẩm tuyên giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 cùng các tài sản khác trên đất cho bà P được quyền sở hữu đồng

thời bà P có trách nhiệm thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản cho ông Đ theo định giá mới là $1.517.818.800:2=758.909.400$ đồng (bảy trăm năm mươi tám triệu chín trăm lẻ chín nghìn bốn trăm đồng). Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm do sửa án sơ thẩm. Người rút kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 92, 147, 148; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 224 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều: 99, 100 Luật Đất đai; 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Hữu Đ.

2. Sửa Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 21/2018/HNGĐ-ST ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hữu Đ về việc “tranh chấp chia tài sản chung” với bà Trần Thị P.

2.2. Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích $140,1m^2$ và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có diện tích $80,9m^2$; nhà tạm, mái hiên có diện tích $38,3m^2$ thuộc Thửa đất số 5015, Tờ bản đồ số 16-9 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự không tranh chấp hàng rào xây gạch xi măng có tô trát 02 mặt gắn khung lưới B40 diện tích $53,2m^2$.

2.4. Giao cho bà Trần Thị P được quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích $140,1m^2$ và sở hữu tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có diện tích $80,9m^2$; nhà tạm, mái hiên có diện tích $38,3m^2$ và hàng rào xây gạch xi măng có tô trát 02 mặt gắn khung lưới B40 diện tích $53,2m^2$ thuộc Thửa đất số 5015, Tờ bản đồ số 16-9 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03400 ngày 27/8/2013 cấp cho ông Bùi Hữu Đ và bà Trần Thị P để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị P theo quyết định của bản án này.

Bà Trần Thị P có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai phần tài sản được giao và làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2.5. Bà Trần Thị P có trách nhiệm thanh toán cho ông Bùi Hữu Đ $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung là 758.909.400 đồng (bảy trăm năm mươi tám triệu chín trăm lẻ chín nghìn bốn trăm 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.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại cấp sơ thẩm là 1.350.000 đồng; tại cấp phúc thẩm là 1.000.000 đồng; tổng cộng là 2.350.000 (hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng); ông Bùi Hữu Đ tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Hữu Đ phải nộp 34.356.376 đồng (ba mươi bốn triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm bảy mươi sáu đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng) theo các Biên lai thu tiền số 0001201 ngày 05/7/2017 và số 0001871 ngày 06/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông Bùi Hữu Đ còn phải nộp 21.356.376 (hai mươi một triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm bảy mươi sáu đồng).

- Bà Trần Thị P phải nộp 34.356.376 đồng (ba mươi bốn triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm bảy mươi sáu đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho ông Bùi Hữu Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0021915 ngày 24/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Bà Trần Thị P phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0021838 ngày 12/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, 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 TP T;
- TAND TP T;
- 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