

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 143/2022/DS - PT

Ngày: 14/7/2022

V/v “T/c yêu cầu chia tài sản chung”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 về “*Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS – ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2022/QĐ – PT ngày 08 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Chị Phan Thị Ngọc T, sinh năm 1996; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 104A3, khu phố B, phường S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Nguyễn Kim Lan T, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Ông và ông Nguyễn Kim Lan T cùng sử dụng chung thửa đất số 95, tờ bản đồ số 18, diện tích 142,6 m² tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp sổ vào ngày 22/11/2019, đã phân chia mỗi người một phần. Cụ thể, ông sử dụng phần đất có chiều ngang 7,33m, dài 10,82m với tổng diện tích là 79m². Trên phần đất này ông có cất ngôi nhà cấp 4, diện tích nhà khoảng 70m². Ông T sử dụng phần đất có diện tích khoảng 63,6m², ông T cũng có cất nhà trên đất. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông định chuyển nhà đi nơi khác. Ông có ý định chuyển nhà với đất trên, ông đã đề nghị ông T mua nhưng ông không mua. Ông có ý định chuyển cho người khác nên có yêu cầu ông T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục nhưng ông T không đưa, do đó ông không thể thực hiện việc chuyển nhượng được. Ông yêu cầu Toà án giải quyết phân chia tài sản chung giữa ông và ông T là quyền sử dụng thửa đất số 95, tờ bản đồ số 18. Cụ thể, ông yêu cầu được nhận phần đất có diện tích 79 m² (ngang 7,33m, dài 10,82m) tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre, trên đất có ngôi nhà do ông xây dựng diện tích khoảng 70m²; phần đất còn lại là của ông Nguyễn Kim Lan T.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Nguyễn Kim Lan T trình bày:

Ông với ông H là bạn với nhau, nên ông với ông H có thoả thuận với nhau mua chung một thửa đất số 95, tờ bản đồ số 18, diện tích là 142,6m² loại đất trồng cây lâu năm. Trên đất hiện nay có 2 ngôi nhà liền kề mới xây xong sau khi mua, ông có 1 căn và ông H có 1 căn. Thửa đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một ngày mang tên Nguyễn Kim Lan T và người cùng sử dụng đất là Nguyễn Ngọc H, mỗi người giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là tài sản chung của hai người nên trước khi được cấp giấy thì ông và ông H có thương lượng với nhau nếu sau này bên nào muốn chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp thửa đất này thì phải bàn bạc với nhau để đi đến thống nhất để phân chia theo giấy chứng nhận đã cấp cho hai người. Tuy nhiên, ông H đã bán cho người khác mà không thương lượng với ông, lại còn khởi kiện ông; do đó ông không đồng ý theo yêu cầu của ông H là được chia 79m². Đây là tài sản chung của ông và ông H cùng mua, cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có phân chia cụ thể người nào được bao nhiêu. Do đó, nếu phân chia đều mỗi

người $\frac{1}{2}$ diện tích thì ông đồng ý. Vì ông H xây nhà trước đã chiếm khoảng hơn 70m², như vậy ông H phải trả cho ông phần chênh lệch này trị giá 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) thì ông đồng ý cắt sổ cho ông H đứng chủ quyền riêng theo yêu cầu của ông H.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS – ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của ông Nguyễn Ngọc H với ông Nguyễn Kim Lan T.

Công nhận phần đất diện tích 78,55 m² thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Ngọc H thuộc thửa 95-1 và $\frac{1}{2}$ thửa 95-2, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn Ngọc H phải hoàn trả phần chênh lệch cho ông Nguyễn Kim Lan T là 7,25m² x 20.000.000 đồng = 145.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Kim Lan T được quyền sở hữu phần đất 64,05 m² thuộc thửa 95-3 và $\frac{1}{2}$ thửa 95-2 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Về vị trí thửa đất có Họa đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cấp ngày 22/4/2021.

Ông Nguyễn Ngọc H và ông Nguyễn Kim Lan T có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/4/2022 ông Nguyễn Ngọc H kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu sửa án sơ thẩm, ông H không đồng ý hoàn trả giá trị chênh lệch diện tích đất cho ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý kháng cáo của ông H, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: do bản án sơ thẩm vi phạm nên đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 2/11/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Võ Tuyết A và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc H và ông Nguyễn Kim Lan T, bên nhận chuyển nhượng là ông H, ông T có nhận chuyển nhượng của bà A diện tích 142,6 m² đất tại thửa số 95, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không xác định ông H và ông T mỗi người nhận chuyển nhượng diện tích đất là bao nhiêu m². Đến ngày 22/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Kim Lan T và người cùng sử dụng đất là Nguyễn Ngọc H.

[2] Tại cấp sơ thẩm cũng nhưng tại phiên tòa hôm nay, những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trình bày: khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A thì ông H và ông T đều biết trên đất có 02 căn nhà, mỗi bên sử dụng 01 căn nhà, sau đó có sửa chữa lại nhà cũng đúng theo vị trí mà các bên sử dụng. Qua đo đạc thực tế, phần đất bên ông H quản lý sử dụng có diện tích 78,55 m², ông T quản lý sử dụng 64,05 m². Đồng thời, bên ông T cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A thì ông H và ông T đều biết diện tích đất mà các ông nhận chuyển nhượng không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre nên các ông đồng sử dụng chung thửa đất 95, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[3] Việc ông H và ông T cùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 95, tờ bản đồ số 18, diện tích 142,6 m², mục đích sử dụng: CLN, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre từ bà A đã biết diện tích đất không đủ diện tích để tách thửa, lẽ ra khi ông H khởi kiện yêu cầu chia diện tích đất nêu trên thành 2 thửa cho ông H sử dụng diện tích 78,55 m² và ông T sử dụng diện tích 64,05 m² thì phải căn cứ vào Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2018 và Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu

được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do không đủ điều kiện tách thửa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu của ông H để chia diện tích đất trên đồng thời tuyên ông H và ông T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và ông T như diện tích bản án tuyên là vi phạm pháp luật. Ông H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý hoàn trả phần chênh lệch cho ông Nguyễn Kim Lan T là 7,25m² x 20.000.000 đồng = 145.000.000 đồng, các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị. Do cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án sai, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Do bản án bị hủy nên ông H không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS – ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007565 ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Kim Cúa