T TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẠ LONG
TỈNH QUẢNG NINH
Bản án số: 10/2021/DS-ST
Ngày: 04/3/2021.
V/v:Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Chiên
Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Tiến
2. Ông Nguyễn Đăng Cường

- Thư ký phiên toà: Bà Dương Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh: Bà Nguyễn Thị Thùy - chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hạ Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 104/2020/TLST- DS ngày 10/6/2020 về việc "Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXX-ST ngày 08/01/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 12/2021/QĐST-DS ngày 27/01/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2021/QĐST-DS ngày 09/02/2021. Giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Ông Đặng Hồng T, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Phòng A, PB, tập thể T, P. T, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

*Bị đơn: Ông Phạm Đức L, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Phòng C, tổ 18Đ, P.L, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

* Người có quyền L nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Diệp Th (vợ ông T), sinh: 1975; Nơi cư trú: Số 4, ngách 305, ngõ Q, Th Nhàn, P.Q, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị Minh H (vợ ông L), sinh: 1978. Nơi cư trú: Phòng C, tổ 18Đ, P.L, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà Th: Bà Đinh Thị P, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Tổ 4, khu 2, phường H, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền số 2342 và 2341 ngày 09/6/2020). Có mặt tại phiên toà.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà H: Ông Nguyễn Trí T1, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Số 8, ngõ 179, phố Đ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (theo Hợp đồng ủy quyền số 3458 ngày 22/7/2020). Có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02/6/2020, được bổ sung tại bản tự khai ngày 02/7/2020 và tại phiên toà người được ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2010, ông Đặng Hồng T, bà Đào Diệp Th và ông Phạm Đức L cùng thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hà Đức V theo Hợp đồng

chuyển nhượng ngày 06/7/2010 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Quảng Ninh. Kèm theo GCNQSDĐ số BA, số vào sổ CH có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long ngày 19/8/2010. Cụ thể tài sản là thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 39 tại tổ 7, khu 6, phường H, tp Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, diện tích 205,6m^2 (trong đó đất ở là 193,3m^2, đất TCLN là 12,3m^2). Khi làm thủ tục chuyển nhượng các bên thống nhất để ông T và ông L đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng.

Suốt từ năm 2010 đến ngày 08/5/2020 (ngày ông bà T, Th nhận chuyển nhượng thêm 15m^2 đất, sát thửa đất của ông T và ông L đứng tên) thì phát sinh xung đột. Nguyên nhân là do hai bên không thỏa thuận được vị trí đất tương ứng với phần diện tích đất thuộc quyền sở hữu của mình.

Trong khi đó: theo giấy chuyển nhượng đất đề ngày 08/5/2020 thể hiện: Ông Đặng Hồng T và bà Đào Diệp Th đã nhận chuyển nhượng diện tích đất là 15m^2 của ông Hoàng Văn Th1 – bà Nguyễn Thị Th H1; có vị trí đất phía đông, tây, nam giáp đường tiểu mạch xóm, phía bắc giáp ranh giới thửa đất sở hữu chung của ông T và ông L. Như vậy phần diện tích 15m^2 này là do ông bà T- Th nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông bà Th1 – H1 không liên quan đến ông L.

Tuy nhiên cho đến nay thì ông L lại đề nghị ông bà T-Th chia đôi phần diện tích 205,6m^2 theo hướng cắt làm hai phần bằng nhau gắn liền với chia đôi diện tích 15m^2 thành hai phần bằng nhau, đồng thời trả phần tiền tương ứng với giá trị ½ của diện tích 15m^2 theo giá trị hiện tại cho ông T- Th. Với đề nghị này của ông L thì ông bà T-Th không đồng ý.

Vì hai bên không thể tự thỏa thuận được việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất nên đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Yêu cầu khởi kiện cụ thể:

1. Chia tài sản sở hữu chung theo phần là quyền sử dụng đất cho hai hộ gia đình, đúng như thỏa thuận sở hữu chung theo phần được ghi nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/7/2010 đã được Công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh.

2. Xác định diện tích đất của từng hộ gia đình tương ứng với vị trí cụ thể của thửa đất. Ông bà T- Th xin được nhận sử dụng phần diện tích đất giáp ranh với diện tích 15m^2 đất đã nhận chuyển nhượng ngày 08/5/2020 của ông bà Th1 –H1.

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Năm 2010, ông L và ông T cùng góp tiền mua chung 01 mảnh đất tại tổ 7, khu 6, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Mảnh đất này đã được cấp GCNQSDĐ như trình bày của nguyên đơn.

Suốt từ thời điểm năm 2010 đến nay hai bên cùng trông nom, bảo quản mảnh đất mà không có bất kỳ tranh chấp nào. Khoảng đầu năm 2020, ông T có ý định dùng mảnh đất này để vay vốn ngân hàng và dùng vốn riêng cho mình. Tuy nhiên do thủ tục vay không rõ ràng, nên ông L không đồng ý.

Ngày 15/6/2020, ông Phạm Đức L nhận được thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, trong đó ông Đặng Hồng T yêu cầu chia tài sản chung là mảnh đất đã nói trên. Ông L không đồng ý với quan điểm của ông T về việc ông T cho rằng chỉ có mình ông T bỏ công sức trông nom và tôn tạo mảnh đất. Ông L cũng góp công sức trông nom và tôn tạo đất. Đối với diện tích 15m^2 đất mà ông bà T-Th cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông bà Th1-H1, ông L cho rằng đó không phải là mảnh đất hợp pháp, các thủ tục giao dịch mảnh đất này

không rõ ràng và không đúng quy định của pháp luật nên không được tính là đất hợp pháp để chia tài sản giáp ranh.

Về quyền sử dụng mảnh đất diện tích 205,6m^2: Ông Phạm Đức L đồng ý phân chia mảnh đất này nhưng không đồng ý với cách phân chia của ông T theo như yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, quan điểm trình bày của đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần là quyền sử dụng đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thành phố Hạ Long xác nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/7/2010 đã được Công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ khoản 2 , Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm c, khoản 1, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền và xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần".

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu do đương sự cung cấp cũng như qua điều tra thu thập, thấy rằng:

Năm 2010, ông Đặng Hồng T (vợ là bà Đào Diệp Th) và ông Phạm Đức L cùng thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hà Đức Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 169 - Quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2010. Ngày 19/8/2010, ông Đặng Hồng T và ông Phạm Đức L đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thành phố Hạ Long xác nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất từ năm 2010 đến tháng 5/2020 thì phát sinh tranh chấp khi chia quyền sở hữu theo phần là do hai bên không thỏa thuận được vị trí đất tương ứng với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình. Nên ngày 02/6/2020, ông Đặng Hồng T đã khởi kiện đến Tòa án và đề nghị chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần.

- Quá trình giải quyết, ngày 16/9/2020, Hội đồng định giá tài sản thành phố Hạ Long đã định giá: Về tổng giá trị quyền sử dụng đất 205,6m^2 là 766.353.600 đồng; về công trình trên đất thì tổng giá trị còn lại của công trình là 27.092.000 đồng. Tổng giá trị đất và công trình là 793.445.600 đ (Bảy trăm chín mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).

- Tại công văn số: 1950/VPĐKQSDĐ ngày 13/10/2020, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phòng tài nguyên và môi trường thành phố Hạ Long xác nhận vị trí thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 39 đo vẽ năm 1997 phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long ….Trường hợp diện tích xin tách thửa đủ điều kiện theo khoản 1, Điều 5 của Quyết định số: 1768/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện

tích đất ở tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Tại công văn số: 762/UBND ngày 07/12/2020 của Ủy ban nhân dân phường Hồng Hà, xác nhận hiện trạng phần diện tích 15m^2 là đất trống nằm giữa thửa đất số 56 tờ bản đồ số 39 và cống thoát nước. Theo bản đồ địa chính năm 1997 thửa 62 tờ bản đồ số 39….bà Nguyễn Thị Thanh H1 có đóng thuế đất các năm 2005;2006; 2007; 2009; 20011.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ kèm theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và Bản đồ địa chính năm 1997 thì thấy thửa đất số 56 có một cạnh giáp ranh với thửa đất số 62, mà thửa 62 UBND phường Hồng Hà xác nhận bà Nguyễn Thị Thanh H1 có đóng thuế đất.

Như vậy, thửa đất số 56 đủ điều kiện để xin tách thửa. Nếu chia đất để tách thửa theo phương án 2 (tại bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập ngày 13/8/2020) là không đảm bảo quyền sử dụng đất vì chiều rộng của thửa đất khi chia đôi có một mặt chiều rộng giáp ranh với thửa đất số 62, mặt chiều rộng còn lại giáp ranh với thửa đất của hộ ông Nguyễn Kim Đ1. Vậy xét chia theo phương án 1 (tại bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập ngày 13/8/2020) là có cơ sở, vì thửa đất số 56 có một cạnh hướng Bắc giáp với đường tiểu mạch, nên chia theo phương án 1 là đảm bảo quyền sử dụng đất: Có chiều rộng (chiều bám đường) và chiều sâu không nhỏ hơn 4,5m, diện tích các thửa sau khi tách không nhỏ hơn 45m^2.

Do ông Đặng Hồng T (vợ là bà Đào Diệp Th) và ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H) không thỏa thuận được vị trí đất tương ứng với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình. Xét chia tách thửa theo phương án 1 đều đảm bảo quyền sử dụng đất cho hai bên về diện tích đất sử dụng, về chiều rộng đều bán mặt đường. Như vậy, chia phần đất có mốc giới 3;4;5;6;3, cho ông Đặng Hồng T (vợ là bà Đào Diệp Th); Chia phần đất có mốc giới 1;2;3;6;7;1 cho ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H).

- Về công trình là nhà cấp 4 trên đất: Khi chia tách thửa đất thì phần công trình thuộc trên thửa đất nào thì cũng được chia phần gắn theo thửa đất đó để chủ sử dụng sở hữu tài sản trên đất.

[3] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Đặng Hồng T (vợ là bà Đào Diệp Th) được quyền sử dụng thửa đất có mốc giới 3;4;5;6;3, diện tích 102,8 m^2 (trong đó đất mục đích sử dụng: Đất ở 96,65 m^2; đất trồng cây lâu năm 6,15 m^2) và sở hữu phần nhà cấp 4 trên diện tích đất 102,8 m^2; ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H) được quyền sử dụng thửa đất có mốc giới 1;2;3;6;7;1, diện tích 102,8 m^2 (trong đó đất mục đích sử dụng: Đất ở 96,65 m^2; đất trồng cây lâu năm 6,15 m^2) và sở hữu phần nhà cấp 4 trên diện tích đất 102,8 m^2.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Hồng T đã tạm ứng trả số tiền 8.700.000 đồng để chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Nay số tiền này mỗi bên phải chịu ½, nên ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H) phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Hồng T số tiền 4.350.000 đồng.

[5] Về án phí: - Ông Đặng Hồng T (vợ là bà Đào Diệp Th); ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H) chịu án phí án phí dân sự có giá gạch đối với phần giá trị tài sản mà mình được hưởng.

- Số tiền tạm ứng án phí chia tài sản mà ông T đã nộp, sẽ được trừ vào phần án phí dân sự phải chịu.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm c, khoản 1, Điều 39; điểm d, khoản 3, Điều 203; khoản 2, Điều 147; Điều 273 của bộ luật tố tụng dân sự; Điều 209; khoản 1, Điều 218; khoản 1, Điều 219 của Bộ luật dân sự; Điều 166; điểm b, khoản 2, Điều 169 của Luật đất đai; điểm b, khoản 2, Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hồng T về việc yêu cầu chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần.

2. Ông Đặng Hồng T (vợ là bà Đào Diệp Th) được quyền sử dụng thửa đất 56B theo mốc giới 3;4;5;6;3, có diện tích 102,8 m^2 đất (trong đó đất mục đích sử dụng: Đất ở 96,65 m^2; đất trồng cây lâu năm 6,15 m^2) và sở hữu phần nhà cấp 4 trên diện tích đất 102,8 m^2 , đất có tứ cận Phía Bắc giáp đường tiểu mạch; phía Tây giáp thửa 56A; phía Nam giáp hộ ông M; phía Đông giáp đất trống (thửa đất số 62), tại phương án 1 của Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập ngày 13/8/2020 (có sơ đồ kèm theo bản án), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA796750 UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 22/6/2010, thửa đất 56, tờ bản đồ địa chính số 39, tại tổ 7, khu 6, phường H, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

3. Ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H) được quyền sử dụng thửa đất 56A theo mốc giới 1;2;3;6;7;1, có diện tích 102,8 m^2 đất (trong đó đất mục đích sử dụng: Đất ở 96,65 m^2; đất trồng cây lâu năm 6,15 m^2) và sở hữu phần nhà cấp 4 trên diện tích đất 102,8 m^2 , đất có tứ cận Phía Bắc giáp đường tiểu mạch; phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Kim Đ; phía Nam giáp hộ ông M; phía Đông giáp thửa 56B, tại phương án 1 của Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập ngày 13/8/2020 (có sơ đồ kèm theo bản án), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA796750 UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 22/6/2010, thửa đất 56, tờ bản đồ địa chính số 39, tại tổ 7, khu 6, phường H, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Ông Đặng Hồng T (vợ là bà Đào Diệp Th); Ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H) có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được tách thửa đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh việc tách thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Đặng Hoàng T (vợ là bà Đào Diệp Th) ; Ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H).

4. Ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H) có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Hồng T số tiền 4.350.000 đ (Bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về án phí:

- Buộc Ông Đặng Hồng T (vợ là bà Đào Diệp Th) chịu án phí dân sự sơ thẩm là 19.836.000đ *(Mười chín triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn đồng),* (ông T đã nộp số tiền tạm ứng án phí 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai

thu tiền số: 0002550 ngày 09/6/2020 tại chi cục THA thành phố Hạ Long, nay được trừ vào án phí phải nộp, còn lại số tiền 16.164.000 đồng trả lại cho ông T).

- Buộc ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H) chịu án phí dân sự sơ thẩm là 19.836.000đ *(Mười chín triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn đồng)*.

6. Án xử công khai, có mặt người được ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan. Báo quyền kháng cáo cho các đương sự trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đặng Hồng T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, ông Phạm Đức L (vợ là bà Nguyễn Thị Minh H) 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân tỉnh Quảng ninh;*
- *VKS TP.Hạ Long;*
- *Chi cục thi hành án TP.Hạ Long;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ + VP.*

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Chiên