TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SA ĐÉC** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2022/DS-ST
Ngày: 28-11-2022
V/v tranh chấp chia tài sản chung quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuấn Em

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hai

2. Ông Nguyễn Văn Minh

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Đỗ Minh Thìn – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022, về việc "Tranh chấp chia tài sản chung quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Đình D, sinh năm: 19AA.

Địa chỉ: Số C, Khóm Đ, Phường E, thành phố S, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phan Thị Bé T, sinh năm 19FF.

Địa chỉ: Khóm G, Phường H, thành phố S, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Luật sư Lê Thị Vân L – Văn phòng Luật sư Lê L, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Lê Tấn B, sinh năm: 19JJ.

Địa chỉ: Kế hộ số O, ấp P, xã K, thành S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B: Luật sư Nguyễn Xuân Th – Văn phòng Luật sư Gi, thuộc Đoàn Luật sư TP. Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị Thanh Th1, sinh năm: 19ZZ.

Địa chỉ: Kế hộ số O, ấp P, xã K, thành S, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Bé T, ông B, Luật sư Th và bà Th1 có mặt tại phiên tòa. Luật sư L có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Đình D là chị Phan Thị Bé T trình bày:***

Thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33, diện tích 409,5m^2 (Qua đo đạc thực tế có diện tích là 405,6m^2, ông D thống nhất diện tích theo đo đạc thực tế) có nguồn gốc do ông B nhận chuyển nhượng của anh Lý Anh Kh và chị Tô Thị Ngọc H1 vào khoảng đầu năm 2020 với giá là 305.000.00đồng, việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông B với anh Kh, chị H1 như thế nào thì ông D không biết. Sau đó, đến tháng 02/2020 ông B thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D một phần trong thửa đất 941 có chiều ngang 5m và chiều dài hết đất với số tiền tổng cộng là 305.000.000đồng, do lúc này ông B chưa được đứng tên quyền sử dụng đất (QSDĐ), nên ngày 25/02/2020 ông B và ông D có làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng không có công chứng, chứng thực, cũng trong ngày này ông D trả cho ông B và vợ ông B (bà Võ Thị Thanh Th1) nhận số tiền 140.000.000đồng. Do ông B không có tiền để trả cho anh Kh, nên anh Kh, chị H1 chưa làm thủ tục sang tên thửa đất 941 cho ông B; lúc này ông B, ông D, anh Kh, chị H1 thỏa thuận thống nhất và đã thực hiện vào ngày 23/3/2020 ông D đưa cho anh Kh 145.000.000đồng, khi nhận tiền anh Kh có làm biên nhận, cũng trong ngày này anh Kh chị H1 có làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ thửa đất 941 cho ông B, ông D, nhưng không có công chứng chứng thực. Sau đó, anh Kh, chị H1, ông D, ông B có công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 941 từ anh Kh, chị H1 cho ông D, ông B, đến ngày 12/5/2020 ông D và ông B đồng đứng tên thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33, diện tích 409,5m^2.

Ngày 21/9/2020 ông D, ông B lập Văn bản thỏa thuận và phân chia diện tích thực tế đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33, diện tích 409,5m^2. Theo thỏa thuận phân chia này thì phần đất của ông D là ngang 5m, chiều dài đến hết thửa đất 941, còn phần đất còn lại của thửa đất 941 là của ông B, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông D phải trả là 305.000.000đồng.

Ông D đã trả tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ phần đất đang tranh chấp như sau:

- Lần 1: Ngày 25/02/2020 ông D đưa cho vợ chồng ông B, bà Võ Thị Thanh Th1 số tiền 140.000.000đồng, khi nhận tiền ông B, bà Th1 có làm biên nhận.

- Lần 2: Ngày 23/3/2020 ông D trực tiếp đưa số tiền 145.000.000đồng cho anh Kh nhận, khi nhận tiền anh Kh có làm biên nhận.

- Lần 3: Ngày 23/3/2020 ông D đưa trực tiếp cho ông B nhận 15.000.000đồng, khi giao nhận tiền không có làm giấy tờ, biên nhận.

Tổng số tiền ông D đã trả để nhận chuyển nhượng đất trong thửa đất 941 đang đứng tên chung với ông B là 300.000.000đồng, còn lại 5.000.000đồng ông D chưa trả, do ông B chưa làm thủ tục sang tên phần đất của ông D qua cho ông D đứng tên riêng.

Nay ông Dũng yêu cầu chia QSDĐ trong thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33 ông Dũng và ông Bình đang đứng tên chung QSDĐ. Cụ thể, ông Dũng yêu cầu chia cho ông Dũng phần đất Hình 2 tại các mốc M17,M18,M19,M20,M7,M8,M9,M10,M11,M12,M13,M13a,M17 diện tích 172,1m^2 và phần đất Hình 3 diện tích 11,4m^2 tại các mốc M15,M17,M13a,M14,M15 theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 16/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc. Ông D đồng ý tiếp tục trả cho ông B, bà Th1 số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ là phần đất yêu cầu chia trong thửa đất 941 đứng tên chung với ông D còn nợ là 5.000.000đồng.

Đối với phần đất Hình 3, diện tích 11,4m^2 ông D đồng ý sử dụng làm lối đi chung với ông B, bà Th1. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông D yêu cầu ông B, bà Th1 phải trả 50% giá trị theo kết quả định giá là 11.300.000 đồng cho ông D trong trường hợp phần đất Hình 3 sử dụng làm lối đi chung.

Phần đất tại Hình 1 diện tích 222,1m^2, gồm các mốc M1,M2,M3,M4,M5,M6,M7,M20,M19,M18,M17,M15,M16,M1 ông Dũng đồng ý chia cho ông Bình và vợ ông Bình là bà Thanh Thúy sử dụng. Ông D không có tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với các tài sản trên đất đang tranh chấp, cũng không có yêu cầu gì đối với anh Kh, chị H1.

Ngoài ra, ông D không có yêu cầu gì khác.

**** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Tấn B trình bày:***

Thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33, diện tích 409,5m^2 (Qua đo đạc thực tế có diện tích là 405,6m^2, ông B thống nhất diện tích theo đo đạc thực tế) có nguồn gốc do ông B nhận chuyển nhượng của anh Lý Anh Kh và chị Tô Thị Ngọc H1 vào ngày 11/11/2019 với giá là 305.000.00đồng (lúc này đất có mục đích sử dụng là đất cây lâu năm) lúc đó, ông B và anh Kh, chị H1 có làm tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2019 nhưng không có công chứng, chứng thực và ông B cũng chưa được đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó, ông B đã chuyển mục đích từ đất cây lâu năm lên đất thổ toàn bộ thửa đất 941 và ông B thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D một phần trong thửa đất 941 (phần đất ngang 5m x dài 35m = 175m^2) với số tiền thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/02/2020 (không có công chứng, chứng thực) tổng cộng là 320.000.000đồng, cũng trong ngày này ông D trả cho ông B và bà Thanh Th1 nhận số tiền 140.000.000đồng. Đến ngày 23/3/2020 ông D có trả cho ông B nhận thêm 145.000.000đồng, do lúc đó có ông D, ông B, anh Kh và vì ông B còn nợ tiền mua đất của anh Kh, nên khi ông D giao tiền cho ông B thì ông B đưa ngay qua cho anh Kh và anh Kh làm biên nhận là nhận tiền của ông D.

Tổng cộng số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ ông D đã trả cho ông B, bà Th1 nhận là 285.000.000đồng, sau đó, ông D không trả tiền lần nào cho ông B, bà Th1 đến nay.

Ngày 23/3/2020 anh Kh, chị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 941 cho ông B và ông D, đến ngày 12/5/2020 ông D và ông B đồng đứng tên thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33, diện tích 409,5m^2.

Ngày 21/9/2020 ông D và ông B lập Văn bản thỏa thuận và phân chia QSDĐ đứng tên chung theo diện tích thực tế đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33, nhưng ông B không có xem lại nội dung trong Văn bản thỏa thuận và phân chia diện tích thực tế.

Đối với phần đất của ông B trong thửa đất 941 thì ông B đã xây dựng nhà kiên cố, làm chuồng gà, phần đất của ông D hiện nay vẫn là đất trống, ngoài ra còn phần đất ngang một cạnh 3m, một cạnh 2m, chiều dài khoảng 5m (phần đất Hình 3 hiện nay) làm lối đi chung. Ông D có yêu cầu tách thửa phần đất của ông B và ông D trong thửa đất 941 thành từng thửa để đứng tên riêng, nhưng ông D không thống nhất phần đất làm lối đi chung nên đến nay chưa tách thửa đất riêng được.

Nay ông Bình chỉ đồng ý với một phần yêu cầu chia QSDĐ của ông D, chỉ đồng ý chia cho ông Dũng phần đất Hình 2 diện tích 172,1m^2, thể hiện tại các mốc M17,M18,M19,M20,M7,M8,M9,M10,M11,M12,M13,M13a,M17; ông B, bà Th1 được chia phần đất Hình 1 diện tích 222,1m^2, gồm các mốc M1,M2,M3,M4,M5,M6,M7,M20,M19,M18,M17,M15,M16,M1theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 16/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc. Đối với phần đất Hình 3 diện tích 11,4m^2 tại các mốc M15,M17,M13a,M14,M15 được sử dụng làm lối đi chung cho ông D, ông B, bà Th1, không đồng ý chia và yêu cầu giao phần đất này cho nhà nước làm lối đi công cộng, không ai đứng tên QSDĐ. Do ông D, ông B đứng tên chung QSDĐ, nay trong diện tích đất chia cho ông D thì ông D còn nợ ông B số tiền 35.000.000đồng chứ không phải 5.000.000đồng như ông D trình bày, nên yêu cầu ông D phải trả 35.000.000đồng này cho ông B, bà Th1.

Ông B không có tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với các tài sản trên đất đang tranh chấp; cũng không có tranh chấp yêu cầu gì đối với anh Kh, chị H1.

Ngoài ra, ông B không có yêu cầu gì khác.

**** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh Th1 trình bày:***

Bà Thanh Th1 thống nhất với toàn bộ lời trình bày, ý kiến, yêu cầu của ông B.

Ngoài ra, bà Thanh Th1 không có yêu cầu gì khác.

**** Luật sư Lê Thị Vân L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Đình D phát biểu quan điểm tranh luận:***

Ngày 25/02/2020 thời điểm ông D, ông B thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có giá là 320 triệu đồng thì lúc này ông B chưa có sở hữu thửa đất 941 nên hợp đồng này chưa có cơ sở, sau đó khi ông B và ông D cùng đứng tên thửa đất thì các bên có làm văn bản thỏa thuận và phân chia diện tích ngày

21/9/2020, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng còn lại là 305 triệu đồng.Trong tất cả các văn bản thỏa thuận thể hiện diện tích ông B bán đất cho ông D là ngang 5m, chiều dài hết đất là bao gồm diện tích Hình 2 và Hình 3, còn việc thỏa thuận chừa lối đi là lối đi qua thửa đất 942 của anh Kh, chị H1 đến đầu Hình 2 của ông D, không bao gồm diện tích tại Hình 3. Về số tiền căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2020 thì ông B xác nhận nhận chủa ông D số tiền lần 1 là 160 triệu đồng là bao gồm 145 triệu đồng ông D đưa cho ông B, ông B đưa cho anh Kh nhận và 15 triệu đồng đưa cho ông B nhưng ông B không có làm biên nhận và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông B, bà Th1 thừa nhận nhận số tiền 300 triệu đồng từ ông D, do đó ông D chỉ còn thiếu lại ông B số tiền 15 triệu đồng.

Luật sư Lê Thị Vân L đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình D về việc ông D yêu cầu ông B chia tài sản chung là QSDĐ trong thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33 do ông Dũng và ông Bình đang đứng tên QSDĐ, chia cho ông Dũng phần đất Hình 2 tại các mốc M17,M18,M19,M20,M7,M8,M9,M10,M11,M12,M13,M13a,M17 diện tích 172,1m^2 và phần đất Hình 3 diện tích 11,4m^2 tại các mốc M15,M17,M13a,M14,M15 theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 16/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc. Đối với phần đất Hình 3, diện tích 11,4m^2 ông D đồng ý sử dụng làm lối đi chung với ông B, bà Th1, nhưng ông B, bà Th1 phải trả 50% giá trị QSDĐ Hình 3 cho ông D là 13.110.000đồng.

Phần đất Hình 1 diện tích 222,1m^2, gồm các mốc M1,M2,M3,M4,M5,M6,M7,M20,M19,M18,M17,M15,M16,M1 ông Dũng đồng ý chia cho ông Bình và vợ ông Bình là bà Thanh Thúy sử dụng. Ông D đồng ý trả cho ông B, bà Th1 số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ trong thửa đất số 941 đứng tên chung với ông B còn nợ là 5.000.000đồng.

Yêu cầu của ông D là có căn cứ vì theo Văn bản thỏa thuận và phân chia diện tích thực tế ngày 21/9/2020 thì phần đất ông D được chia là ngang 5m, chiều dài chạy hết đất là phần đất Hình 2 và Hình 3 hiện nay; Bên cạnh đó, theo Văn bản này đã ghi rõ giá chuyển nhượng là 305.000.000đồng.

**** Luật sư Nguyễn Xuân Th bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê Tấn B phát biểu quan điểm tranh luận:***

Không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bởi vì căn cứ hợp đồng ngày 25/02/2020 ông B thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài 35m (chiều dài hết đất), tại văn bản thỏa thuận ngày 21/9/2020, cũng thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất ngang 5m, chiều dài hết đất, thống nhất chừa lối đi 3m, lối đi 3m này đi xuyên qua thửa đất 942 của anh Kh và phần đất của ông D, đến thửa đất của ông B tại Hình 1, do đó việc ông D cho rằng ông D yêu cầu công nhận Hình 3 cho ông D là không có cơ sở.

Về số tiền, hợp đồng ngày 25/02/2020, thỏa thuận trả tiền 3 lần là lần 1 số tiền 140 triệu đồng, lần 2 145 triệu đồng, lần 3 35 triệu đồng, phía bên ông D chỉ mới giao cho ông B 2 lần là 285 triệu đồng thể hiện biên nhận ngày 25/02/2020 và 23/3/2020, ông B căn cứ vào nội dung hợp đồng ngày 25/02/2020.

Về lối đi chung, văn bản thỏa thuận ngày 21/9/2020 có thỏa thuận chừa lối đi 3m, trước đây việc thoả thuận chừa lối đi 3m có sự thống nhất của ông B, ông D, anh Kh, do đó việc nguyên đơn yêu cầu công nhận Hình 3 cho nguyên đơn là không có cở sở. Đề nghị Hình 3 làm lối đi công cộng do nhà nước quản lý, ông B và ông D không được đứng tên, nên việc yêu cầu ông B trả 50% giá trị đất tại Hình 3 cũng không có căn cứ chấp nhận.

Luật sư Nguyễn Xuân Th đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình D về việc yêu cầu ông Lê Tấn B chia phần đất Hình 3 diện tích 11,4m^2 tại các mốc M15,M17,M13a,M14,M15 mà phần đất này sử dụng làm lối đi chung của ông D, ông B, bà Th1 và yêu cầu giao phần đất này cho nhà nước làm lối đi công cộng, không ai đứng tên QSDĐ. Ông D phải trả thêm cho ông B, bà Th1 số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ trong thửa đất 941 ông D và ông B đang đứng tên chung còn nợ là 35.000.000đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát: Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc phát biểu ý kiến: Về tố tụng, thống nhất 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. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

- Công nhận sự tự thỏa thuận của đương sự: Ông Lê Tấn B và bà Võ Thị Thanh Th1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 222,1 m^2, thể hiện tại Hình 1 gồm các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M20-M19-M18-M17-M15-M16-M1. Ông Vũ Đình D được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 172,1 m^2, thể hiện tại hình 2 gồm các mốc M17-M18-M19-M20-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M13a-M17 theo sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Vũ Đình D: Ông D và ông Lê Tấn B cùng nhau quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 11,4 m^2, thể hiện tại các mốc M15-M17-M13a-M14-M15 theo sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc để làm lối đi chung ra đường công cộng.

- Buộc ông Vũ Đình D trả cho ông Lê Tấn B số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 20.000.000đồng.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Các đương sự trong vụ án tranh chấp về chia tài sản chung QSDĐ. Xác định đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp chia tài sản chung QSDĐ". Căn cứ theo quy

định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy về nội dung vụ án:

[2.1] Xét thấy: Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 941, tờ bản đồ số 33 hiện nguyên đơn, bị đơn cùng đứng tên QSDĐ là tài sản thuộc sở hữu chung và đã được thỏa thuận phân chia theo văn bản thỏa thuận ngày 21/9/2020 giữa nguyê đơn, bị đơn. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại khoản 1 Điều 219 Bộ luật dân sự quy định về chia tài sản thuộc sở hữu chung như sau:

"1. Trường hợp sở hữu chung có thể phân chia thì mỗi chủ sở hữu chung đều có quyền yêu cầu chia tài sản chung;..."

Thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33 là tài sản thuộc sở hữu chung của ông D và ông B. Do đó, ông D có quyền yêu cầu chia tài sản chung đối với thửa đất số 941.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông D yêu cầu chia cho ông Dũng phần đất Hình 2 tại các mốc M17,M18,M19,M20,M7,M8,M9,M10,M11,M12,M13,M13a,M17 diện tích 172,1m^2 và đồng ý chia cho ông B, bà Th1 phần đất Hình 1 gồm các mốc M1,M2,M3,M4,M5,M6,M7,M20,M19,M18,M17,M15,M16,M1 diện tích 222,1m^2. Yêu cầu này của ông D được phía ông B, bà Th1 đồng ý thống nhất. Nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này của ông D, ông B và bà Th1 về việc ông D được chia phần đất Hình 2 diện tích 172,1m^2 và ông B, bà Th1 được chia phần đất Hình 1 diện tích 222,1m^2 là một phần của thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33.

[2.3] Về yêu cầu của ông D yêu cầu ông B chia cho ông D phần đất Hình 3 diện tích 11,4m^2 tại các mốc M15,M17,M13a,M14,M15 nhưng ông D đồng ý sử dụng phần đất này làm lối đi chung của ông D, ông B, bà Th1 và yêu cầu ông B, bà Th1 phải trả 50% giá trị QSDĐ theo định giá. Ông D đồng ý trả cho ông B, bà Th1 số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ trong thửa đất 941 đang đứng tên chung với ông B còn nợ là 5.000.000đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.3.1] Theo tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn giao nộp cho Tòa án thì trước đây ngày 25/02/2020 ông B, ông D có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không có công chứng chứng thực, thể hiện nội dung ông B chuyển nhượng cho ông D phần đất ngang 5m, dài 35m (chiều dài hết đất), diện tích 175m^2 với giá tiền là 320.000.000đồng. Đến ngày 21/9/2020 ông B và ông D ký Văn bản thỏa thuận và phân chia diện tích thực tế có nội dung diện tích phân chia chiều ngang 5m, chiều dài chạy hết đất, chiều dài cong thì lấy theo thực tế cong, đồng thời có nêu nội dung có một phần đất làm đường đi công cộng (làm đường đi chung không ai được xây cất trên đường đi đó), giá chuyển nhượng là 305.000.000đồng.

Qua đó, được hiểu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/02/2020 ông B, ông D thống nhất phần đất chuyển nhượng cho ông D có giá 320.000.000đồng; Nhưng đến ngày 21/9/2020 ông B, ông D ký Văn bản thỏa thuận và phân chia diện tích thực tế đã thống nhất thay đổi một phần nội dung về giá của QSDĐ chuyển

nhượng chỉ là 305.000.000đồng, chứ không còn giá 320.000.000đồng như ban đầu và văn bản này có thống nhất thêm nội dung chừa một phần đất làm đường đi công cộng (làm đường đi chung không ai được xây cất trên đường đi đó). Bên cạnh đó, thực tế hiện nay ông B, bà Th1 chỉ có một lối đi duy nhất là đi qua phần đất Hình 3 để vào phần đất Hình 1 và ông D cũng đồng ý sử dụng phần đình Hình 3 làm lối đi chung. Vì vậy, việc ông D yêu cầu chia cho ông D được quyền sử dụng phần đất Hình 3 diện tích 11,4m^2, yêu cầu ông B và bà Th1 trả 50% giá trị QSDĐ là không đủ căn cứ để chấp nhận.

[2.3.2] Về việc ông D chỉ đồng ý trả tiền cho ông B, bà Th1 số tiền còn nợ 5.000.000đồng trong phần đất được chia. Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc ông D được ông B chia QSDĐ trên cơ sở ông B có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông D theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/02/2020. Tuy nhiên, do ông B nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 941 của anh Kh, chị H1 nhưng không đủ tiền để trả cho anh Kh, chị H1 nên ông B có nhận tiền của ông D để trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho anh Kh, chị H1 và anh Kh, chị H1 cũng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để cho ông D, ông B cùng đứng tên chung QSDĐ. Tuy ông D, ông B chưa thống nhất về số tiền chuyển nhượng và số tiền đã trả giữa ông D, ông B. Nhưng ông D thừa nhận còn nợ tiền ông B đối với phần đất được chia trong thửa đất số 941 đang đứng tên chung, nên ông D có trách nhiệm trả tiền cho ông B.

Như phân tích ở phần [2.3.1] phía trên, xác định giá của một phần QSDĐ trong thửa đất 941 đang đứng tên chung, ông B chuyển nhượng cho ông D là 305.000.000đồng. Ông D cho rằng đã trả cho ông B, bà Th1 tổng cộng là 300.000.000đồng, còn ông B, bà Th1 cho rằng ông B chỉ trả được 285.000.000đồng.

Tại Khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

"1. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp…"

Qua tài liệu, chứng cứ ông D cung cấp và được phía ông B, bà Th1 thừa nhận là Biên nhận ngày 25/02/2020 ông D trả cho ông B, bà Th1 nhận 140.000.000đồng và Biên nhận ngày 23/3/2020 ông D trả cho ông B, bà Th1 145.000.000đồng (ông D đưa tiền cho ông B, bà Th1 nhận và ông B, bà Th1 đưa ngay cho anh Kh, nên anh Kh viết biên nhận nhận tiền từ ông D). Ngoài ra, ông D trình bày ông D có đưa trực tiếp cho ông B nhận 15.000.000đồng, nhưng không nhớ vào thời gian nào, khi giao nhận tiền không có làm giấy tờ, biên nhận. Tuy nhiên, phần trình bày này của ông D không được phía ông B, bà Th1 thừa nhận; trong khi đó, ông D không chứng minh được việc đã trả thêm cho ông B, bà Th1 15.000.000đồng. Nên phần trình bày này của ông D là không đủ căn cứ để chấp nhận.

Từ những căn cứ và phân tích như trên, nên ông D phải có trách nhiệm trả thêm cho ông B, bà Th1 số tiền còn nợ là 20.000.000đồng trong phần đất được chia.

[3] Các đương sự trong vụ án không có tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với các tài sản trên đất đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Đối với yêu cầu của phía bị đơn và Luật sư bị đơn yêu cầu giao phần đất Hình 3 cho nhà nước làm lối đi chung và không ai đứng tên QSDĐ phần đất này là không thuộc thẩm quyền của Tòa án, nên không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo mức tương ứng với giá trị QSDĐ được chia.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định.

[6] Đối với ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Vũ Đình D, bị đơn ông Lê Tấn B chỉ có căn cứ để chấp nhận một phần, như đã nhận định trên.

[7] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 264, 271, 273, 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 209, 219, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đình D về việc yêu cầu chia quyền sử dụng đất.

2. Công nhận sự thỏa thuận của ông Vũ Đình D, ông Lê Tấn B, bà Võ Thị Thanh Th1 về việc chia quyền sử dụng đất thửa đất số 941, tờ bản đồ số 33, diện tích 409,5m^2 (Qua đo đạc thực tế có diện tích là 405,6m^2), mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Phú Hòa, xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp do ông Vũ Đình D và ông Lê Tấn B đồng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/5/2020. Vị trí chia cụ thể như sau:

- Ông Vũ Đình D được chia phần đất diện tích 172,1m^2 Hình 2 thể hiện tại các mốc M17,M18,M19,M20,M7,M8,M9,M10,M11,M12,M13,M13a,M17 (Phần đất này hiện nguyên đơn ông Vũ Đình D đang quản lý).

- Ông Lê Tấn B, bà Võ Thị Thanh Th1 được chia phần đất diện tích 222,1m^2 Hình 1 thể hiện tại các mốc

M1,M2,M3,M4,M5,M6,M7,M20,M19,M18,M17,M15,M16,M1 (Phần đất này hiện do ông Lê Tấn B, bà Võ Thị Thanh Th1 đang quản lý).

- Ông Vũ Đình D và ông Lê Tấn B được quyền sử dụng phần đất diện tích 11,4m^2 Hình 3 tại các mốc M15,M17,M13a,M14,M15 làm lối đi chung (hiện do ông Vũ Đình D, ông Lê Tấn B cùng đứng tên chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Các diện tích, vị trí đất được chia thể hiện theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 16/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc *(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)*.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được Tòa án tuyên xử cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Vũ Đình D tiếp tục trả cho ông Lê Tấn B, bà Võ Thị Thanh Th1 số tiền còn nợ 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) đối với phần đất được chia.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Ông Vũ Đình D phải chịu 19.791.500đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.625.000đồng ông D đã nộp tạm ứng ngày 01/4/2022 theo biên lai thu số 0000706 và số tiền tạm ứng án phí 2.816.000đồng ông D đã nộp tạm ứng ngày 15/92022 theo biên lai thu số 0000986. Sau khi khấu trừ ông D phải nộp tiếp 9.350.500đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Tấn B, bà Võ Thị Thanh Th1 phải liên đới chịu 24.433.200đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Vũ Đình D phải chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông Lê Tấn B, bà Võ Thị Thanh Th1 phải liên đới chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông D đã nộp tạm ứng là 2.566.150đồng xong, nên ông B, bà Th1 có trách nhiệm trả lại cho ông D chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.283.000đồng.

Bản án này 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 thoả 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, 7a, 7b và Điều 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 mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND TP. Sa Đéc;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký tên và đóng dấu)

Phạm Văn Tuấn Em