

Bản án số: 306/2022/DS-PT

Ngày: 16 -12-2022

V/v: “Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Quyền

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Hoàng Dũng

Ông Bùi Thanh Quốc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** ông Nguyễn Văn Phi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 tháng 11 năm 2022 và ngày 16 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 30-5-2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số /2022/QĐPT-DS ngày tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Phan Thông An Kh, sinh năm 1971

Địa chỉ: phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

**- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Phan Nguyễn Hoa Th, sinh năm 1994; Địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (*Văn bản ủy quyền ngày 22-10-2021*). Có mặt

**2. Bị đơn:** Bà Phan Thị Cẩm V, sinh năm 1966

Đăng ký thường trú: Số 91/5/2, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** bà Tô Thị Th, sinh năm 1998; Địa chỉ: khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (*Văn bản ủy quyền ngày 10/06/2022*). Có mặt

**3. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Phan Thông An Kh và bị đơn bà Phan Thị Cẩm V

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Phan Thông An Kh và bà Phan Thị Cẩm V được cha mẹ để lại tài sản là quyền sử dụng đất và căn nhà tại số 149C đường H, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 16, diện tích 53,9m<sup>2</sup>; trên đất có 01 căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 47,9m<sup>2</sup>, diện tích sàn 86,8m<sup>2</sup>, do ông Phan Thông An Kh đại diện bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01073 ngày 22/9/2017, trong đó mỗi người ½ tài sản.

Do ông Kh và bà V không thỏa thuận được nghĩa vụ thanh toán phần sở hữu của ông Kh và tài sản chung không thể phân chia quyền sở hữu bằng hiện vật nên ông Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản theo quy định của pháp luật là quyền sử dụng đất và căn nhà, mỗi người thừa hưởng ½ giá trị căn nhà và đất, ông Kh sẽ nhận nhà và đất trên; ông Kh có trách nhiệm thanh toán lại cho bà V ½ giá trị theo Chứng thư thẩm định giá số 201221/CT-SP ngày 28-12-2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Đào tạo S. Nếu bà V nhận nhà đất thì bà Vân có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Kh ½ giá trị là 1.042.567.000 đồng.

Bà V có ý kiến như sau: Bà chấp nhận cho Kh bán ½ căn nhà nhưng phải xây bức tường phân đôi căn nhà, phần Kh muốn làm gì thì làm, ½ căn nhà còn lại bà để cho anh hai ở trông nhà để khi lễ tết bà có nơi về ở. Bà không có ý định bán nhà để lấy tiền, bà cũng không có tiền để thanh toán lại ½ giá trị căn nhà theo yêu cầu của Kh. Bà đề nghị Tòa án xem xét chia mỗi người được nhận ½ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà và ông Kh đứng tên đồng sở hữu.

*Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 22/5/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thông An Kh đối với bị đơn bà Phan Thị Cẩm V.

Ông Phan Thông An Kh được nhận ½ giá trị căn nhà và đất tại số 149C đường H, thành phố Cần Thơ tương đương số tiền 1.042.567.000 đồng.

Bà Phan Thị Cẩm V có nghĩa vụ thôi lại cho ông Phan Thông An Kh số tiền 1.042.567.000 đồng. Sau khi bà V thực hiện xong nghĩa vụ đối với ông Kh thì ông Kh có nghĩa vụ giao cho bà Vân bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 780988 (số vào sổ cấp GCN: CS01073) ngày 22-9-2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Phan Thông An Kh và bà Phan Thị Cẩm V. Bà V được toàn quyền quản lý, sở hữu đối với căn nhà và đất này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu phân chia ½ giá trị tài sản cho nguyên đơn theo giá thực tế tại thời điểm bán đấu giá toàn bộ tài sản.*

*Bị đơn nộp đơn kháng cáo yêu cầu phân chia bằng hiện vật.*

#### **Tại phiên Tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn yêu cầu nhận nhà, đồng ý thanh toán cho bị đơn ½ giá trị là 1.600.000đ. Nếu bị đơn nhận nhà thì thanh toán cho nguyên đơn ½ giá trị là 1.600.000đ. Hoặc yêu cầu bán đấu giá toàn bộ tài sản để chia đôi.

- Bị đơn yêu cầu nếu nguyên đơn nhận nhà thì thanh toán cho bị đơn 2.000.000.000đ. Nguyên đơn không đồng ý thì bị đơn nhận nhà và thanh toán cho nguyên đơn 1.042.576.000đ.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Nhà đất là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn, mỗi đương sự ½. Do nhà và đất không thể phân chia cho các bên bằng hiện vật nên giao tài sản cho một bên, bên nhận tài sản thanh toán lại giá trị cho bên kia.

Các đương sự không yêu cầu định giá lại nên không có căn cứ để xác định giá trị nhà đất tại thời điểm hiện nay cao hơn mức giá 3.200.000.000đ mà nguyên đơn đưa ra. Theo kết quả thẩm định giá ngày 28/12/2021 thì nhà đất chỉ có giá trị 2.084.134.000đ. Do vậy, cần xác định giá trị nhà đất hiện nay là 3.200.000.000đ theo ý kiến của nguyên đơn, điều này cũng có lợi cho bị đơn và đảm bảo được quyền của các bên. Bị đơn không có điều kiện thanh toán lại giá trị phần của nguyên đơn nên cần giao nhà, đất cho nguyên đơn và nguyên đơn thanh toán lại cho bị đơn số tiền 1.600.000.000đ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung” và giải quyết là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn:

Theo thừa nhận của các đương sự và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 780988 (số vào sổ cấp GCN: CS01073) ngày 22-9-2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Phan Thông An Kh và bà Phan Thị Cẩm V, thể hiện nguyên đơn và bị đơn cùng đứng tên đồng sở hữu nhà và đất, thửa đất 16 diện tích 53,9m<sup>2</sup> (chiều ngang cạnh 4,8 m, chiều dài cạnh 11,1 m), nhà cấp 3 diện tích xây dựng 47,9m<sup>2</sup>, diện tích sàn 86,8m<sup>2</sup>, đây là tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của nguyên đơn và bị đơn, mỗi đương sự ½ giá trị tài sản.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 4 của Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 24-11-2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ đối với đất ODT diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn 40m<sup>2</sup>; các thửa đất được phép tách thửa phải có bề rộng và chiều sâu của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4m, thửa đất 16 không đủ điều kiện tách thửa. Ngoài ra, nếu chia nhà và đất bằng hiện vật cho các đồng sở hữu thì không đảm bảo tính khả thi, khó thi hành án, giá trị tài sản chung bị giảm sút và công năng sử dụng hạn chế. Do đó, không thể phân chia quyền sở hữu nhà và đất bằng hiện vật cho các đương sự, mà chia giá trị cho một bên, bên nhận hiện vật có trách nhiệm thanh toán giá trị cho bên còn lại.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 201221/CT-SP ngày 28-12-2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Đào tạo S thì giá trị nhà và đất là 2.085.134.000đ, còn theo ông Kh giá trị nhà đất hiện tại là 3.200.000.000đ. Bà V yêu cầu ông Kh thanh toán cho bà 2.000.000.000đ và cho rằng bà không có điều kiện để thanh toán giá trị cho ông Kh. Các đương sự không yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định giá trị tài sản cao hơn giá nguyên đơn đưa ra, mà cần xác định giá trị tài sản theo ý kiến của nguyên đơn, điều này cũng có lợi cho bị đơn, đảm bảo được quyền lợi của các bên.

Bà V đồng ý nhận nhà đất nhưng chỉ thanh toán cho ông Kh số tiền 1.042.576.000đ vì không có điều kiện, ông Kh đồng ý nhận nhà đất và thanh toán cho bà V số tiền 1.600.000.000đ. Do vậy cần sửa án sơ thẩm (sửa khách quan) theo hướng giao nhà đất cho ông Kh, ông Kh có trách nhiệm thanh toán lại cho bà V 1.600.000đ nhằm đảm bảo quyền lợi của mỗi đương sự.

[3] Quan điểm giải quyết vụ án của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định giá tài sản: 6.330.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu 3.165.000 đồng; nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.165.000 đồng.

[4] *Về chi phí thẩm định giá tài sản*: 6.330.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu 3.165.000 đồng; nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.165.000 đồng.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Khương được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Kháng cáo của bà Vân không được chấp nhận nên bà Vân phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 207, 209; Điều 219; Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 30-5-2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định căn nhà tọa lạc trên thửa đất 16 và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 16, tờ bản đồ số 07, diện tích 53,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại hẻm 149, đường H, thành phố Cần Thơ là tài sản chung của Phan Thông An Kh và bà Phan Thị Cẩm V. Hiện do ông Kh và bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01073 ngày 22/9/2017.

Chia cho ông Phan Thông An Kh toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Phan Thị Cẩm V có trách nhiệm giao lại nhà và đất cho ông Kh.

Ông Phan Thông An Kh thanh toán lại cho bà Phan Thị Cẩm V số tiền 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn, nguyên đơn được quyền đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở.

2. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo

quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về Chi phí thẩm định giá: 6.330.000 đồng (Sáu triệu ba trăm ba chục nghìn đồng), nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu 3.165.000 đồng; nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.165.000 đồng (Ba triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Cẩm V phải chịu 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

Ông Phan Thông An Kh phải chịu 60.000.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.500.000 đồng theo biên lai thu số 0001260 ngày 22-10-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, hành phố Cần Thơ, ông Phan Thông An Kh còn phải nộp thêm 34.500.000đ (Ba mươi bốn triệu, năm trăm ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Thông An Kh không phải chịu nên được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000640 ngày 09/6/2022 của Chi cục thi hành án quận Ninh Kiều.

Bà Phan Thị Cẩm V phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000649 ngày 13/6/2022 của Chi cục thi hành án quận Ninh Kiều; bà V đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

*Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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-TPCT
- TAND Q.Ninh Kiều
- Các đương sự
- Chi Cục THADS Q.Ninh Kiều
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Quyên**

