TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2020/DSPT
Ngày: 13/01/2020
V/v Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung và đòi lại giấy tờ nhà, đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Lưu Trường Sanh

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2019, ngày 09 và 13 tháng 01 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 296/DSPT ngày 17 tháng 6 năm 2019 về việc Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung và đòi lại giấy tờ nhà, đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 170/2019/DSST ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân quận GV bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2871/2019/QĐ-PT ngày 24/6/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 5622/2019/QĐ-PT ngày 24/7/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6245/2019/QĐPT-DS ngày 13/8/2019, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5998/2019/QĐ-PT ngày 17/12/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2020/QĐ-PT ngày 03/01/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Mỹ C, sinh năm 1976;

Địa chỉ cư trú: Số 332/53A đường DQH, Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1996

Địa chỉ: 312/72 đường QT, Phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 7 năm 2019). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: có ông Đoàn Thanh T, sinh năm 1972, là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật TNHH Sài Gòn Hoàng Gia, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Trần Hưng Đ, sinh năm 1972;

Địa chỉ cư trú: Số 332/53A đường DQH, Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trịnh Thị T1, sinh năm 1948; (xin vắng mặt)

2. Ông Trần Đức L, sinh năm 1941; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 332/53A đường DQH, Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đinh Khắc HN, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 332/53A đường DQH, Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Phạm Thị Kim CH, sinh năm 1973; (xin vắng mặt)

5. Em Trần Hoàng Ngọc K, sinh năm 2005

Cùng địa chỉ: Số 332/53A đường DQH, Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp là ông Trần Hưng Đ, bà Phạm Thị Kim CH;

6. Em Đinh Quang H1, sinh năm 2004

7. Em Đinh Ngọc Lan A1, sinh năm 2015

Người đại diện hợp pháp là bà Trần Mỹ C, ông Đinh Khắc HN. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 332/53A đường DQH, Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh

8. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 266-268 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Mỹ C là nguyên đơn và ông Trần Hưng Đ là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 11 năm 2017 của bà Trần Mỹ C và quá trình giải quyết vụ án, ông Đoàn Thanh Tâm là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Đức L và bà Trịnh Thị T1 là chủ sở hữu căn nhà số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 2253/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/1998. Ngày 27/12/2007, ông L và bà T1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà số 332/53A Đường X, Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Hưng Đ và bà Trần Mỹ C tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 41703, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 18/01/2008, bà C và ông Đ đăng bộ đứng tên chủ quyền nhà.

Bà C yêu cầu chia cho bà và ông Đ, mỗi người 1/2 diện tích nhà và đất số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí của Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế An Phước Lộc ngày 23/4/2018, có định ranh tạm thời phân chia nhà đất thành hai phần như sau:

Phần 1: Nhà 01 lầu (sàn BTLT), mái tôn (2), *(vị trí nhà, đất bên tay phải tính từ mặt đường DQH nhìn vào)*.

- Diện tích được công nhận: Diện tích đất là 99,30 m^2; Diện tích xây dựng: 81,70 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 158,3 m^2

- Diện tích không được công nhận: Diện tích đất là 99,50 m^2; Diện tích xây dựng: 41.10 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 41.10 m^2

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 89,20 m^2

Phần 2: Nhà trệt, mái tôn (3), *(vị trí nhà đất giáp với hẻm xi măng, bên tay trái tính từ mặt đường DQH nhìn vào)*.

- Diện tích được công nhận: Diện tích đất là 105,70 m^2. Diện tích xây dựng: 98,7 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 119,40 m^2

- Diện tích không được công nhận: Diện tích đất là 106,50 m^2. Diện tích xây dựng: 113,50 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 113,50 m^2

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 98,70 m^2

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Tâm là người đại diện hợp pháp của bà C tự nguyện nhận căn nhà trệt và quyền sử dụng đất có vị trí được thể hiện ở phần 2 của bản đồ hiện trạng vị trí của Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế An Phước Lộc ngày 23/4/2018 để bà C xây lại nhà cho cha mẹ bà ở.

Ông Đ được chia căn nhà 01 lầu (sàn BTLT) và quyền sử dụng đất có vị trí được thể hiện phần 1 của bản đồ hiện trạng vị trí của Công ty Trách nhiệm hữu

hạn tư vấn thiết kế An Phước Lộc ngày 23/4/2018 vì căn nhà này có bàn thờ của tổ tiên. Bà C trả cho ông Đ ½ giá trị chênh lệch của nhà, đất theo biên bản định giá tài sản ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân quận GV.

Ngày 26 tháng 6 năm 2018, bà C bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung: Ngày 19/7/2016, bà C và ông Đ ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh GV hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 671/2016/TC-CNGV ngày 19 tháng 7 năm 2016, tài sản đảm bảo bảo là quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 87 Phường A, địa chỉ thửa đất là 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 205 m^2 và nhà ở trên thửa đất, diện tích xây dựng 159 m^2, tổng diện tích xây dựng 223 m^2 để Ngân hàng cấp tín dụng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Sản xuất Tân Mỹ C theo hợp đồng tín dụng số LD1620100152 ngày 19/7/2016.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Sản xuất Tân Mỹ C (gọi tắt là Công ty) đã thanh toán xong các khoản nợ đối với Ngân hàng nhưng Ngân hàng vẫn còn giữ của bà C và ông Đ tài sản bảo đảm. Căn cứ vào biên bản giao nhận hồ sơ tài sản bảo đảm ngày 19/5/2011 của Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch An Nhơn, bà C yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là Ngân hàng) trả cho bà bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số 2253/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/1998; Hợp đồng tặng cho Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 17058/HĐ-TCN ngày 27/12/2007; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 11/01/2008; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/5/1999; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 28/4/1999 và bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/8/1997 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn - ông Trần Hưng Đ trình bày:

Ông và bà C làm ăn chung từ năm 1990, ông phụ trách kinh doanh, bà C phụ trách tài chính. Trong quá trình làm ăn có lợi nhuận, ông và bà C hùn mua 01 miếng đất tại địa chỉ số 134 đường Tô Ngọc Vân, phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để cho mẹ là bà Trịnh Thị T1 đứng tên. Năm 2000, ông và bà C xây dựng căn nhà trên diện tích đất nêu trên có giá trị xây dựng khoảng 1.300.000.000 đồng – 1.500.000.000 đồng, đồng thời ông và bà C để cho bà T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất đất ở và tài sản gắn liền với đất. Trong gia đình mặc định căn nhà ở đường Tô Ngọc Vân là của bà C, căn nhà ở đường DQH là của ông nhưng ông không có chứng cứ chứng minh việc phân chia tài sản này. Năm 2013-2014, ông phát hiện bà T1 không hỏi ý kiến ông mà âm thầm sang tên căn nhà ở đường Tô Ngọc Vân cho bà C. Như vậy, căn nhà ở đường DQH phải là của ông. Ông rất

bức xúc việc bà C khởi kiện yêu cầu ông chia ½ diện tích nhà đất tại đường DQH.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ, ông không đồng ý chia ½ diện tích nhà, đất theo yêu cầu của bà C do ông và bà C có mâu thuẫn, không thể sống chung nhà. Khi xảy ra mâu thuẫn, ông không thể kìm chế được những bức xúc của mình, ông và bà C sẽ dẫn đến đổ máu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C, ông có ý kiến như sau:

Ba mẹ ông hứa cho ông căn nhà số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông yêu cầu được sở hữu toàn bộ diện tích nhà, đất này và hoàn trả cho bà C ½ giá trị nhà, đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/9/2018. Cụ thể: Tổng giá trị nhà và đất là 14.530.189.461 (mười bốn tỷ năm trăm ba mươi triệu một trăm tám mươi chín ngàn bốn trăm sáu mươi mốt) đồng, ông trả cho bà C ½ giá trị nhà đất là 7.265.094.730 (bảy tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu không trăm chín mươi tư ngàn bảy trăm ba mươi) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông xác nhận Công ty đã tất toán xong các khoản nợ của Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nhưng ông yêu cầu Ngân hàng tạm giữ bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm vì ông và bà C vẫn đang làm ăn chung, Công ty vẫn đang hoạt động, khi Công ty có nhu cầu vay vốn của Ngân hàng, ông và bà C không phải làm thủ tục thế chấp tài sản. Ông không yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín trả cho ông bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 671/2016/TC-CNGV ngày 19/7/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín vắng mặt, Tòa án không ghi nhận được ý kiến và yêu cầu.

Tuy nhiên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh GV gửi cho Tòa án công văn số 34/18/CV-CNGV ngày 31/01/2018 xác định Công ty TNHH TM-DV SX Tân Mỹ C hiện không còn dư nợ vay tại Ngân hàng và tài sản đảm bảo là bất động sản tọa lạc tại số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Trần Hưng Đ và bà Trần Mỹ C không còn đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào của Công ty tại Ngân hàng. Ngân hàng không còn trách nhiệm liên quan đến việc khởi kiện xử lý tài sản nêu trên. Hiện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh GV đang giữ hộ các giấy tờ sở hữu bản chính của Bất động sản tọa lạc tại 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng cung cấp cho Tòa án các chứng cứ sau: Giấy xác nhận ngày 25/10/2018 gửi Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Sản xuất Tân Mỹ C; biên bản giao nhận hồ sơ tài sản bảo đảm; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của

người khác số 671/2016/TC-CNGV ngày 19 tháng 7 năm 2016; Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số 2253/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/1998; Hợp đồng tặng cho Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 17058/HĐ-TCN ngày 27/12/2007; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 11/01/2008; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/5/1999; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 28/4/1999.

Bà Trịnh Thị T1, ông Trần Đức L, ông Đinh Khắc HN là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Mỹ C là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là em Đinh Quang H1 và Đinh Ngọc Lan A1 thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa.

Bà Phạm Thị Kim CH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trần Hoàng Ngọc K vắng mặt, Tòa án không ghi nhận được ý kiến và yêu cầu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 170/2019/DSST ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân quận GV quyết định:

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

Chia căn nhà số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Mỹ C và ông Trần Hưng Đ như sau:

1.1 Bà Trần Mỹ C được quyền sở hữu căn nhà trệt và quyền sử dụng đất có vị trí được thể hiện ở phần 2 của bản đồ hiện trạng vị trí *(định ranh phân chia)* do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn – Thiết kế An Phước Lộc đo vẽ ngày 23/4/2018, diện tích cụ thể:

- Diện tích được công nhận: Diện tích đất là 105,70 m^2. Diện tích xây dựng: 98,7 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 119,40 m^2

- Diện tích không được công nhận: Diện tích đất là 106,50 m^2. Diện tích xây dựng: 113,50 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 113,50 m^2

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 98,70 m^2

1.2 Ông Trần Hưng Đ được quyền sở hữu căn nhà 1 lầu (sàn BTLT) và quyền sử dụng đất có vị trí được thể hiện ở phần 1 của bản đồ hiện trạng vị trí (định ranh phân chia) do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn – Thiết kế An Phước Lộc đo vẽ ngày 23/4/2018, diện tích cụ thể:

- Diện tích được công nhận: Diện tích đất là 99,30 m^2; Diện tích xây dựng: 81,70 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 158,3 m^2

- Diện tích không được công nhận: Diện tích đất là 99,50 m^2. Diện tích xây dựng: 41.10 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 41.10 m^2

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 89,20m^2

Kèm theo bản án là bản đồ hiện trạng vị trí *(có định ranh phân chia)* do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn – Thiết kế An Phước Lộc đo vẽ ngày 23/4/2018.

1.3 Bà Trần Mỹ C có nghĩa vụ trả cho ông Trần Hưng Đ giá trị nhà, đất chênh lệch là 413.195.799 (bốn trăm mười ba triệu một trăm chín mươi lăm ngàn bảy trăm chín mươi chín) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Mỹ C, ông Trần Hưng Đ được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và diện tích đất được chia nêu trên theo quy định của pháp luật.

1.4 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín có nghĩa vụ trả cho bà Trần Mỹ C, ông Trần Hưng Đ bản chính giấy tờ về tài sản bảo đảm gồm: Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số 2253/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/1998; Hợp đồng tặng cho Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 17058/HĐ-TCN ngày 27/12/2007; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 11/01/2008; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/5/1999; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 28/4/1999 và bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/8/1997 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5 Buộc bà Trịnh Thị T1, ông Trần Đức L, ông Đinh Khắc HN, bà Phạm Thị Kim CH, em Đinh Quang H1, em Đinh Ngọc Lan A1, Trần Hoàng Ngọc K đang cư trú trong căn nhà số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh ra khỏi nhà và tự chuyển tài sản ra khỏi nhà ngay khi Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành bản án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 24/5/2019, nguyên đơn – bà Trần Mỹ C và bị đơn – ông Trần Hưng Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 10/6/2019, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số: 24/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/8/2019, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ tại Ủy ban nhân dân quận GV về điều kiện tách thửa của nhà đất đang tranh chấp theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 12/5/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa ngày 09/01/2020, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện nhưng rút yêu cầu kháng cáo; Bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án vì theo nội dung công văn trả lời của Ủy ban nhân dân quận GV số: 6309/UBND-TNMT ngày 06/12/2019 thì quyết định của án sơ thẩm là không còn phù hợp nữa, cần đưa về cấp sơ thẩm đo vẽ nội nghiệp bản vẽ cho phù hợp với hiện trạng thực tế của nhà đất đang tranh chấp.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày bổ sung: nguyên đơn có phương án thương lượng với bị đơn như sau, trong trường hợp bị đơn nhận nhà đất thì phải hoàn lại giá trị cho nguyên đơn là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng), nếu nguyên đơn nhận nhà đất thì sẽ hoàn lại giá trị cho bị đơn là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng) vì hiện nay giá nhà đất đã tăng cao, Tòa án nhân dân quận GV đã định giá tài sản từ hơn một năm trước nên đến nay giá trị nhà đất đã thay đổi. Nếu bị đơn không đồng ý về giá trị hoàn lại nêu trên thì đề nghị Hội đồng xét xử cho tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp. Trong trường hợp bị đơn không đồng ý với phương án nêu trên thì đề nghị hủy án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Bị đơn – ông Trần Hưng Đ trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, giá trị nhà đất đến nay có thể tăng nhưng không thể tăng cao như nguyên đơn trình bày do hiện nay nhà đất đang nằm trong quy hoạch. Bị đơn đề nghị được nhận nhà và hoàn một phần hai giá trị cho nguyên đơn là 7.265.094.730 (Bảy tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu không trăm chín mươi tư ngàn bảy trăm ba mươi) đồng. Hiện nay mâu thuẫn giữa nguyên đơn và bị đơn rất trầm trọng, nguyên đơn không khó khăn về chỗ ở vì nguyên đơn đang sở hữu nhiều bất động sản khác. Nhà đất đang tranh chấp đồng thời cũng là trụ sở của Công ty Tân Mỹ C do bị đơn làm giám đốc. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, giao nhà đất đang tranh chấp cho bị đơn được quyền sở hữu và hoàn lại giá trị cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa

chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với án sơ thẩm là đúng, tuy nhiên căn cứ vào Công văn số: 6309/UBND-TNMT ngày 06/12/2019 của Ủy ban nhân dân quận GV xác định nhà đất đang tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận nhà đất đang tranh chấp cho ông Trần Hưng Đ và buộc ông Đ hoàn trả ½ giá trị căn nhà cho bà Trần Mỹ C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Ngày 10/5/2019, Toà án nhân dân quận GV đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 170/2019/DS-ST, nguyên đơn – bà Trần Mỹ C có người đại diện hợp pháp là ông Đoàn Thanh Tâm và bị đơn – ông Trần Hưng Đ đều có mặt tại phiên tòa. Ngày 24/5/2019, bà C và ông Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bà C và ông Đ còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

Ngày 10/6/2019, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số: 24/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại các Điều 278, 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Trần Mỹ C khởi kiện yêu cầu chia tài sản thuộc sở hữu chung của bà và ông Trần Hưng Đ là nhà, đất tại địa chỉ số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín trả lại bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 671/2016/TC-CNGV ngày 19/7/2016. Căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân quận GV có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị T1, ông Trần Đức L, bà Phạm Thị Kim CH, Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín xin vắng mặt; Ông Đinh Khắc HN đã

được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Xét tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu kháng cáo, do đó căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Về nội dung:

[5.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là nhà đất số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nhà đất nêu trên là tài sản chung. Nguồn gốc do ông Trần Đức L và bà Trịnh Thị T1 tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17058/HĐ-TCN ngày 27/12/2007 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 41703, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 2253/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/1998, đăng bộ ngày 18/01/2008 thể hiện bà C và ông Đ là chủ sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên. Giữa nguyên đơn và bị đơn không có văn bản hay thỏa thuận nào xác định phần quyền sở hữu cụ thể của mình đối với tài sản chung. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 217 Bộ Luật dân sự 2005 có cơ sở xác định nhà đất số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của bà Trần Mỹ C và ông Trần Hưng Đ. Án sơ thẩm xác định ông Trần Hưng Đ và bà Trần Mỹ C mỗi người sở hữu ½ tài sản là có cơ sở.

[5.2] Nguyên đơn yêu cầu chia diện tích nhà đất tranh chấp thành hai phần theo bản đồ hiện trạng vị trí của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn - Thiết kế An Phước Lộc ngày 23/4/2018, cụ thể:

Phần 1: Nhà 01 lầu (sàn BTLT), mái tôn (2), *(vị trí nhà, đất bên tay phải tính từ mặt đường DQH nhìn vào)*.

- Diện tích được công nhận: Diện tích đất là 99,30 m^2; Diện tích xây dựng: 81,70 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 158,3 m^2

- Diện tích không được công nhận: Diện tích đất là 99,50 m^2; Diện tích xây dựng: 41.10 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 41.10 m^2

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 89,20 m^2

Phần 2: Nhà trệt, mái tôn (3), *(vị trí nhà đất giáp với hẻm xi măng, bên tay trái tính từ mặt đường DQH nhìn vào)*.

- Diện tích được công nhận: Diện tích đất là 105,70 m^2. Diện tích xây dựng: 98,7 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 119,40 m^2

- Diện tích không được công nhận: Diện tích đất là 106,50 m^2. Diện tích xây dựng: 113,50 m^2 và diện tích sàn xây dựng là 113,50 m^2

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 98,70 m^2

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện nhận căn nhà trệt và quyền sử dụng đất có vị trí được thể hiện ở phần 2 của bản đồ hiện trạng nêu trên và đề nghị trả cho bị đơn ½ giá trị chênh lệch của nhà đất. Bị đơn – ông Trần Hưng Đ không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, yêu cầu được sở hữu toàn bộ nhà đất và hoàn trả cho nguyên đơn ½ giá trị tài sản nhưng nguyên đơn không đồng ý.

[5.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử đo vẽ, định giá lại giá trị tài sản tranh chấp do Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá tài sản hơn một năm trước, đến nay giá trị tài sản đã thay đổi.

Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự thì *"Việc định giá lại tài sản được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự."*. Nguyên đơn cho rằng hiện nay giá trị tài sản khoảng 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng) là gấp hai lần giá trị định giá tại cấp sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự chênh lệch về giá đối với nhà đất đang tranh chấp. Tuy thời gian định giá tại cấp sơ thẩm đã hơn một năm nhưng hiện nay nhà đất đang tranh chấp đã có một phần diện tích thuộc quy hoạch và đang thuộc trường hợp rà soát lại quy hoạch tại địa phương. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng giá trị tài sản đã tăng gấp hai lần như trên và yêu cầu định giá lại là không có căn cứ chấp nhận.

[5.4] Bị đơn cung cấp chứng cứ chứng minh hiện nay ngoài bất động sản đang tranh chấp nguyên đơn đang sở hữu nhiều bất động sản khác, trong đó có nhà đất tại số 134 Tô Ngọc Vân, phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh mà trước kia nguyên đơn và bị đơn cùng hùn vốn mua và để cho bà Trịnh Thị T1 đứng tên, sau đó bà T1 sang tên lại cho bà Trần Mỹ C mà không hỏi ý kiến ông. Hiện nay diện tích đất tranh chấp là nơi đặt trụ sở Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ - Sản xuất Tân Mỹ C do ông làm Giám đốc. Hơn nữa, giữa nguyên đơn và bị đơn đã xảy ra mâu thuẫn, bị đơn xác định không thể chung sống với nguyên đơn trong trường hợp chia theo hiện trạng như nguyên đơn yêu cầu.

Tại Công văn số: 6309/UBND-TNMT ngày 06/12/2019 của Ủy ban nhân dân quận GV phúc đáp về điều kiện tách thửa theo quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 12/5/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: *"...thửa đất đảm bảo diện tích tối thiểu là 36m^2 và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 3,0 mét, tuy nhiên do vị trí thuộc khu hỗn hợp đang rà soát và 01 phần bị ảnh hưởng bởi dự án đang thực hiện thủ tục thu hồi đất nên chưa đủ điều kiện để xem xét, giải quyết tách thửa theo các quy định trên..."*. Đồng thời hiện trạng thực tế của nhà đất theo bản đồ hiện trạng vị trí của Công ty Trách

nhiệm hữu hạn Tư vấn - Thiết kế An Phước Lộc ngày 23/4/2018 khác với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nhà đất số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung. Do đó, nguyên đơn và bị đơn mỗi người sở hữu ½ giá trị nhà đất tranh chấp. Theo biên bản định giá tài sản ngày 14/9/2018 thì giá trị tài sản là 14.530.189.461 đồng (Mười bốn tỷ năm trăm ba mươi triệu một trăm tám mươi chín ngàn bốn trăm sáu mươi mốt đồng). Vậy nguyên đơn và bị đơn mỗi người sở hữu ½ giá trị nhà đất tương đương 7.265.094.730 đồng. Theo quy định Điều 218 Bộ luật dân sự 2015: *"Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật"*. Khi xem xét yêu cầu phân chia phần sở hữu chung cần xem xét nguyện vọng của các đương sự trong trường hợp một trong các bên muốn được sở hữu căn nhà và hoàn trả phần sở hữu còn lại cho các đồng sở hữu khác, trường hợp các bên đồng sở hữu không có khả năng nhận nhà và hoàn giá trị sở hữu thì mới phát mại tài sản để phân chia. Trong trường hợp này, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về hình thức phân chia tài sản chung, việc chia đôi nhà đất theo hiện trạng không được bị đơn đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phương án chia đôi theo hiện trạng căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 12/5/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khi chưa xem xét đến các điều kiện khác của quyết định này là chưa phù hợp. Việc phân chia theo hiện trạng nhà đất tranh chấp tuy đủ điều kiện về mặt diện tích nhưng không phù hợp với quy hoạch tại địa phương và chưa đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Đồng thời, việc chia theo hiện trạng không thể hiện được sự đồng đều về mặt diện tích, hiệu quả sử dụng diện tích nhà đất sau khi chia không đảm bảo do nguyên đơn và bị đơn mâu thuẫn trầm trọng không thể chung sống. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cung cấp thêm chứng cứ mới chứng minh yêu cầu được sở hữu nhà đất đang tranh chấp là có cơ sở khi nguyên đơn không khó khăn về chỗ ở và đang sở hữu các bất động động sản khác. Bị đơn cũng đồng ý trong trường hợp được nhận nhà đất và hoàn lại ½ giá trị cho nguyên đơn nhưng sau khi trừ đi phần diện tích đã quy hoạch thì có thay đổi về diện tích và hiện trạng nhà đất so với Giấy chứng nhận thì bị đơn vẫn chấp nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì theo Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân quận GV số: 6309/UBND-TNMT ngày 06/12/2019 thì quyết định của án sơ thẩm là không còn phù hợp nữa, cần đưa về cấp sơ thẩm đo vẽ nội nghiệp bản vẽ cho phù hợp với hiện trạng thực tế của nhà đất đang tranh chấp.

Nhận thấy, theo quy định tại Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm khi thuộc một trong các trường hợp sau:*"1. Việc thu thập chứng cứ và chứng minh không theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật này hoặc chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. 2. Thành phần của Hội đồng xét xử sơ thẩm không đúng quy định của Bộ luật này hoặc có vi phạm nghiêm trọng*

khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự." Tuy bản đồ hiện trạng vị trí (có định ranh phân chia) do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn – Thiết kế An Phước Lộc đo vẽ ngày 23/4/2018 chưa được duyệt nội nghiệp và hiện nay là không phù hợp với Giấy chứng nhận. Tuy nhiên việc đo vẽ lại hiện trạng nhà đất tranh chấp là không cần thiết vì hiện nay theo nội dung phúc đáp của Ủy ban nhân dân quận GV thì nhà đất nêu trên thuộc khu hỗn hợp đang rà soát và 01 phần bị ảnh hưởng bởi dự án đang thực hiện thủ tục thu hồi đất. Nên lý do nguyên đơn đưa ra không thuộc các trường hợp đã viện dẫn nêu trên để hủy án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng giao toàn bộ nhà đất số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn được quyền sở hữu, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại ½ giá trị nhà đất cho nguyên đơn là 7.265.094.730 (Bảy tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu không trăm chín mươi tư ngàn bảy trăm ba mươi) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5.5] Theo nội công văn số 34/18/CV-CNGV ngày 31/01/2018 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín đã xác định Công ty TNHH TM-DV SX Tân Mỹ C hiện không còn dư nợ vay tại Ngân hàng và tài sản đảm bảo là bất động sản tọa lạc tại số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Trần Hưng Đ và bà Trần Mỹ C không còn đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào của Công ty tại Ngân hàng. Ngân hàng không còn trách nhiệm liên quan đến việc khởi kiện xử lý tài sản nêu trên. Hiện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh GV đang giữ hộ các giấy tờ sở hữu bản chính của Bất động sản tọa lạc tại 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Do việc chiếm giữ bản chính các giấy tờ liên quan đến nhà đất đang tranh chấp của Ngân hàng là không có căn cứ nên cần buộc Ngân hàng giao trả lại cho chủ sở hữu hợp pháp của tài sản. Cụ thể, Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín phải hoàn trả bị đơn – ông Trần Hưng Đ bản chính các giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số 2253/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/1998; Hợp đồng tặng cho Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 17058/HĐ-TCN ngày 27/12/2007; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 11/01/2008; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/5/1999; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 28/4/1999 và bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/8/1997. Hoàn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5.6] Do nhà đất được giao cho ông Trần Hưng Đ nên những người đang cư trú trên nhà đất số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh gồm ông Trần Đức L, bà Trịnh Thị T1, bà Trần Mỹ C, ông Đinh Khắc HN, trẻ Đinh Quang H1, trẻ Đinh Ngọc Lan A1 phải bàn giao nhà đất nêu trên cho ông Trần Hưng Đ ngay khi có yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

[6] Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với phần giá trị nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn là 413.195.799 (Bốn trăm mười ba triệu một trăm chín mươi lăm ngàn bảy trăm chín mươi chín) và án phí sơ thẩm. Tuy nhiên do có căn cứ sửa án sơ thẩm như đã phân tích ở trên nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về án phí sơ thẩm.

[7] Từ những phân tích nêu trên, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Xét, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với phân tích nêu trên nên không được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên giá trị phần tài sản được nhận. Án sơ thẩm có sai sót trong tính án phí sơ thẩm nên cần sửa lại cho đúng.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do nguyên đơn rút kháng cáo tại phiên tòa nên vẫn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 213, 227, 229, 278, 279, 280, 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 217 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Trần Hưng Đ.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của nguyên đơn – bà Trần Mỹ C.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa án sơ thẩm,

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

Chia căn nhà số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Mỹ C và ông Trần Hưng Đ như sau:

1.1.Ông Trần Hưng Đ được toàn quyền sở hữu đối với nhà và đất số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số

2253/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/1998, cập nhật thay đổi về chủ ngày 18/01/2008.

1.2. Ông Trần Hưng Đ phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Mỹ C ½ giá trị nhà đất nêu trên tương đương 7.265.094.730 (Bảy tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu không trăm chín mươi tư ngàn bảy trăm ba mươi) đồng, thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi thực hiện hoàn trả xong khoản tiền nêu trên, ông Trần Hưng Đ được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và diện tích đất 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho riêng ông Đ theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp ông Trần Hưng Đ không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Mỹ C ½ giá trị căn nhà tương ứng thì bà C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại nhà và đất số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật, số tiền thu được sau khi trừ chi phí phát mại, các khoản thuế, án phí, lệ phí,…số tiền còn lại chia cho ông Trần Hưng Đ và bà Trần Mỹ C theo tỷ lệ sở hữu trên.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín có nghĩa vụ trả cho ông Trần Hưng Đ bản chính giấy tờ về tài sản bảo đảm gồm: Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số 2253/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/1998; Hợp đồng tặng cho Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 17058/HĐ-TCN ngày 27/12/2007; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 11/01/2008; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/5/1999; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 28/4/1999 và bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/8/1997 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Trịnh Thị T1, ông Trần Đức L, ông Đinh Khắc HN, bà Trần Mỹ C, trẻ Đinh Quang H1, trẻ Đinh Ngọc Lan A1, đang cư trú trong căn nhà số 332/53A đường DQH (đường X cũ), Phường A, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh phải ra khỏi nhà và tự chuyển tài sản ra khỏi nhà ngay khi Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành bản án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Mỹ C phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 115.265.095 (Một trăm mười lăm triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn không trăm chín mươi lăm) đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 20.587.500 (Hai mươi triệu năm trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0028077 ngày 01/12/2017 và số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số

AA/2017/0029530 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV, bà C còn phải nộp 94.377.595 (Chín mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn năm trăm chin mươi lăm) đồng.

- Ông Trần Hưng Đ phải chịu án phí là 115.265.095 (Một trăm mười lăm triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn không trăm chín mươi lăm) đồng**.**

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần Hưng Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số: 0000747 ngày 24/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận GV.

- Bà Trần Mỹ C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số : 0000751 ngày 24/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận GV.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 6,7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
-TAND tối cao;
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND TP.HCM;
-TAND quận GV;
-Chi cục THADS quận GV;
-Các đương sự;
-Lưu (T 20).

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

Phùng Văn Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Ngọc Hoa **Lưu Trường Sanh** **Phùng Văn Hải**