

**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: 800/2021/DSST

Ngày: 31/5/2021

V/v: “*Tranh chấp tài sản chung và
yêu cầu hủy GCNQSDĐ*”

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

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Thông
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Vương – 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:*** Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 28 tháng 4, ngày 28 và 31 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 1060/2017/DSST ngày 23/11/2017 về việc: “Tranh chấp tài sản chung và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 623/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 2800/2021/QĐST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5089/2021/QĐST-DS ngày 28/4/2021 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 5138/2021/TB-TA ngày 13/5/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông VVT, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số 133/1B (số mới 141A) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà NTV, sinh năm 1984 (Theo Giấy ủy quyền được lập ngày 13/11/2017 tại Văn phòng công chứng Phú Nhuận); địa chỉ: Tầng 2, 55-57 Nguyễn Văn Giai, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Bị đơn:

- 1/ Bà TNTL, sinh năm 1938
- 2/ Bà VTKD, sinh năm 1974
- 3/ Ông VCT, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: Số 133/1B (số mới 141A) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà VTKD (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 08/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân). (Có mặt)

Địa chỉ: Số 759/25 QTr, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà PTT, sinh năm: 1981 (Có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: 124/42 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông NXV, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

3/ Bà NLHH, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 133/1B (số mới 141A) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

Địa chỉ: 155 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong Đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2017, Đơn khởi kiện bổ sung (không đề ngày nộp tại Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận ngày 02/11/2017), các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông VVT và người đại diện theo ủy quyền là bà NTV trình bày: Nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông VVH (Chết năm 1990), bà TTĐ (Chết năm 1995) và bà TNTL. Tuy nhiên, nhà đất trên được cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu cho bà TTĐ và bà TNTL vào ngày 15/7/1991. Sau khi bà Đ chết, các đồng thừa kế đã đồng ý chuyển nhượng một phần căn nhà theo hợp đồng chuyển nhượng số 12158/HĐ-MBN ngày 26/12/1995 cho ông Nguyễn Đình Phi, bà Võ Thị Thu Trang, giá trị chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, số tiền này bị đơn đã nhận nhưng chưa chia cho nguyên đơn. Việc Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà TNTL, bà VTKD, ông VCT, ông VVT là chưa phù hợp với quyền, lợi ích chính đáng của nguyên đơn do các bên chưa có văn bản thỏa thuận thống nhất phân chia phần di sản thừa kế của ông Hai và bà Đ để lại nên yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 cho bà TNTL, ông VCT, ông VVT, bà VTKD. Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết để nhận tài sản bằng hiện vật và được nhận phần nhà, đất hiện bà D, ông T, bà L đang quản lý sử dụng (mặt tiền đường TQĐ) do có nhu cầu phục vụ cho việc kinh doanh của gia đình; ngoài ra, hiện phần nhà đất bà L, ông T, bà D đang quản lý sử dụng chỉ có bà L đang cư ngụ, bà không có nhu cầu kinh doanh và có nhiều tiếng ồn ảnh hưởng đến sức khỏe của bà L, chỉ yêu cầu xem xét đối với phần đất được cấp giấy chứng nhận, không yêu cầu đối với phần đất đã mua của ông Phi và thuộc mốc lộ giới không được công nhận. Trường hợp được giao nhận phần diện tích đất đang quản

lý, sử dụng hiện tại của Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019 thì đề nghị không phải bù trừ giá trị quyền sử dụng đất dư. Tại phiên họp hòa giải nguyên đơn thay đổi yêu cầu đề nghị Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cập nhật lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, ngày 10/01/2018 ông VVT có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn là bà TNTL, ông VCT, bà VTKD trả cho ông số tiền tổng cộng 71.500.000 đồng bao gồm tiền chuyển nhượng một phần diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng số 12158/HĐ-MBN ngày 26/12/1995 là 17.500.000 đồng và tiền cho thuê mặt bằng theo hai hợp đồng cho thuê ngày 10/12/2013 và ngày 23/4/2015 là 54.000.000 đồng nhưng đã có đơn yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung nêu trên.

2. Bà VTKD là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của các đồng bị đơn bà TNTL, ông VCT trình bày: Phía bị đơn đồng ý về giá trị chia đôi với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh nguyên đơn được hưởng 7/15 giá trị, còn bị đơn hưởng 8/15 giá trị, nhận bằng hiện vật, yêu cầu được nhận phần diện tích đúng theo tỉ lệ và giữ nguyên vị trí đất đang quản lý sử dụng như Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 10/7/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn về việc hoán đổi vị trí nhà, đất đang quản lý sử dụng. Trước đây, ngày 24/12/2015 các bên đã hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường 4, quận Phú Nhuận và phía bị đơn cũng đã có ý kiến để gia đình ông Th chọn vị trí khu nhà ở nhưng ông Th không có ý kiến cụ thể, từ trước đến nay gia đình ông Th và bên bị đơn vẫn giữ nguyên chỗ ở. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật dựa trên các tài liệu chứng cứ của hồ sơ vụ án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà PTT không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, cam kết không khiếu nại về việc giải quyết vụ án và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Ông NXV, bà NLHH đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tham gia tố tụng nhưng không đến Tòa án nên không ghi được ý kiến trình bày.

+ Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản ý kiến: Theo Bản kê khai nhà cửa năm 1977 của ông VVH có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 4, quận Phú Nhuận ngày 23/01/1978 căn nhà 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do gia đình ông tự xây dựng, không xin giấy phép trên phần đất của ông bà. Năm 1990 ông Hai chết, năm 1991 bà TNTL đại diện các đồng thừa kế xin hợp thức hóa căn nhà trên. Ngày 15/7/1991, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận đã cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu số 1361/GCN-UB cho bà TTĐ và bà TNTL. Tại tờ trước bạ thừa kế của ông Hai ngày 07/10/1991 thể hiện như sau: Bà TTĐ (vợ 1) cùng các con gồm ông VVT, bà VTKD, ông VCT và bà TNTL (vợ 2). Ngày 23/10/1995, bà TTĐ chết, đã trước bạ thừa kế ngày 12/12/1995. Theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà L (đại diện các thừa kế) có xác nhận ngày 21/3/2008 của Ủy ban nhân dân Phường 4, quận Phú Nhuận thì Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở,

quyền sử dụng đất ở số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 cho bà TNTL, ông VCT, ông VVT, bà VTKD. Việc ông Th yêu cầu hủy giấy chứng nhận nêu trên là không đúng quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia tố tụng nhưng không đến Tòa án tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn – ông VVT có bà NTV là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguyên đơn yêu cầu được chia tài sản chung là nhà và đất tại địa chỉ số 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo tỉ lệ giá trị được nhận là ông Th được 7/15 phần, các đồng bị đơn được 8/15 phần tổng giá trị nhà đất tranh chấp có diện tích được công nhận tại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên; yêu cầu được nhận hiện vật phần diện tích nhà đất có vị trí mặt tiền tiếp giáp với đường TQĐ (hiện do bên bị đơn quản lý, sử dụng) theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019, không chấp nhận chia phần diện tích theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 10/7/2020; yêu cầu cập nhật quyền quản lý và quyền sử dụng nhà đất của các đương sự theo phần diện tích nhà, đất được chia trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008. Không yêu cầu tranh chấp số tiền bị đơn đã nhận từ việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đình Phi, bà Võ Thị Thu Trang theo hợp đồng chuyển nhượng số 12158/HĐ-MBN ngày 26/12/1995 và tiền cho thuê mặt bằng theo hai hợp đồng cho thuê ngày 10/12/2013 và ngày 23/4/2015 với bà PTT.

Bị đơn – bà TNTL, ông VCT có bà VTKD là đồng bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc chia tài sản chung là nhà và đất tại địa chỉ số 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và tỉ lệ 7/15 và 8/15 nhà đất tranh chấp nêu trên. Bị đơn yêu cầu được nhận phần hiện vật là phần nhà đất có mặt tiền đường TQĐ (hiện do bên bị đơn quản lý, sử dụng) theo phần diện tích chỉ dẫn tại Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 10/7/2020. Bị đơn tự nguyện nhận phần diện tích đất 1,4 m² tại vị trí số 11 trên bản vẽ được công nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở, cam kết tự chịu trách nhiệm nếu có tranh chấp với người khác, không yêu cầu ông Th chia lại nếu diện tích này không còn.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia tài sản chung, giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng, sở hữu phần nhà đất trên phần đất có tổng diện tích 35,4 m² bao gồm các vị trí số 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10 của Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày

13/3/2019; giao cho bị đơn quản lý, sử dụng, sở hữu phần nhà đất trên phần đất có tổng diện tích 32,2 m² bao gồm các vị trí số 11, 12, 13, 14, 15, 16 của Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019, buộc nguyên đơn phải bồi hoàn cho bị đơn khoản tiền chênh lệch trên diện tích đất dôi dư với tỉ lệ diện tích được nhận, cụ thể là giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 3,85 m².

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp, ghi nhận các đương sự được cập nhật vị trí nhà đất được giao quản lý, sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Về án phí bà L là người cao tuổi nên được miễn, các đương sự Thọ, Dung, Thành chịu án phí theo quy định pháp luật. Chi phí tố tụng thì các bên chịu theo tỉ lệ được chia tài sản chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng:

- Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông VVT khởi kiện đối với bà TNTL, bà VTKD, ông VCT để tranh chấp chia tài sản chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp. Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì đây là vụ án tranh chấp chia tài sản chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông NXV, bà NLHH và Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do; bà PTT có yêu cầu xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Xét các đương sự là bà Hồ Thị Mỹ Thúy, ông Võ Hồ Quốc Hưng, bà Võ Hồ Thúy Vy (là vợ và con ông Th), bà Nguyễn Thị Hà (người thuê trọ) trước đây có cư trú tại nhà đất tranh chấp nhưng theo kết quả xác minh tại Công an Phường 4, quận Phú Nhuận xác định các đương sự trên không còn cư trú thực tế tại địa chỉ trên, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã được triệu tập, có bản tự khai nhưng không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề cụ thể nào khác liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của bản thân nên Tòa án nhận thấy không cần thiết xác định các đương sự có tên nêu trên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngoài ra, các đương sự cũng khẳng định không đề nghị Tòa án triệu tập thêm các đương sự khác. Đồng thời, bị đơn tự nguyện chịu trách nhiệm đối với quyền sử dụng đất tại vị trí số 11 của bản vẽ hiện trạng nếu có

tranh chấp xảy ra với người khác (không phải với ông Th hoặc gia đình ông Th) thì giải quyết bằng vụ án khác.

2. Về nội dung.

2.1. Xét yêu cầu của đương sự.

- Về nguồn gốc nhà, đất: Nhà và đất tại địa chỉ 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây do gia đình ông VVH quản lý, sử dụng. Sau khi ông Hai chết, nhà đất trên được cấp giấy phép sử dụng cho bà TTĐ (vợ 1) và bà TNTL (vợ 2). Sau khi bà Đ chết, nhà đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 cho bà TNTL, ông VCT, ông VVT, bà VTKD.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Về yêu cầu chia tài sản chung: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu được chia tài sản chung và nhà đất tại địa chỉ 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và được nhận phần giá trị tài sản chung chiếm tỉ lệ 7/15 của diện tích nhà và đất tranh chấp nêu trên. Như đã nhận định nguồn gốc đất nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông Th có quyền yêu cầu chia tài sản chung đối với nhà đất tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định tỉ lệ giá trị nhà và đất tranh chấp được hưởng là nguyên đơn được nhận phần giá trị chiếm tỉ lệ 7/15 và bị đơn được nhận phần giá trị chiếm tỉ lệ 8/15 của nhà và đất tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc thỏa thuận chia tài sản chung là nhà và đất tại địa chỉ 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo tỉ lệ là nguyên đơn – ông VVT được nhận phần giá trị chiếm tỉ lệ 7/15 và bị đơn – bà TNTL, bà VTKD, ông VCT được nhận phần giá trị chiếm tỉ lệ 8/15 của diện tích nhà và đất tranh chấp.

+ Về yêu cầu được nhận phần hiện vật là nhà đất có mặt đường TQĐ (hiện do bên bị đơn quản lý, sử dụng) có diện tích được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 30,8 m² (thể hiện tại các vị trí số 12, 13, 14, 15, 16) theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019:

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định vị trí quản lý, sử dụng nhà và đất: hơn 10 năm nay, nguyên đơn sử dụng phần nhà và đất có mặt tiền tiếp giáp hẻm số 141A (số cũ 133/1B) TQĐ (thể hiện tại các vị trí số 1 đến 10 của Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019), bị đơn sử dụng phần nhà đất có mặt tiền đường TQĐ (thể hiện tại các vị trí 12 đến 18 của Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019). Tại Biên bản hòa giải ngày 24/12/2015 tại Ủy ban nhân dân Phường 4, quận Phú Nhuận thì bên bị đơn đã nêu ý kiến để bên nguyên đơn được lựa chọn sử dụng, quản lý vị trí phần nhà đất nhưng nguyên đơn không có ý kiến và vẫn tiếp tục sử dụng hiện trạng nhà đất cũ cho đến khi tranh chấp. Theo kết quả xác minh của Công an Phường 4, quận Phú Nhuận và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thì hiện nay gia đình nguyên đơn đã xuất cảnh sang Hoa Kỳ, bản thân ông Th không xuất cảnh thuộc diện định cư nhưng được gia đình bảo lãnh đi từ tháng

12/2019 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm vẫn chưa quay trở lại Việt Nam. Thực tế, gia đình bên bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng, cho thuê phần diện tích nhà đất (diện tích cho thuê không được nhà nước công nhận trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) có mặt tiền đường TQĐ từ trước đến nay và bị đơn cũng không đồng ý với yêu cầu thay đổi vị trí nhà đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định cuộc sống của hai bên đã ổn định từ trước đến nay nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc được nhận phần hiện vật là nhà đất có vị trí mặt tiền đường TQĐ (hiện do bên bị đơn quản lý, sử dụng) có diện tích được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 30,8 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất được phân tỉ lệ chia tài sản chung là nguyên đơn được hưởng 07/15 giá trị quyền sử dụng đất, bị đơn được hưởng 08/15 giá trị nhà và đất tại địa chỉ 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn và bị đơn chỉ yêu cầu được nhận phần tài sản chung bằng hiện vật quyền sử dụng đất, không nhận giá trị tài sản. Tuy nhiên, theo ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường - Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận tại Văn bản số 557/TNMT ngày 21/9/2020 thì *“Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ/UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về quy định diện tích tối thiểu được tách thửa: Diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa (sau khi trừ lộ giới) tối thiểu là 36 m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 3m. Do đó, căn nhà số 141A (số cũ 133/1B TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận không đủ điều kiện tách thửa. Việc phân chia diện tích được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019 và ngày 10/7/2020 của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định của Quyết định số 60/2017/QĐ/UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh”*.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất sở, Hội đồng xét xử xét thấy Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 cho bà TNTL, ông VCT, ông VVT, bà VTKD là phù hợp với nguồn gốc, thực hiện đúng quy trình, việc cấp giấy chứng nhận không bị khiếu nại hay khởi kiện nên không có căn cứ hủy giấy chứng nhận nêu trên theo yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định thay đổi yêu cầu không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 mà đề nghị được cập nhật quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chỉ xem xét chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của các đương sự và cập nhật hiện trạng vị trí, diện tích sử dụng của các đương sự trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

+ Xét ý kiến của bị đơn đề nghị được nhận phần hiện vật là nhà và đất trên diện tích đất 36,05 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 10/7/2020,

tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì tại vị trí bà D yêu cầu mở rộng diện tích so với hiện trạng sử dụng được đo vẽ theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019 có nhà vệ sinh hiện hữu của gia đình ông Th, thực tế nhà ông Th không còn nhà vệ sinh nào khác, cách khoảng 1 m có cầu thang lên gác. Ngoài ra, trên trần nhà vệ sinh còn có gác suốt, các đà đỡ, ván gác được đỡ bằng các vách tường trong đó có bức tường ngăn giữa phần nhà bà L, bà D, ông T với ông Th nên việc thay đổi diện tích theo yêu cầu của bị đơn để phù hợp với tỉ lệ chia tài sản chung sẽ gây ảnh hưởng đến kết cấu, cấu trúc công trình nhà bên nguyên đơn, ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình nguyên đơn nên không có căn cứ để chấp nhận.

+ Căn cứ theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2018 thể hiện hai phần nhà các bên quản lý có lối đi nhỏ được ngăn với nhau bằng cửa kéo và các bên có ý kiến nếu được chia theo hiện vật thì ranh chia là từ cửa kéo qua mỗi hướng. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ để xem xét chấp nhận phần diện tích hiện trạng được công nhận của các bên sử dụng trong phần diện tích nhà đất chung theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019. Trong đó thể hiện, nguyên đơn – ông VVT được sử dụng, sở hữu phần nhà đất trên diện tích đất 36,8 m², bị đơn – bà TNTL, bà VTKD, ông VCT được sử dụng, sở hữu phần nhà đất trên diện tích đất 30,8 m² trên phần diện tích đất chung 67,6 m² của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp. Tuy nhiên, thực tế phần diện tích đất 1,4 m² tại vị trí số 11 của bản vẽ nằm ngoài tường xây của hiện trạng nhà đang sử dụng, hiện nguyên đơn và bị đơn đều thực tế không quản lý, sử dụng phần diện tích đất này nên căn cứ theo hiện trạng, vị trí và tỉ lệ chia tài sản chung quyền sử dụng đất có cơ sở để Hội đồng xét xử giao vị trí đất này cho bên bị đơn quản lý sử dụng. Như vậy, nguyên đơn sẽ được quản lý, sử dụng, sở hữu phần nhà đất trên phần đất có tổng diện tích 35,4 m² bao gồm các vị trí số 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10 của Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019; bị đơn sẽ được quản lý, sử dụng, sở hữu phần nhà đất trên phần đất có tổng diện tích 32,2 m² bao gồm các vị trí số 11, 12, 13, 14, 15, 16 của Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019.

+ Do các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận nguyên đơn được 7/15 quyền sử dụng đất tương đương 31,55 m² đất và bị đơn được 8/15 quyền sử dụng đất tương đương 36,05 m² trong phần nhà đất tranh chấp có diện tích đất được công nhận 67,6 m² nên nguyên đơn phải bồi hoàn cho bị đơn giá trị chênh lệch trên diện tích đất dư cụ thể là $35,4 \text{ m}^2 - 31,55 \text{ m}^2 = 3,85 \text{ m}^2$. Đối với một phần nhà trên diện tích 3,85 m² (phần này liền với cấu trúc tổng thể diện tích nhà không tách rời) thì các bên đều khẳng định do ông Th xây dựng nên chỉ buộc nguyên đơn bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất, các bên cũng đã thống nhất giá bồi hoàn theo giá của kết quả thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn thực hiện. Căn cứ theo giá trị đất được định giá theo Chứng thư và Báo cáo kết quả thẩm định giá ngày 30/5/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn thể hiện giá đất tại khu vực có giá trị 125.294.000 đồng/m², do đó nguyên đơn phải bồi hoàn cho bị đơn số tiền $125.294.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3,85 \text{ m}^2 = 482.381.900 \text{ đồng}$. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/01/2018 của ông VVT về yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng thì ông Th đã có đơn xin rút lại yêu cầu nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn có trình bày, tranh luận liên quan đến phần đất không được cơ quan có thẩm quyền nhà nước công nhận trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên cũng không thuộc thẩm quyền của Tòa án, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

2.2. Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.3.1. Đối với yêu cầu chia tài sản chung: Do Tòa án chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của đương sự nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí trên giá trị tài sản mà mình được hưởng; Theo kết quả thẩm định giá tại Chứng thư và Báo cáo kết quả thẩm định giá ngày 30/5/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn thì giá trị nhà đất tại địa chỉ 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh là 8.713.808.560 đồng, Như vậy:

- Nguyên đơn phải chịu án phí trên tỉ lệ 7/15 quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất được chia có trị giá 4.066.443.995 đồng, số tiền án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là $112.000.000 + 0.1\% (4.066.443.995 - 4.000.000.000) = 112.066.444$ (một trăm mười hai triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn bốn trăm bốn mươi bốn) đồng; nguyên đơn đã đóng số tiền tạm ứng 27.000.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số AC/2012/08850 ngày 06/10/2017, 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số AC/2012/08979 ngày 03/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận và 1.787.500 theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0048977 ngày 15/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, do đó nguyên đơn phải nộp thêm số tiền án phí là 82.978.944 (tám mươi hai triệu chín trăm bảy mươi tám ngàn chín trăm bốn mươi bốn) đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí trên tỉ lệ 8/15 quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất được chia có trị giá 4.647.364.565 đồng, số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là $112.000.000 + 0.1\% (4.647.364.565 - 4.000.000.000) = 112.647.365$ đồng. Tuy nhiên, bên bị đơn có bà L là người cao tuổi, được miễn án phí nên bà D, ông T phải cùng chịu số tiền án phí là $2/3 \times 112.647.365 \text{ đồng} = 75.098.243 \text{ đồng}$.

2.3.2. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung: Do nguyên đơn đã có đơn xin rút lại yêu cầu trước thời điểm Tòa án mở phiên tòa xét xử nên nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2.4. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần về việc chia tài sản chung nên các bên phải chịu tiền chi phí tố tụng theo tỉ lệ mà các bên được hưởng tài sản chung. Tổng số tiền chi phí tố tụng trong vụ án là 24.942.504 đồng, bao gồm: số tiền 5.994.274 đồng để thực hiện đo vẽ theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019 và số tiền 15.000.000 đồng thực hiện thẩm định giá theo Hợp đồng dịch vụ định giá số A.089/19/SaigonPA/HĐ

của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn do nguyên đơn tạm ứng; số tiền 3.948.230 đồng để thực hiện đo vẽ theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 10/7/2020 do bị đơn tạm ứng. Nguyên đơn là ông VVT phải chịu số tiền chiếm tỉ lệ 7/15 trong tổng số tiền chi phí tổ tụng của vụ án là $7/15 \times 24.942.504$ đồng = 11.639.835 (mười một triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn tám trăm ba mươi lăm) đồng; bị đơn là bà TNTL, bà VTKD, ông VCT phải cùng chịu số tiền chiếm tỉ lệ 8/15 trong tổng số tiền chi phí tổ tụng của vụ án là $8/15 \times 24.942.504$ đồng = 13.302.669 (mười ba triệu ba trăm lẻ hai ngàn sáu trăm sáu mươi chín) đồng. Nguyên đơn đã thực hiện xong; bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 9.354.439 (chín triệu ba trăm năm mươi bốn ngàn bốn trăm ba mươi chín) đồng.

Việc thi hành án thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 3 Điều 218 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 25, khoản 3 Điều 26 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông VVT về việc yêu cầu chia tài sản chung, nhận bằng hiện vật là một phần của nhà và đất tại địa chỉ 141A (số cũ 133/1B) TQĐ, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao cho nguyên đơn là ông VVT quản lý, sử dụng, sở hữu phần nhà đất trên phần đất có tổng diện tích 35,4 m² bao gồm các vị trí số 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10 của Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019; Giao cho bị đơn là bà TNTL, bà VTKD, ông VCT cùng quản lý, sử dụng, sở hữu phần nhà đất trên phần đất có tổng diện tích 32,2 m² bao gồm các vị trí số 11, 12, 13, 14, 15, 16 của Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/3/2019, các diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận đã cấp cho ông VVT, bà TNTL, bà VTKD, ông VCT.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 cho bà TNTL, ông VCT, ông VVT, bà VTKD. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có chức năng để cập nhật phần diện tích nhà đất quản lý, sử dụng của các ông, bà trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2024/2008/UB-GCN ngày 02/6/2008 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận đã cấp theo quyết định của Tòa án.

Buộc nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền giá trị chênh lệch trên diện tích đất đòi dư được nhận là 3,85 m² tương đương số tiền 482.381.900 (bốn trăm tám mươi hai triệu ba trăm tám mươi một ngàn chín trăm) đồng. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu bổ sung của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn là bà TNTL, ông VCT, bà VTKD trả cho ông số tiền tổng cộng 71.500.000 đồng bao gồm tiền chuyển nhượng một phần diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng số 12158/HĐ-MBN ngày 26/12/1995 là 17.500.000 đồng và tiền cho thuê mặt bằng theo hai hợp đồng cho thuê ngày 10/12/2013 và ngày 23/4/2015 là 54.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 112.066.444 (một trăm mười hai triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn bốn trăm bốn mươi bốn) đồng, nguyên đơn đã đóng số tiền tạm ứng 27.000.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số AC/2012/08850 ngày 06/10/2017, 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số AC/2012/08979 ngày 03/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận và 1.787.500 theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0048977 ngày 15/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, do đó nguyên đơn phải nộp thêm số tiền án phí là 82.978.944 (tám mươi hai triệu chín trăm bảy mươi tám ngàn chín trăm bốn mươi bốn) đồng.

Bà TNTL được miễn án phí; bà VTKD, ông VCT phải cùng chịu án phí là $\frac{2}{3} \times 112.647.365 \text{ đồng} = 75.098.243 \text{ đồng}$.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện xong; bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 9.354.439 (chín triệu ba trăm năm mươi bốn ngàn bốn trăm ba mươi chín) đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết

Việc thi hành án thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trong 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Nguyễn Thành Thông

Nguyễn Thị Thanh Mai

Nguyễn Thị Ngọc Phương

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Q.Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

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

Nguyễn Thị Ngọc Phương