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: 931/2018/DS-PT
Ngày: 16/10/2018
Vv Tranh chấp tài sản chung

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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1/ Ông Nguyễn Bá Thịnh

2/ Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án, 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 Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 16 tháng 10 năm 2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 354/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018 về việc "Tranh chấp tài sản chung".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 440/2018/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4201/2018/QĐPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự.

Nguyên đơn: Ông Bùi Văn H – Sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: 112/2 Đường T, Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hà N - luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Bùi Văn P – Sinh năm 1956

Địa chỉ: 100/10 Đường T, Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Thanh D (có mặt) - Đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền lập ngày 24/9/2018 tại Văn phòng công chứng NR).

Địa chỉ: 100/10 Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Công Đ - luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Kinh L – Sinh năm 1979 (có mặt).

2/ Bà Bùi Thị Diễm K – Sinh năm 1982 (có mặt).

3/ Ông Lê Duy E – Sinh năm 1986 (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

4/ Bà Nguyễn Thị Hoàng F – Sinh năm 1992 (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

5/ Bà Trịnh Kim G – Sinh năm 1984(có đơn đề nghị xử vắng mặt).

6/ Bà Trần Thị M – Sinh năm 1994(có đơn đề nghị xử vắng mặt).

7/ Ông Nguyễn Minh O – Sinh năm 1987 (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

8/ Bà Phan Thụy V – Sinh năm 1988 (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

9/ Ông Trần Ngọc X – Sinh năm 1992(có đơn đề nghị xử vắng mặt).

10/ Ông Trần Ngọc J – Sinh năm 1996 (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

11/ Em Trần Ngọc Z – Sinh năm 2001.

Người đại diện theo pháp luật của em Trần Ngọc Z: Ông Trần Ngọc J – Sinh năm 1996 (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

12/ Bà Phạm Thị W – Sinh năm 1979 (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

Cùng tạm trú: 100/10 Đường T, Khu phố A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/12/2017 và lời khai của nguyên đơn - ông Bùi Văn H trong quá trình tham gia tố tụng như sau: Ông và ông Bùi Văn P là anh em ruột, cùng là chủ sở hữu toàn bộ phần đất có diện tích 936,7m^2 thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/02/2013. Ngày 05/7/2013, Ủy ban nhân dân Quận C đã chuyển mục đích sử dụng đối với phần đất này sang đất ở đô thị theo Quyết định số 732/QĐ-UBND. Hiện nay, ông P đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất nêu trên. Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị, ông đã nhiều lần yêu cầu ông P tách thửa, sang tên cho ông nhưng ông P không đồng ý mà còn nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B giải quyết. Ngày 15/3/2017, Ủy ban nhân dân phường B đã tiến hành hòa giải và ông đồng ý nhận phần đất 380m^2, ông P đồng ý nhận 620m^2. Tuy nhiên, sau khi hòa giải tại phường, ông tiến hành thủ tục tách thửa cho ông phần đất có diện tích 380m^2 nhưng ông P không hợp tác.

Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia cho ông phần đất diện tích 423,3m^2 thuộc thửa đất 675, tờ bản đồ số 22 nêu trên tại vị trí số (14), (15), (16), (17), (18), (19) của Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018. Phần đất còn lại, ông yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu cho bị đơn.

Tại bản tự khai và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong suốt quá trình tham gia tố tụng như sau: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phía bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết chia cho bị đơn phần đất có diện tích 537,2m^2 tại vị trí số (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13) và một phần vị trí số (14) của Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018 từ vách nhà số 100/10 kéo ra 0,7m x 34,02m = 23,8m^2 vì phía dưới của phần đất này là cống thoát nước của căn nhà nêu trên. Phần đất còn lại có diện tích 399,5m^2 tại vị trí số (một phần 14), (15), (16), (17), (18), (19) bị đơn đồng ý chia cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Bùi Thị Diễm K trình bày: Bà là con gái của ông Bùi Văn P. Hiện nay, bà đang cư trú, sinh sống và có đăng ký tạm trú tại căn nhà không số tọa lạc tại thửa đất số 675, tờ bản đồ số 22 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/02/2013. Bà đồng ý với toàn bộ ý kiến, yêu cầu của ông Bùi Văn P.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, gồm: Ông Nguyễn Kinh L, ông Lê Duy E, bà Nguyễn Thị Hoàng F, bà Trịnh Kim G, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Minh O, bà Phan Thụy V, ông Trần Ngọc X, ông Trần Ngọc J, em Trần Ngọc Z và bà Trần Thị W có đơn xin vắng mặt, không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 440/2018/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Công nhận ông Bùi Văn H được quyền sở hữu phần đất có diện tích tích 423,3m^2 thuộc thửa đất 675, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013, tại vị trí số (14), (15), (16), (17), (18), (19) của Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018.

1.2 Công nhận ông Bùi Văn P được quyền sở hữu phần đất có diện tích tích 513,4m^2 thuộc thửa đất 675, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013 tại vị trí số (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13) của Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành lập thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định của pháp luật.

Việc thực hiện các nội dung trên do các đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

2.1 Buộc ông Bùi Văn H phải chịu án phí sơ thẩm đối với vụ án về tranh chấp dân sự có giá ngạch là 38.667.900 (ba mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi bảy ngàn chín trăm) đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp khi khởi kiện là 14.177.100 (mười bốn triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn một trăm) đồng. Ông Bùi Văn H còn phải nộp thêm số tiền án phí là 24.490.800 (hai mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi ngàn tám trăm) đồng.

2.2. Buộc ông Bùi Văn P phải chịu án phí sơ thẩm đối với vụ án về tranh chấp dân sự có giá ngạch là 44.344.200 (bốn mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn hai trăm) đồng.

3. Chuyển giao toàn bộ các loại giấy tờ bản chính của phần đất có diện tích 936,7m^2 thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013 tọa lạc tại phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh mà Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đang lưu giữ cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho việc thi hành án. Các loại giấy tờ này bao gồm:

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013 cho ông Bùi Văn P và ông Bùi Văn H;

2/ Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 09/01/2013;

3/ Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân ngày 09/01/2013;

4/ Thông báo nhắc nộp lệ phí trước bạ ngày 23/7/2013;

5/ Đơn ghi nợ tiền sử dụng đất ngày 22/7/2013;

6/ Bản đồ hiện trạng vị trí để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận, số 3323/VPĐK ngày 29/8/2012.

Ngày 29/6/2018, bị đơn – ông Bùi Văn P nộp đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể:

+ Phân chia cho bị đơn diện tích đất 554,5 m^2,thuộc thửa 675, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013, tại vị trí số (1),(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(11),(13),(14) của bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018 với hiện hữu hàng rào bao quanh khu đất của ông đã có từ năm 2010 cho đến nay và phía dưới đất bên cạnh nhà là đường cống thoát nước thải sinh hoạt không thể đập bỏ, di dời. Phần đất còn lại 382,2m^2,vị trí (1),(12),(15),(16),(17),(19) theo bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh, ông đồng ý chia cho nguyên đơn.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn theo qui định của pháp luật vì bị đơn là người cao tuổi.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu chia và công nhận cho bị đơn phần đất diện tích 554,5 m^2, tại vị trí số (1),(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(11),(13),(14) của bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018. Phần đất còn lại diện tích 382,2m^2 chia cho ông Bùi Văn H tại vị trí số (12), (15), (16), (17), (18), (19) của Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018 là có cơ sở, vì:

Diện tích đất 620,2m^2 là đất nông nghiệp không thể tách thửa theo Quyết định 19/2009/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 25/2/2009 nên gia đình ông Bùi Văn P thống nhất phân chia thành 03 thửa đất nhỏ là thửa 675, 676, 677 tờ bản đồ số 22. Do đã có giấy thỏa thuận phân chia đất trước đó

(ngày 24/01/2011) nên ông P và gia đình đã lập hợp đồng tặng cho lẫn nhau tại Phòng công chứng NR ngày 26, 27/12/2012. Ông Bùi Văn H và ông Bùi Văn P cùng đứng tên chung trên thửa đất số 675 tờ bản đồ 22 với diện tích 1000m^2.

Vì cùng đứng tên chung trên giấy chứng nhận nên ông Bùi Văn P và ông Bùi Văn H thống nhất cùng nhau xây dựng hàng rào trên phần đất của ông P tách biệt ranh giới cụ thể. Phía nguyên đơn – ông H là người trực tiếp cắm cột mốc, đo ranh, có mặt của Trung tâm đo đạc bản đồ Quận C khi lập bản đồ hiện trạng để ông P xây dựng hàng rào bao quanh khu đất của mình. Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền", "Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật"…. Ở đây ông P và ông H đã thống nhất thỏa thuận xây hàng rào ngăn cách để làm cột mốc ranh giới giữa hai bất động sản liền kề. Căn nhà của ông Bùi Văn P đã xây dựng và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 13/4/2004. ông P đã trồng các loại cây dừa, mít cau quanh khuôn viên. Khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở đô thị, phần diện tích đất lộ giới bị trừ ra là 63,3m^2 lẽ ra phải chia theo tỷ lệ diện tích mà hai bên thụ hưởng nhưng ông P vẫn chịu thiệt hiến toàn bộ diện tích đất 63,3m^2 . Đây là tài sản chung theo phần, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn,

Về phần án phí dân sự sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét miễn án phí cho ông Bùi Văn P vì ông P đã trên 60 tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễm, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

Phía ông Bùi Văn P cho rằng gia đình thống nhất chia đất cho ông P theo biên bản hòa giải lần 2 là không có cơ sở pháp lý. Bởi vì không thống nhất được việc chia tài sản thừa kế theo biên bản hòa giải lần 2 tại Ủy ban nhân dân phường B ngày 18/9/2009 nên gia đình đã thống nhất lập văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 21/12/2010. Tại văn bản kê khai di sản thừa kế thể hiện các đồng thừa kế đều đồng sở hữu như nhau. Như vậy, các văn bản hòa giải tại Ủy nhan nhân dân phường trước đây không còn giá trị pháp lý. Giấy thỏa thuận lập ngày 24/11/2011 có giá trị pháp lý nhưng không có giá trị pháp lý cao hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi khai nhận di sản thừa kế, gia đình đã tách thành 03 thửa. Ngày 26 và ngày 27/12/2012 đại gia đình ông H gồm bà I, ông P, bà Y, bà Ch, bà Kh, ông H thống nhất lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số CH03432 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 04/12/2012 thuộc thửa 675 tờ bản đồ 22 cho ông P và ông H tại Phòng công chứng NR. Trong hợp đồng tặng cho không thể hiện diện tích đất mà ông P và ông H mỗi người cụ thể là bao nhiêu. ông H và ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03559 ngày 05/2/2013, diện tích 1000m^2. Sau đó ông H và ông P lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng qua thổ cư nên phần đất chỉ còn 936,7m^2 . Như vậy, căn cứ theo Điều 210 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về sở hữu chung hợp nhất nguyên đơn được quyền yêu cầu chia đôi phần đất trên cho nguyên đơn một nửa. Tuy nhiên, nguyên đơn vì tình anh em chỉ yêu cầu Tòa án chia cho mình phần đất có diện tích 423,3m^2 là chưa bằng 50% tổng diện tích đất là hợp tình, hợp lý.

Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất đô thị từ năm 2013 ông H đã nhiều lần yêu cầu ông P tách thửa sang tên cho ông H nhưng ông P không đồng ý. Sau đó ông P lại nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B giải quyết việc tranh chấp đất trên, nên ngày 15/3/2017, Ủy ban nhân dân phường B đã tiến hành hòa giải. Sau khi hòa giải ông P vẫn không hợp tác tách thửa cho ông H phần diện tích đất 380m^2 như thỏa thuận tại biên bản hòa giải nên ông H mới khởi kiện ông P. Như vậy, biên bản hòa giải ngày 15/3/2017 tại Ủy ban nhân dân phường B không còn giá trị pháp lý.

Ngoài ra ông P còn xây dựng hai dãy nhà trọ và 01 căn nhà sai phép trên phần đất sở hữu chung tại vị trí số (6), (8), (11) căn cứ theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/2/2018 và biên bản định giá ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận C. Bên cạnh đó trên phần diện tích 936,7m^2 có căn nhà số 100/10 có kết cấu tường gạch sàn gỗ mái tôn theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho ông Bùi Văn P và bà Bùi Thị G, căn nhà này nằm liền kề với vị trí đất số (5), (6), (7), (8), (11) không thuộc thửa 675, căn nhà của vợ chồng ông P phải làm thoát nước ở dưới, không thể làm thoát nước dưới đất bên cạnh.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các

bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: ông H và ông P là chủ sở hữu chung hợp nhất đối với tài sản là phần đất diện tích 936,7 m^2, thuộc thửa 675, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013 nên hai ông có quyền hưởng ngang nhau, các thỏa thuận trước đó về sở hữu theo phần không còn giá trị pháp lý kể từ ngày lập văn bản khai nhận di sản thừa kế, lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận trên.

Sau khi hòa giải ngày 15/3/2017, các bên không cùng nhau thực hiện việc tách thửa theo thỏa thuận mà thay đổi ý chí và ông H đã khởi kiện như đã nêu trên nên không thể căn cứ vào nội dung biên bản hòa giải trên làm cơ sở phân chia.

Ông H yêu cầu phân chia cho ông phần đất 423,3m^2 là chưa bằng ½ tổng diện tích sở hữu chung. Nếu phân chia theo yêu cầu kháng cáo của ông P thì tổng diện tích ông P được hưởng là 554,5m^2, còn ông H được hưởng 382,2m^2 là chênh lệch lớn. Phía bị đơn không có chứng cứ chứng minh đã đặt ống thoát nước dưới phần đất thuộc vị trí số (14), mặt khác vị trí số (14) không phải tiếp giáp với mặt tiền nhà ông P nên việc thoát nước ra vị trí số (14) là không hợp lý. Vị trí số (12) đi ra đường nhựa thông qua vị trí số 1 mà vị trí số (1) đã được phân chia cho ông P, các bên không kháng cáo, nếu sử dụng phần đất số (12) và đi ra đường nhựa thông qua vị trí số (17) sẽ làm giảm giá trị của phần đất số (12) này.

Án sơ thẩm xử đã giải quyết là phù hợp với Điều 210 Bộ luật dân sự năm 2015 về sở hữu chung hợp nhất, đảm bảo quyền lợi của các bên và cách phân chia như án sơ thẩm là đảm bảo giá trị của bất động sản.

Tại cấp phúc thẩm, ông P có đơn xin miễn án phí và cung cấp chứng cứ chứng minh ông sinh năm 1956 – là người cao tuổi, thuộc diện được miễn án phí theo qui định tại Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễm, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 440/2018/DS-ST ngày 15/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng phân tích trên.

XÉT THẤY:

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Toà án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 11 tháng 10 năm 2018; nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Lê Duy E, bà Nguyễn Thị Hoàng F, bà Trịnh Kim G, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Minh O, bà Phan Thụy V, ông Trần Ngọc X, ông Trần Ngọc J, em Trần Ngọc Z và bà Trần Thị W có đơn đề nghị xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2]. Về kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án chia cho bị đơn phần đất diện tích 554,5 m^2, thuộc thửa 675, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013, tại vị trí số (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8) ,(9), (10), (11), (13), (14) của bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018. Vì cho rằng giấy thỏa thuận ngày 24/01/2011; biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường B vào các ngày 28/8/2009, 18/9/2009 thì các thành viên còn lại của gia đình bị đơn gồm bà Nguyễn Thị I, bà Bùi Thị Y, bà Bùi Thị Ch, bà Bùi Thị Kh và ông BùiVăn H đã đồng ý thống nhất chia cho bị đơn phần đất có diện tích 620m^2. Còn tại biên bản hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường B, Quận C ngày 15/3/2017 thì ông H đồng ý chia cho ông P diện tích đất 620m^2, phần diện tích đất còn lại 380m^2 ông H đồng ý nhận.

[3]. Xét thấy, trước khi khởi kiện ra tòa, giữa các đương sự đã từng có văn bản thỏa thuận với nhau và nhiều lần yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B, Quận C hòa giải liên quan đến việc phân chia phần đất do ông Bùi Văn S chết để lại. Tại biên bản hòa giải sau cùng của Ủy ban nhân dân phường B, Quận C ngày 15/3/2017, đã ghi nhận ông H đồng ý chia cho ông P phần đất 620m^2, phần còn lại có diện tích 380m^2 ông H đồng ý nhận.Tuy nhiên, sau đó ông H và ông P không tự nguyện thực hiện theo nội dung đã hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường dẫn đến tranh chấp. Do đó, thỏa thuận trên không còn giá trị pháp lý. Tòa án sẽ căn cứ vào qui định của pháp luật để giải quyết tranh chấp.

[4]. Căn cứ Văn bản khai nhận di sản thừa kế tại Phòng công chứng số R, Thành phố Hồ Chí Minh thì di sản của ông Bùi Văn S, chết ngày 25/9/2004 để lại là phần đất tại thửa số 4004, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01436 QSDĐ/Q.12/1999 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 20/8/1999. Thửa đất số

4004 được tách thành 03 thửa đất nhỏ là thửa 675, 676 và 677, tờ bản đồ số 22. Những người thừa kế của ông S gồm: bà I, ông P, bà Y, bà Ch, bà Kh và ông H cùng đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất 675, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường B, Quận C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03432 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 04/12/2012.

[5]. Ngày 26-27/12/2012, bà I, bà Y, bà Ch và bà Kh lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng NR để tặng cho ông H và ông P phần đất thuộc quyền sở hữu của mình trong thửa đất số 675, tờ bản đồ số 22, diện tích 1000m^2, địa chỉ phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6]. Ngày 05/02/2013, ông Bùi Văn H và ông Bùi Văn P đã được Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03559, diện tích 1000m^2, thửa đất số 675, tờ bản đồ số 2 (phần đất này thuộc một phần thửa 37,38 cũ, tờ bản đồ 22, TL2004-2005). Sau đó, ông H và ông P làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân Quận C cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ngày 05/7/2013 thành đất ở đô thị, đồng thời thu hồi 63,3m^2 thuộc qui hoạch lộ giới. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung này không xác định phần quyền sở hữu của ông Bùi Văn H và ông Bùi Văn P là bao nhiêu. Do đó, theo qui định Điều 210 Bộ luật dân sự năm 2015, diện tích đất tranh chấp này là tài sản chung hợp nhất của ông Bùi Văn H và ông Bùi Văn P. Ông Bùi Văn H và ông Bùi Văn P có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung này. Tài sản chung là quyền sử đất diện tích 936,7m^2 là tài sản chung hợp nhất có thể phân chia. Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án chia và công nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn phần đất có diện tích 423,3m^2/936,7m^2 tại vị trí số số (14), (15), (16), (17), (18), (19) của Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018 là chưa bằng 50% (468,3m^2) tổng diện tích đất. Mặt khác, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018 thể hiện ở giữa phần đất diện tích 936,7m^2 thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn và bị đơn có căn nhà số 1000/10 có kết cấu tường gạch, sàn gỗ, mái tôn theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2666 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 13/4/2004 cho ông Bùi Văn P và bà Bùi Thị G, căn nhà này nằm liền kề với vị trí đất số (5), (6), (7), (8), (11). Do đó, cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 423,3m^2 vị trí số (14), (15), (16), (17), (18), (19) của Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018; chia cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích 513,4m^2

tại vị trí số (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13) của Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018 là đảm bảo nhu cầu hợp lý của việc khai thác bất động sản, có căn cứ pháp lý.

Việc ông P kháng cáo yêu cầu được hưởng là 554,5m^2, còn ông H được hưởng 382,2m^2 là chênh lệch lớn. Phía ông P không có chứng cứ chứng minh đã đặt ống thoát nước dưới phần đất thuộc vị trí số (14), mặt khác vị trí số (14) không phải tiếp giáp với mặt tiền nhà ông P nên việc thoát nước ra vị trí số (14) là không hợp lý. Vị trí số (12) đi ra đường nhựa thông qua vị trí số (1) mà vị trí số (1) đã được phân chia cho ông P, các bên không kháng cáo, nếu sử dụng phần đất số (12) và đi ra đường nhựa thông qua vị trí số(17) sẽ làm giảm giá trị của phần đất số (12) này. Do đó không có cơ sở chấp nhận.

[7].Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bùi Thị Diễm K xuất trình USB cho rằng đây là file ghi âm buổi hòa giải ngày15/3/2017 tại Ủy ban nhân dân phường B (có nộp kèm theo tờ chép lại nội dung ghi âm trên). Đối chiếu nội dung của tờ chép lại nội dung băng ghi âm, lời khai của bà K tại phiên tòa phúc thẩm với biên bản hòa giải ngày 15/3/2017 của Ủy ban nhân dân phường B thì thấy rằng nội dung của băng ghi âm này hoàn toàn phù hợp với nội dung biên bản hòa giải ngày 15/3/2017 tại Ủy ban nhân dân phường B, Quận C. Biên bản hòa giải này cũng đã được cấp sơ thẩm đánh giá, nên xét về nội dung đây không phải là chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án. Vì vậy, không cần thiết phải cho giám định nội dung và giọng nói trong băng ghi âm này.

[8]. Như vậy, kháng cáo của bị đơn và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu chia cho bị đơn diện tích đất 554,5 m^2, tại vị trí (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (13), (14) theo bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh với hiện hữu hàng rào bao quanh khi đất của bị đơn đã có từ năm 2010 cho đến nay. Phần đất còn lại 382,2m^2, vị trí (12), (15), (16), 17), (18), (19) theo bản đồ chia cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm đã xác định án phí mỗi bên đương sự phải chịu là án phí có giá ngạch trên số diện tích đất được chia theo giá Hội đồng định giá đã định là đúng qui định của pháp luật. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, ông Bùi Văn P có đơn đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông P vì ông là người cao tuổi. Căn cứ giấy khai sinh, Chứng minh nhân dân của ông Bùi Văn P thể hiện ông P sinh năm 1956. Căn cứ theo qui định tại Luật người cao tuổi và điểm đ Điều 12; Điều 14; Khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có cơ sở chấp nhận yêu cầu miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông P. Do

đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí (do tại cấp phúc thẩm đương sự mới nộp đơn yêu cầu miễn án phí nên đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, cấp sơ thẩm không có lỗi).

[10].Từ sự phân tích trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc công nhận cho bị đơn diện tích đất 554,5 m^2. Có cơ sở chấp nhận đề nghị của phía nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 440/2018/DS- ST ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm như đã phân tích trên.

[11]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc công nhận cho bị đơn diện tích đất 554,5 m^2; chấp nhận yêu cầu xin miễn án phí dân sự cho bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng miễn án phí dân sự cho bị đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cũng phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

[12] .Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông P không được Tòa chấp nhận nên lẽ ra ông P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Tuy nhiên, như phân tích trên ông P là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí nên xét miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông P. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, 227, 228, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 207; 208; 210; 217; 218; 219 Bộ luật Dân sự 2015; Luật người cao tuổi; Điểm đ Điều 12; Điều 14; Khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn P về việc đề nghị chia và công nhận cho ông phần đất có diện tích 554,5 m^2, thuộc thửa 675, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013, tại vị trí số (1), (2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(11),(13),(14) của bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 440/DS - ST ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về án phí.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.1.1. Công nhận ông Bùi Văn H được quyền sử dụng phần đất có diện tích tích 423,3m^2 thuộc thửa đất 675, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013, tại vị trí số (14), (15), (16), (17), (18), (19) của Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018.

2.1.2. Công nhận ông Bùi Văn P được quyền sử dụng phần đất có diện tích tích 513,4m^2 thuộc thửa đất 675, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013 tại vị trí số (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13) của Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/3/2018.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành lập thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định của pháp luật.

Việc thực hiện các nội dung trên do các đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Buộc ông Bùi Văn H phải chịu án phí sơ thẩm đối với vụ án về tranh chấp dân sự có giá ngạch là 38.667.900 (ba mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi bảy ngàn chín trăm) đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 14.177.100 (mười bốn triệu một trăm bảy mươi bảy ngàn một trăm) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0035175 ngày 20/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cấn trừ, ông Bùi Văn H còn phải nộp thêm số tiền án phí là 24.490.800 (hai mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi ngàn tám trăm) đồng.

3.2. Ông Bùi Văn P được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chuyển giao toàn bộ các loại giấy tờ bản chính của phần đất có diện tích 936,7m^2 thuộc thửa đất số 675, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013 tọa lạc tại phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh mà Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đang lưu giữ cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho việc thi hành án. Các loại giấy tờ này bao gồm:

4.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03559 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 05/02/2013 cho ông Bùi Văn P và ông Bùi Văn H;

4.2. Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 09/01/2013;

4.3. Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân ngày 09/01/2013;

4.4. Thông báo nhắc nộp lệ phí trước bạ ngày 23/7/2013;

4.5. Đơn ghi nợ tiền sử dụng đất ngày 22/7/2013;

4.6. Bản đồ hiện trạng vị trí để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận, số 3323/VPĐK ngày 29/8/2012.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn P được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng cho ông P theo biên lai thu số AA/2017/0036921 ngày 02/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 (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).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận C;
- Chi cục THADS Quận C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa