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: 766/2019/DS-PT
Ngày: 28/8/2019
V/v "Tranh chấp về chia tài sản chung".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương

Bà Đặng Huyền Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Vũ Khắc – 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 Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 295/2019/TLPT - DS ngày 14 tháng 6 năm 2019 về việc "Tranh chấp về chia tài sản chung".

Do bản án sơ thẩm số 143/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân quận GV, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3240/2019/QĐPT-DS ngày 18/7/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 275/15 QT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đỗ M, sinh năm 1977;

Địa chỉ: 702/50A LĐT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2017).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Công B, sinh năm 1966;

Địa chỉ: 31/89/13/ĐT 7-4, Ấp B, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Trần Công K, sinh năm 1957;

Địa chỉ: 275/19 QT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông Trần Công Đ, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 275/15 QT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Ô, sinh năm 1933;

Địa chỉ: 275/15 QT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 275/15 QT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H và lời trình bày của ông Nguyễn Đỗ M là người đại diện cho bà Trần Thị H:

Nhà, đất tại số 275/15 đường QT, Phường M, GV, là tài sản chung của bà Trần Thị H, ông Trần Công Đ, Trần Công K và ông Trần Công B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 05252 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/06/2017, do ông Trần Công B đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận.

Sau nhiều lần thỏa thuận phân chia tài sản chung nhưng không thống nhất nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận GV chia tài sản chung, cụ thể như sau:

Nhà đất số 275/15 đường QT, Phường M, GV, có diện tích 170,7m^2, nếu chia thành 4 phần thì mỗi phần có diện tích là 42,6m^2. Tuy nhiên, nếu phần bà H được chia diện tích là 42,6m^2 trừ lộ giới thì diện tích còn lại là 32m^2, không đủ điều kiện để tách thửa.

Do vậy, bà H yêu cầu được nhận phần đất có diện tích là 49,5m^2 tại vị trí số 1 của Bản vẽ dự thảo phương án chia tách thửa do Công ty TNHH Dịch vụ Địa ốc PTP lập ngày 09/12/2017.

Trên phần đất mà bà H yêu cầu được chia có căn nhà hiện nay bà Trần Thị H và bà Trần Thị Ô là mẹ của các đương sự đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Đối với diện tích đất vượt phần được chia, bà H sẽ trả giá trị cho ông K, ông Đ và ông B là 35.000.000 đồng x 6.8m^2 = 238.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Công K, ông Trần Công Đ và ông Trần Công B trình bày:

Bị đơn thừa nhận nhà đất số 275/15 đường QT, Phường M, GV là tài sản chung của ông Trần Công Đ, ông Trần Công K, ông Trần Công B và bà Trần Thị H.

Bị đơn đồng ý chia thành 04 phần tương đối bằng nhau, ưu tiên cho bà H chọn vị trí nhưng phải chia theo bản vẽ do bị đơn lập. Bị đơn không đồng ý chia theo bản vẽ do bà H lập.

Phần đất còn lại sau khi chia cho bà H, ông K, ông Đ và ông B đồng ý cùng đứng tên giấy chứng nhận.

Đối với diện tích vượt phần được chia, bà H trả cho ông K, ông Đ và ông B là 238.000.000 đồng, ông Đ đồng ý nhận để giữ hòa khí trong gia đình. Ông K và ông B không đồng ý nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Ô có bà Trần Thị H đại diện trình bày: Bà Trần Thị Ô không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2019/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận GV, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Bà Trần Thị H được chia 49,5m^2 trong khối tài sản chung 170,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyên sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 05252 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp ngày 28/06/2017. Vị trí bà H được chia là phần 1 của Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở trong trường hợp tách thửa, hợp thửa do Công ty TNHH dịch vụ địa ốc PTP lập ngày 09/12/2017.

Đồng thời, bà Trần Thị H có nghĩa vụ bù chia cho ông Trần Công Đ, ông Trần Công K và ông Trần Công B số tiền 238.000.000 (Hai trăm, ba mươi tám triệu) đồng.

Bà Trần Thị H được quyền liên hệ cơ quan quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.

Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Phần diện tích đất còn lại của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 05252 do Sở Tài Nguyên Môi Trường cấp ngày 28/06/2017, được chia cho ông Trần Công Đ, ông Trần Công K và ông Trần Công B. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ, ông K và ông B là 03 ông cùng đứng tên trong một giấy chứng nhận.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 15/5/2019, bị đơn ông Trần Công Đ, ông Trần Công K và ông Trần Công B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Trần Công Đ, ông Trần Công K và ông Trần Công B cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chia cho bà H 49,5m^2 là không công bằng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chia cho bà H là 170,7m^2 : 4 = 42,67m^2. Ngoài ra, ông Trần Công Đ, ông Trần Công K và ông Trần Công B không yêu cầu định giá lại và không có yêu cầu nào khác.

- Nguyên đơn bà Trần Thị H có ông Nguyễn Đỗ M đại diện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

Về nội dung: Nhà, đất tại số 275/15 đường QT, Phường M, GV, là tài sản chung của bà Trần Thị H, ông Trần Công Đ, Trần Công K và ông Trần Công B. Phần đất có diện tích 49,5m^2 bà H yêu cầu được chia sau khi trừ lộ giới còn 36m^2 vừa đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định. Trên phần đất bà H yêu cầu được chia có có căn nhà bà H cùng bà Trần Thị Ô là

mẹ của các đương sự đang sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm chia cho bà H phần đất có diện tích 49,5m^2 tại vị trí số 1 của Bản vẽ là đúng quy định của pháp luật và phù hợp với thực tế. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không yêu cầu định giá lại. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công Đ, ông Trần Công K và ông Trần Công B là không có cơ sở chấp nhận.

Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà Trần Thị H phải nộp án phí là 56.835.000 đồng, bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng án phí là 11.000.000 đồng, bà H còn phải nộp thêm 45.835.000 đồng, nhưng trong phần quyết định của bản án sơ thẩm ghi bà Trần Thị H còn phải nộp thêm 45.835.000 đồng là chưa đầy đủ, cần bổ sung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Công Đ nộp Đơn xin miễn án phí. Ông Trần Công Đ sinh ngày 09/7/1959, trên 60 tuổi. Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và Căn cứ Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì trường hợp ông Đ được miễn án phí. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công Đ, ông Trần Công K và ông Trần Công B, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nhà đất số 275/15 đường QT, Phường M, GV, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 05252 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/06/2017, do ông Trần Công B đại điện đứng tên giấy chứng nhận, là tài sản chung của bà H, ông Đ, ông K và ông B. Hiện nay nhà đất do bà H, bà Trần Thị Ô và ông Đ đang quản lý, sử dụng.

[2] Căn cứ vào giấy chứng nhận, ngày 09/12/2017 Công ty TNHH dịch vụ địa ốc PTP lập Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở trong trường hợp tách thửa, hợp thửa.

[3] Theo nội dung Công văn số 5859/UBND - TNMT ngày 29/11/2018 và Công văn số 404/UBND - TNMT ngày 24/01/2019 của Uỷ ban nhân dân quận GV thì nhà đất số 275/15 đường QT, Phường M, GV, có thể phân chia theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở trong trường hợp tách thửa, hợp thửa do Công ty TNHH dịch vụ địa ốc PTP lập ngày 09/12/2017.

[4] Nhà, đất số 275/15 đường QT, Phường M, GV, có diện tích đất là 170,7m^2, chia thành 04 phần có diện tích bằng nhau thì mỗi người được nhận là 42,67m^2 (làm tròn là 42,7m^2) trong khối tài sản chung.

[5] Căn cứ Bản vẽ thì phần đất có diện tích đất 49,5m^2 bà H yêu cầu chia sau khi trừ lộ giới còn lại 36m^2, vừa đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Các phần còn lại đều đủ diện tích để tách thửa theo quy định.

[6] Sở dĩ bà H chọn phần đất có diện tích 49,5m^2 tại vị trí số 1 là do trên đất có căn nhà bà H và bà Trần Thị Ô là mẹ của các đương sự đang quản lý, sử dụng.

[7] Tại khoản 1 Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Trường hợp sở hữu chung có thể phân chia thì mỗi chủ sở hữu chung đều có quyền yêu cầu chia tài sản chung.*

[8] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chia cho bà H phần đất có diện tích 49,5m^2 tại vị trí số 1 theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở trong trường hợp tách thửa, hợp thửa do Công ty TNHH dịch vụ địa ốc PTP lập ngày 09/12/2017 là đúng quy định của pháp luật và phù hợp với thực tế.

[9] Do diện tích đất bà H được chia vượt quá phần được chia (49.5m^2 - 44.7m^2 = 6.8m^2) nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H có nghĩa vụ trả giá trị phần đất vượt quá cho ông Đ, ông K và ông B (35.000.000 đồng x 6.8m^2) là 238.000.000 đồng là có căn cứ.

[10] Về giá trị xây dựng nhà: Tại Biên bản định giá ngày 07/12/2017 và Biên bản lấy lời K của đương sự ngày 04/12/2018, các đương sự thống nhất không tính giá trị căn nhà.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đồng ý giá trị đất theo biên bản định giá, không yêu cầu định giá lại.

Các đương sự xác nhận trên đất có nhà bà H, bà Trần Thị Ô và ông Đ đang sử dụng, nhà xây đã lâu, hiện trạng nhà cũ nát, không còn giá trị. Các đương sự đều thống nhất, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự sẽ tự nguyện tháo dỡ để thi hành án và không có khiếu nại gì.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[13] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[14] Về án phí:

Bà Trần Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 56.835.000 đồng, bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng án phí là 11.000.000 đồng, bà H còn phải nộp thêm 45.835.000 đồng. Ông Trần Công B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 56.835.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Công Đ nộp Đơn xin miễn án phí. Ông Trần Công Đ sinh ngày 09/7/1959, trên 60 tuổi. Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và Căn cứ vào Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa

án thì trường hợp ông Đ được miễn án phí. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí, ông Đ không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Công B phải nộp là 300.000 đồng. Ông Trần Công K và ông Trần Công Đ không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Trần Công K và ông Trần Công Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ vào Điều 219, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

- Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Căn cứ vào Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Công Đ, ông Trần Công K và ông Trần Công B. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí:

1. Bà Trần Thị H được chia 49,5m^2 trong khối tài sản chung 170,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 05252 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/06/2017. Vị trí đất bà H được chia là phần số 1 theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở trong trường hợp tách thửa, hợp thửa do Công ty TNHH dịch vụ địa ốc PTP lập ngày 09/12/2017.

2. Bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Công Đ, ông Trần Công K và ông Trần Công B số tiền 238.000.000 đồng.

Trường hợp bà Trần Thị H chậm trả số tiền nêu trên thì bà H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điêu 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Phần diện tích đất còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 05252 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/06/2017, được chia cho ông Trần Công Đ, ông Trần Công K và ông Trần Công B. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ, ông K và ông B về việc cùng đứng tên trên giấy chứng nhận.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm bà Trần Thị H phải nộp là 56.835.000 đồng, trừ vào số tiền 11.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiên tạm ứng án phí số AA/2017/0027511 ngày 03/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận GV, bà Trần Thị H còn phải nộp thêm 45.835.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Công B phải nộp là 56.835.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Công B phải nộp là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000754 ngày 27/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận GV.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Công K và ông Trần Công Đ.

Hoàn trả cho ông Trần Công K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000731 ngày 22/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận GV.

Hoàn trả cho ông Trần Công Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000730 ngày 22/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận GV.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận GV, TPHCM;
- Chi cục THADS quận GV, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Uông Văn Tuấn

