

Bản án số 227/2017/DS-PT

Ngày 27 - 9 - 2017

V/v tranh chấp chia tài sản chung;  
hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất; huỷ giấy chứng nhận quyền sở  
hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; đòi  
nhà cho ở nhờ

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Thanh Tùng.

*Các Thẩm phán:*

Bà Đinh Ngọc Thu Hương.

Ông Nguyễn Văn Minh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh** tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2017 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; đòi nhà cho ở nhờ”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2016/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 485/2017/QĐ - PT ngày 08 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1/ Ông Huỳnh Đặng Huy V (Duy V), sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T.

2/ Ông Đặng Anh T, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: 178/3A Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T.

*Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Anh T (văn bản ủy quyền công*

*chứng ngày 20/3/2014 tại Văn phòng công chứng Cửu Long, T): Bà Lê Thị Bé N, sinh năm 1954 (có mặt);*

Địa chỉ: 43/4 Trần Hưng Đạo, tổ 7, khu phố 7, phường 6, thành phố M, tỉnh T.

- *Bị đơn:* Bà Đặng Ngọc L, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: 178/3B, đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T.

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

1/ Ông Huỳnh Văn U, sinh năm 1931 (có mặt);

Địa chỉ: 10/21, đường Hùng Vương, phường 01, thành phố M, tỉnh T.

2/ Ông Tống Huỳnh K, sinh năm 1987 (vắng mặt);

3/ Bà Đặng Phương D, sinh năm 1995 (vắng mặt);

4/ Bà Đặng Nguyên T1, sinh năm 1991 (vắng mặt);

5/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962 (vắng mặt);

(Các đương sự Bà Nguyễn Thị L, Tống Huỳnh K, Đặng Phương D và Đặng Nguyên T1 có văn bản ghi ngày 26/09/2017 yêu cầu xét xử vắng mặt họ)

6/ Cháu Đặng Tống Thiên P, sinh năm 2010 (vắng mặt);

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Đặng Tống Thiên P:*

Ông Tống Huỳnh K và bà Đặng Nguyên T1 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 178/3 Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T.

7/ Bà Văn Thị Hồng T2, sinh năm 1982 (vắng mặt do đương sự có văn bản ghi ngày 26/09/2017 yêu cầu xét xử vắng mặt);

8/ Cháu Văn Gia B, sinh năm 2011 (vắng mặt)

9/ Cháu Văn Đ, sinh năm 2005 (vắng mặt);

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Văn Gia B và cháu Văn Đ:*

Ông Huỳnh Đặng Huy V và bà Văn Thị Hồng T2 (ông Huỳnh Đặng Huy V có mặt; bà Văn Thị Hồng T2 vắng mặt);

10/ Bà Lý Ngọc L1, sinh năm 1981 (vắng mặt do đương sự có văn bản ghi ngày 19/09/2017 yêu cầu xét xử vắng mặt).

11/ Cháu Phan Lý Công N, sinh năm 2006 (vắng mặt);

12/ Cháu Phan Lý Hương T3, sinh năm 2011 (vắng mặt);

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Phan Lý Công N và Phan Lý Hương T3:*

Bà Lý Ngọc L1, sinh năm 1981 (vắng mặt do đương sự có văn bản ghi ngày 19/09/2017 yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 178/3B, đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T.

13/ Ủy ban nhân dân tỉnh T (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1/ Ông Đặng Anh T và ông Huỳnh Đặng Huy V, là nguyên đơn.

2/ Bà Đặng Ngọc L, là bị đơn.

3/ Ông Huỳnh Văn U, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ghi ngày 31/07/2014, nguyên đơn là ông Đặng Anh T và ông Huỳnh Đặng Huy V (Duy V) cùng trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:*

Bà Đặng Thúc T4 (là mẹ của ông Đặng Anh T và ông Huỳnh Đặng Huy V), có 02 người con riêng là Đặng Anh T và Đặng Ngọc L. Vào năm 1976, bà T4 sống chung với người cha sau, là ông Huỳnh Văn U, có một người con là ông Huỳnh Đặng Huy V (Duy V).

Trong thời gian chung sống với bà T4, vào năm 1977 ông U được cấp 01 (một) căn nhà thô sơ tọa lạc trên phần đất có diện tích: chiều rộng 3,5m x chiều dài 15m, địa chỉ là 178/3B, Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T. Vào năm 1998, bà T4 xây cất lại căn nhà và được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2693 ngày 07/05/1998 do ông U và bà T4 cùng đứng tên.

Vào năm 1999, khi ông V lập gia đình thì bà T4 đã chia nhà cho ông V và chia nhà cho ông T ở riêng trong cùng căn nhà số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T, cụ thể là: Ông Đặng Anh T sử dụng diện tích 11,22m<sup>2</sup> (chiều ngang 3,4m x chiều dài 3,3m), đã được cấp hộ khẩu riêng (số 178/3A Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T); ông V sử dụng diện tích đất 9,52m<sup>2</sup> (chiều ngang 2,8m x chiều dài 3,4m). Sau khi nhận nhà và đất, ông T và ông V đã sửa chữa lại nhà, làm gác, làm lại nền, lát gạch; phần nhà, đất còn lại thì bà T4 sử dụng.

Ngày 26/07/2000, bà T4 chết.

Sau khi bà T4 chết, thì ông T và ông V yêu cầu chia thừa kế di sản của bà T4. Vào lúc này, ông T và ông V mới biết bà L đã đứng tên chủ sở hữu toàn bộ nhà, đất số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 2693 ngày 17/01/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp; phần đất có tổng diện tích là 46,92m<sup>2</sup>.

Ông T và ông V cùng yêu cầu chia sở hữu chung đối với nhà và đất tọa lạc tại số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho nhà ở ký kết giữa ông U và bà L vào ngày 20/10/2000 là vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2693/QSDĐ do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 17/01/2001 cho bà L.

*Tại bản tự khai ghi ngày 01/11/2014, bị đơn Bà Đặng Ngọc L trình bày ý kiến như sau:*

Về nguồn gốc căn nhà và đất số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T, bà L đồng ý với lời trình bày của ông T và ông V nói trên.

Vào năm 2000, bà T4 chết; bà L phải lo tổ chức đám tang bà T4. Vào lúc này, ông U đã ở riêng, cũng có khi đến thăm chị em bà L. Hiện trạng căn nhà khi đó là nhà vách lá, bị ngập nước. Sau đó ông U đã làm hợp đồng tặng cho nhà, đất cho bà L; ông T và ông V đều ký tên từ chối nhận thừa kế. Bà L tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, được UBND tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2693 ngày 17/01/2001.

Cũng trong thời gian nói trên, mặc dù có khó khăn về kinh tế (sinh sống bằng nghề bán vé số) nhưng bà L cũng đã dành dụm tiền và sửa lại nhà thành 03 phòng riêng biệt để 03 chị em (bà L, ông T và ông V) cùng sinh sống và để tiện cho cuộc sống riêng của mỗi người. Vào ngày 10/6/2012, ông T tách hộ khẩu để xin điện kế và để tiện cho việc vay tiền.

Nay bà L yêu cầu Tòa án xem xét giữ nguyên căn nhà và đất ở tại số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T. Bà L đồng ý cho ông T và ông V tiếp tục ở chung nhưng không đồng ý chia nhà vì cho rằng căn nhà đã là tài sản riêng của đương sự.

Vào ngày 10/4/2015, bà L có yêu cầu phản tố, đòi ông T và ông V phải có trả lại phần nhà và đất mà các đương sự đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

*Tại biên bản hòa giải ngày 24/02/2016 và biên bản hòa giải ngày 14/4/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông U trình bày ý kiến như sau:*

Khi bà L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L có đưa một số giấy tờ cho ông U ký tên. Vì tin tưởng nên ông U đồng ý ký tên mà không biết nội dung cụ thể của các giấy tờ đó. Ý chí của ông U là để bà L, với tư cách là người chị lớn trong gia đình, đứng tên nhà và đất nhưng tài sản này phải để lại chung cho cả ba người (là bà L, ông T và ông V).

Ông U đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu chia tài sản chung là nhà và đất tọa lạc tại số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông U và bà L vào ngày 20/10/2000 là vô hiệu; yêu cầu hủy

giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2693/QSĐĐ ngày 17/01/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Tống Huỳnh K, Bà Đặng Phương D, Đặng Nguyên T1, Bà Nguyễn Thị L, Văn Thị Hồng T2 có bản tự khai đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử sơ thẩm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lý Ngọc L1 có bản tự khai thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phân tố của của bị đơn Bà Đặng Ngọc L. Bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Bà L1 có đơn xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử sơ thẩm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh T có công văn số 173/UBND ngày 15/01/2016 trình bày ý kiến như sau:*

Nhà và đất tọa lạc tại số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T do bà T4 và ông U cùng đứng tên là chủ sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2693 ngày 07/5/1998 do UBND tỉnh T cấp. năm 2000, bà T4 chết; ông T và ông V có văn bản cam kết từ chối thừa kế nên ông U đã lập hợp đồng tặng cho căn nhà nói trên cho bà L. Bà L đã được UBND tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2693 ngày 17/01/2001.

Sự việc UBND tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà L là thực hiện đúng theo Nghị định số 60/1994/NĐ-CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ quy định về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

UBND tỉnh T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết việc tranh chấp giữa các đương sự theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2016/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2016, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định như sau:*

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Anh T và ông Huỳnh Đăng Huy V (Duy V) về việc chia tài sản chung đối với nhà và đất tại số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2000 giữa ông Huỳnh Văn U với Bà Đặng Ngọc L là vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND tỉnh T cấp cho Bà Đặng Ngọc L vào ngày 17/01/2001.

- Ông Đặng Anh T (cùng các thành viên trong hộ ông T, gồm có Bà Nguyễn Thị L, Tống Huỳnh K, Đặng Phương D, Đặng Nguyên T1, Đặng Tống Thiên P ) được trọn quyền sử dụng phần căn nhà và đất có diện tích 11,22m<sup>2</sup> (có gác diện tích 6,93m<sup>2</sup>) tọa lạc tại số 178/3A Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T.

- Ông Huỳnh Đăng Huy V (Duy V) (cùng các thành viên trong hộ ông V, gồm có Văn Thị Hồng T2, Văn Gia B, Văn Đ ) được trọn quyền sử dụng phần căn nhà và đất có diện tích 9,35m<sup>2</sup> (có gác diện tích 9,35m<sup>2</sup>) tọa lạc tại số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T.

Buộc ông Đặng Anh T (cùng các thành viên trong hộ ông T gồm có Bà Nguyễn Thị L, Tống Huỳnh K, Đặng Phương D, Đặng Nguyên T1, Đặng Tống Thiên P) có trách nhiệm thanh toán cho Bà Đặng Ngọc L giá trị căn nhà có diện tích 11,22m<sup>2</sup> với số tiền là 22.821.480 đồng; thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Huỳnh Đăng Huy V (Duy V) (cùng các thành viên trong hộ ông V gồm có Văn Thị Hồng T2, Văn Gia B, Văn Đ) có trách nhiệm hoàn trả cho Bà Đặng Ngọc L giá trị căn nhà có diện tích 9,35m<sup>2</sup> với số tiền là 19.017.900 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án trở đi, nếu ông T và ông V chậm trả số tiền nói trên, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi, tính theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Đặng Ngọc L về việc buộc ông Đặng Anh T và ông Huỳnh Đăng Huy V (Duy V) hoàn trả giá trị nhà.

Bà Đặng Ngọc L được toàn quyền sử dụng phần căn nhà và đất còn lại có diện tích 24,67m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2693 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp cho Bà Đặng Ngọc L vào ngày 17/01/2001.

Các bên đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về việc thi hành án và quyền kháng cáo bản án sơ thẩm.

Vào ngày 16/12/2016 bị đơn là Bà Đặng Ngọc L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng căn nhà số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T là tài sản riêng của đương sự.

Vào ngày 19/12/2016 nguyên đơn là ông Đặng Anh T và ông Huỳnh Đăng Huy V cùng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm về phần buộc họ phải trả cho Bà Đặng Ngọc L giá trị xây dựng nhà, vì cho rằng chi phí xây dựng (phần nhà mà ông Đặng Anh T và ông Huỳnh Đăng Huy V đang sử dụng) không phải do Bà Đặng Ngọc L bỏ ra.

Vào ngày 19/12/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn U có đơn kháng cáo, yêu cầu Bà Đặng Ngọc L giao trả quyền sở hữu nhà ở

và quyền sử dụng đất ở của căn nhà số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T cho đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo là ông Đặng Anh T, ông Huỳnh Đăng Huy V, Bà Đặng Ngọc L và ông Huỳnh Văn U vẫn giữ yêu cầu kháng cáo như đã nói trên.

Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nhưng không có văn bản thay đổi các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

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

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án các cấp và đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định, là hợp lệ;

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn nhà số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T là tài sản chung của bà Đặng Thúc T4 và ông Huỳnh Văn U.

Bà Đặng Thúc T4 và ông Huỳnh Văn U có một người con chung là ông Huỳnh Đăng Huy V. Ngoài ra, bà Đặng Thúc T4 còn có hai người con riêng là Bà Đặng Ngọc L và ông Đặng Anh T.

Vào tháng 07/2000, bà Đặng Thúc T4 chết, không có di chúc. Sau khi bà Đặng Thúc T4 chết, vào tháng 10/2000 ông Huỳnh Văn U lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ căn nhà số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T cho Bà Đặng Ngọc L; hiện nay Bà Đặng Ngọc L đã đứng tên là chủ hữu căn nhà.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng nhà ký kết giữa ông Huỳnh Văn U và Bà Đặng Ngọc L vào tháng 10/2000 là không hợp pháp toàn bộ, nhưng hợp đồng này có hiệu lực đối với phần tài sản mà ông Huỳnh Văn U có trong căn nhà số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T, là  $\frac{1}{2}$  căn nhà. Tòa cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ký kết giữa ông Huỳnh Văn U và Bà Đặng Ngọc L vô hiệu toàn bộ, để từ đó xác định rằng căn nhà số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T là tài sản chung của ông Đặng Anh T, ông Huỳnh Đăng Huy V và Bà Đặng Ngọc L, là không đúng.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chia căn nhà số 178/3B Đinh Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T cho ông Đặng Anh T, ông Huỳnh Đăng Huy V và Bà Đặng Ngọc L bằng cách chia hiện vật, trong đó hộ gia đình ông Đặng Anh T được chia phần nhà có diện tích 11,22m<sup>2</sup>; hộ gia đình ông Huỳnh Đăng Huy V được chia phần nhà có diện tích 9,35m<sup>2</sup>, là chưa có căn cứ pháp luật vì lý do như sau:

- Chưa có tài liệu, chứng cứ thể hiện rằng các diện tích nhà và đất mà ông Đặng Anh T, ông Huỳnh Đặng Huy V được phân chia nói trên đã được bà Đặng Thúc T4, khi còn sống, phân chia cho ông Đặng Anh T, ông Huỳnh Đặng Huy V;

- Diện tích nhà mà ông Đặng Anh T, ông Huỳnh Đặng Huy V được phân chia, là quá nhỏ, ít hơn diện tích đất tối thiểu được tách thửa tại địa bàn tỉnh T, chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở, pháp luật về xây dựng đối với phần diện tích nhà tối thiểu được phép xây dựng và công nhận quyền sở hữu.

Với những ý kiến nói trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

*Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác;*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Quyết định số 20/2015/QĐ-UB ngày 03/06/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh T quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh T như sau:

*“Điều 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở*

*-Vị trí 1: tại các phường thuộc các thị xã và thành phố M: 40 m<sup>2</sup>.*

*-Vị trí 2: tại các khu dân cư; mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các huyện, thành, thị; các thị trấn thuộc huyện; các xã thuộc các thị xã và thành phố M (trừ các thửa đất tại vị trí 1): 50 m<sup>2</sup>.*

*-Vị trí 3: tại các vị trí còn lại của các xã thuộc huyện: 100 m<sup>2</sup>.*

*Ngoài diện tích đất tối thiểu theo quy định nêu trên, các thửa đất ở được phép tách thửa phải có chiều ngang mặt tiền từ 4 m (bốn mét) trở lên”.*

Nghị định số 99/2015/NĐCP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014 quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, như sau:

*“Điều 6. Cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở*

*1.Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có giấy tờ chứng minh tạo lập nhà ở hợp pháp (tuân thủ điều kiện và hình thức) theo quy định của Luật Nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (bao gồm cả nhà ở được*

*đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong các dự án quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở) và có giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.*

*Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài nếu không được nhập cảnh vào Việt Nam mà được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì không được công nhận quyền sở hữu nhà ở mà phải thực hiện quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 78 của Nghị định này.*

*2. Đối với nhà ở riêng lẻ được xây dựng có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng), có diện tích sàn tối thiểu mỗi căn hộ từ 30 m<sup>2</sup> trở lên và nhà ở này đáp ứng các điều kiện về nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều 46 của Luật Nhà ở thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu bán, cho thuê mua, tặng cho, để thừa kế căn hộ trong nhà ở này cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở này thuộc sử dụng chung của các đối tượng đã mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế căn hộ”.*

[2] Mặc dù tại Điểm a Khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 20/2015/QĐ-UB ngày 03/06/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh T xác định rằng việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa tại quyết định này không áp dụng cho các trường hợp tách thửa sau đây: “a) *Thực hiện kết quả hòa giải thành hoặc quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền; tách thửa để thực hiện quyết định hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật*”....nhưng khi so sánh với diện tích đất tối thiểu được tách thửa tại địa bàn tỉnh T tại văn bản vừa viện dẫn, hoặc so sánh với quy định về diện tích nhà ở có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo Nghị định số 99/2015/NĐCP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014 (Khoản 2 Điều 6 của Nghị định số 99/2015/NĐCP ngày 20/10/2015 quy định như sau: “ 2. *Đối với nhà ở riêng lẻ được xây dựng có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng), có diện tích sàn tối thiểu mỗi căn hộ từ 30 m<sup>2</sup> trở lên và nhà ở này đáp ứng các điều kiện về nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều 46 của Luật Nhà ở thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó*”;), thì có căn cứ xác định rằng diện tích nhà, đất mà Tòa án cấp sơ thẩm phân chia cho hộ gia đình ông Đặng Anh T (gồm có 06 thành viên, được chia diện tích nhà, đất là 11,22m<sup>2</sup>) và hộ ông Huỳnh Đặng Huy V (gồm có 04 thành viên, được chia diện tích nhà, đất là 9,35m<sup>2</sup>) là quá nhỏ so với quy định chung của pháp luật về diện tích đất tối thiểu được tách thửa và về diện tích nhà ở tối thiểu có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

[3] Trong những vụ án tranh chấp về tài sản chung, việc phân chia tài sản có thể được thực hiện bằng cách chia hiện vật, hoặc chia bằng giá trị tài sản tương ứng phần mà đương sự được hưởng. Trong trường hợp tài sản tranh chấp là nhà, đất, việc phân chia bằng hiện vật có thể được thực hiện nếu diện tích nhà, đất mà mỗi đương sự được phân chia đáp ứng được những điều kiện quy định của pháp luật liên quan về Đất đai, về Xây dựng, về việc Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.....Mặt khác, việc phân chia bằng hiện vật đối với nhà, đất còn phải bảo đảm diện tích tối thiểu được sử dụng bằng với diện tích bình quân theo từng vùng, miền; bảo đảm sự sinh hoạt bình thường so với những hộ dân khác trong cùng địa phương. Sự phân chia như trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp với quy định chung của văn bản pháp luật có liên quan đến việc nhà, đất; chưa bảo đảm diện tích sinh sống tối thiểu bình thường tại địa phương của mỗi hộ dân.

[4] Một tình tiết khác của vụ án mà Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá không đúng, đó là việc chuyển nhượng căn nhà số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T từ ông Huỳnh Văn U cho Bà Đặng Ngọc L.

Vào các ngày 20/10/2000; 30/11/2000; 19/12/2000, ông Huỳnh Văn U đã ký các văn bản như: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư; Đơn cho tặng và nhận nhà ở; Tờ khai chuyển quyền sử dụng đất; Tờ cam kết từ chối thừa kế nhà ở (trong văn bản này có chữ ký của ông Huỳnh Đăng Huy V và ông Đặng Anh T, nhưng kết luận giám định của cơ quan Công an tỉnh T vào ngày 30/09/2016 kết luận rằng không đủ căn cứ xác định có phải là chữ ký của đương sự Huỳnh Đăng Huy V và Đặng Anh T hay không) để chuyển quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất của căn số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T cho Bà Đặng Ngọc L. Cho đến nay thì chưa có căn cứ pháp lý để xác định rằng việc chuyển nhượng như vậy là không phản ánh đúng ý chí của ông Huỳnh Văn U. Căn nhà số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T là tài sản chung của ông Huỳnh Văn U-bà Đặng Thúc T4; về nguyên tắc, việc chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà này phải có sự đồng ý của cả ông Huỳnh Văn U-bà Đặng Thúc T4. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Huỳnh Văn U ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà Đặng Thúc T4 đã mất. Về quyền sở hữu căn nhà, ít nhất ông Huỳnh Văn U được sở hữu  $\frac{1}{2}$  căn nhà, nếu không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh khác đi. Do đó, mặc dù các hợp đồng mà ông Huỳnh Văn U đã ký kết vào tháng 10, 11 và tháng 12/2000 không thể hiện ý chí của bà Đặng Thúc T4, nhưng các hợp đồng này vẫn có giá trị đối với phần tài sản mà ông Huỳnh Văn U có trong căn nhà số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T. Trong trường hợp đó, phần tài sản mà Bà Đặng Ngọc L được hưởng trong căn nhà số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T sẽ chiếm phần lớn so với phần của ông Đặng Anh T và ông Huỳnh Đăng Huy V được hưởng (về thực tế, hiện nay Bà Đặng Ngọc L đã đứng tên là chủ sở hữu căn nhà số 178/3B Đình Bộ Lĩnh, phường 2, thành phố M, tỉnh T theo giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2693 ngày 17/01/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp).

[5] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về sự quy định của pháp luật về Đất đai, về Xây dựng, về việc Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất tối thiểu được tách thửa và đối với diện tích nhà được xây dựng và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ký kết giữa ông Huỳnh Văn U và Bà Đặng Ngọc L vào năm 2000 như đã nói trên. Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung, sửa chữa những sai sót đó của Tòa án cấp sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;*

*Áp dụng Pháp lệnh về Án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009;*

1/ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2016/DSST ngày 07/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: đương sự không phải chịu. Trả lại cho Bà Đặng Ngọc L, ông Huỳnh Đặng Huy V (Duy V), ông Đặng Anh T, ông Huỳnh Văn U, mỗi đương sự số tiền 200.000 đồng theo các biên lai số 001783 ngày 16/12/2016, số 001797 ngày 22/12/2016, số 001798 ngày 22/12/2016, số 001796 ngày 22/12/2016 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh T.

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tiền Giang (1);
- VKSND tỉnh Tiền Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang (1);
- Các đương sự (11);
- Lưu: hồ sơ (1), VP (3), 20b (TPQ);

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

**Phan Thanh Tùng**

