

Bản án số: 590/2020/DS-PT

Ngày: 26-6-2020

V/v: “*Tranh chấp về chia tài sản thuộc sở hữu 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 Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Ông Nguyễn Chí Sang

2/ Bà Phạm Thị Nhung

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 09 và 26 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 239/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020, về “*Tranh chấp về chia tài sản thuộc sở hữu chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 622/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1751/2020/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 4556/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5598/ QĐ- PT ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu A, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 270/34 Đồng Đa, Phường 2, quận X4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Châu Q, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số 70 đường số 36, Tổ 11, ấp Thượng, xã VH, huyện C4, Thành Phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 23253 ngày 04/7/2016 của Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ninh H – Luật sư của Văn phòng luật sư Đặng Dũng & Ninh Hòa, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: 67 Đường M3, Phường 4, quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: Số 3 đường số 6, phường T7, quận BI, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền số 009579 ngày 27/7/2016 của Văn phòng công chứng Bến Thành)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1949 (vắng mặt)

3.2 Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1951 (vắng mặt)

3.3 Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1962 (vắng mặt)

3.4 Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1957 (có mặt)

3.5 Bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, sinh năm 1950 (vắng mặt)

3.6 Bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, sinh năm 1954 (vắng mặt)

3.7 Bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, sinh năm 1955 (vắng mặt)

3.8 Bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, sinh năm 1958 (vắng mặt)

3.9 Bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, sinh năm 1957 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 45 (nay là số 67) đường Đường M3, Phường 4, quận GC, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.10 Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 136/7/5C đường VT, Phường 11, Quận GC, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.11 Ông Nguyễn Hữu H2, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 129/5/22 đường HT, Phường 8, quận PX, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.12 Bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 182A8 đường PT, Phường 4, Quận y2, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.13 Ông Nguyễn Hữu S, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 72/8 đường Trần Quốc Toàn, Phường 8, Quận K4, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ông Hữu V, ông Hữu H, ông Hữu Q, bà Ngọc M, bà Ngọc D, bà Ngọc H1, bà Ngọc N1, bà Ngọc L1, ông Hữu H2, bà Ngọc A, bà Ngọc B1, bà Ngọc T2, ông Hữu S: Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số 03 đường số 6, phường T7, quận BI, Thành Phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 32260 ngày 27/7/2016 của Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.14 Bà Hồ Thị D1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

3.15 Ông Nguyễn Hữu X, sinh năm 1964 (vắng mặt)

3.16 Ông Phùng Văn S1, sinh năm 1947 (vắng mặt)

3.17 Ông Phùng Tấn K, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3.18 Bà Nguyễn Thụy Thùy TD, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3.19 Trẻ Phùng Gia T3, sinh năm 2017, có ông Phùng Tấn K và bà Nguyễn Thụy Thùy TD là người giám hộ. (vắng mặt)

3.20 Ông Vương Q, sinh năm 1989 (vắng mặt)

3.21 Bà Nguyễn Minh Ngọc TN, sinh năm 1969 (vắng mặt)

3.22 Ông Dương Nguyễn Gia B2, sinh năm 1992 (có mặt)

3.23 Bà Trần Thị G, sinh năm 1955 (vắng mặt)

3.24 Ông Nguyễn Hữu Minh D4, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 67 Đường M3, Phường 4, quận GC, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.25 Ông Đoàn Ngọc Đại NV (vắng mặt)

Địa chỉ đăng ký cư trú: Số 59/54B Khu phố 5, phường T9, quận TĐ, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 67 Đường M3, Phường 4, quận GC, Thành Phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ông Nguyễn Hữu A có Ông Phạm Châu Q đại diện trình bày và yêu cầu:

Nhà, đất tọa lạc tại số 69 (nay là số 67) đường Đường M3, Phường 4, Quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của 17 đồng sở hữu là các ông (bà) Nguyễn Hữu A, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Hữu H, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn

Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Hồ Thị D1, Nguyễn Hữu X, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu S theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8850/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2008; cập nhật thay đổi ngày 22/4/2013.

Do có nhu cầu về chỗ ở nên Ông A đề nghị được chia nhà, đất và yêu cầu Bà Nguyễn Thị Ngọc B hiện đang giữ giấy tờ chủ quyền nhà, đất tạo điều kiện để Ông A tách thửa, lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với phần nhà, đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông A nhưng Bà B không đồng ý.

Về nguồn gốc nhà, đất là do ông bà nội của Ông A là cụ Nguyễn Hữu Hào (chết năm 1960) và cụ Nguyễn Thị Lư (chết năm 1974) tạo lập để lại cho cha Ông A là ông Nguyễn Văn TK và 2 người chú là ông Nguyễn Hữu MX và ông Nguyễn Văn V. Sau khi cha và các chú qua đời, Ông A và các đồng thừa kế đã tiến hành khai nhận di sản và được công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà, đất nêu trên. Theo Văn bản khai nhận di sản ngày 25/11/2008 và ngày 01/12/2008, Ông Nguyễn Hữu A được hưởng toàn bộ di sản của cha là ông Nguyễn Văn TK được xác định là 1/3 diện tích nhà, đất nêu trên. Do đó, Ông Nguyễn Hữu A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Nguyễn Thị Ngọc B cùng các đồng sở hữu chia cho ông 1/3 diện tích nhà, đất.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận GC cấp ngày 30/12/2008, diện tích đất được công nhận là 528,5 m² và diện tích sàn xây dựng là 445m². Năm 2012, Ủy ban nhân dân quận GC đã thu hồi một phần diện tích nhà, đất để thực hiện dự án mở rộng tiêu thoát nước đường Đường M3 và đường Nguyễn Văn Bảo. Số tiền đền bù cho phần diện tích nhà, đất bị thu hồi các đồng sở hữu đã tự phân chia xong nên Ông A không yêu cầu giải quyết lại.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ký ngày 07/9/2017 để phục vụ cho việc giải quyết vụ án thì phần diện tích đất còn lại là 500,3m² và diện tích sàn xây dựng thực tế là 490,1m². Vì vậy, phần Ông A được hưởng 1/3 diện tích nhà, đất là 166,76m² đất và 163,3m² sàn xây dựng.

Tuy nhiên, do các đồng sở hữu (thuộc Chi của ông Nguyễn Hữu MX và Chi của ông Nguyễn Văn V) có công sức trong việc gìn giữ, bảo quản nhà, đất nên Ông A đồng ý chỉ nhận phần diện tích đất theo ranh phân chia tạm (ký hiệu khu 1) là 152,8m². Phần diện tích chênh lệch còn lại là 13,9m² (166,7m² – 152,8m² = 13,9m²) Ông A cho các đồng sở hữu còn lại để ghi nhận công sức trông coi, gìn giữ nhà, đất.

Về phần diện tích xây dựng, Ông A cũng không nhận mà đồng ý cho lại các đồng sở hữu còn lại. Tuy nhiên, do khi phân chia diện tích đất theo hiện trạng sẵn có đã bao gồm một phần diện tích của khối nhà ký hiệu là nhà A và nhà B (Theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 05/9/2017) hiện do các đồng sở hữu của chi ông Nguyễn Hữu MX quản lý, sử dụng nên Ông A đồng ý hoàn trả phần giá

trị xây dựng này cho **các đồng sở hữu thuộc chi của ông MX** là 150.000.000 đồng và chịu chi phí ngăn nhà, đất.

Về nợ tiền sử dụng đất của Nhà nước thì ai được hưởng bao nhiêu sẽ có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước tương ứng với phần mình được hưởng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân quận GC đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và triệu tập bị đơn là Bà Nguyễn Thị Ngọc B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông (bà) Hồ Thị D1, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X, Nguyễn Hữu H, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A; người đại diện của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn V đến Tòa án để ghi nhận ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng các ông bà có tên trên không có ý kiến phản hồi cũng không đưa ra yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập liên quan đến vụ kiện.

Tại các biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên Tòa, ông Nguyễn Thế P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ bà Hồ Thị D1 và ông Nguyễn Hữu X) có ý kiến đồng ý với yêu cầu chia tài sản chung của Ông Nguyễn Hữu A nhưng không đồng ý chia 1/3 diện tích nhà, đất cho Ông A. Ông P yêu cầu chia theo tỷ lệ 1/17, mỗi đồng sở hữu sẽ hưởng 1/17 giá trị nhà, đất và do nhu cầu về chỗ ở cũng như quá trình sử dụng ổn định từ trước đến nay nên các đồng sở hữu đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng như hiện nay và sẽ cùng có trách nhiệm hoàn trả cho Ông A 1/17 giá trị nhà, đất theo biên bản định giá của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập. Ông P đại diện cho các đồng sở hữu có tên trên xác nhận lại không đưa ra yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập liên quan đến phần duy tu, sửa chữa nhà. Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn không yêu cầu xem xét lại phần diện tích nhà, đất bị giải tỏa, bồi thường do đã tự phân chia xong. Thống nhất và ghi nhận thiện chí của nguyên đơn không yêu cầu phân chia lợi tức từ việc cho thuê tài sản chung. Ông P cũng thống nhất về nợ tiền sử dụng đất của Nhà nước thì ai được hưởng bao nhiêu thì sẽ có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước tương ứng với phần mình được hưởng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị D1 và ông Nguyễn Hữu X, là hai đồng sở hữu đối với tài sản chung là nhà, đất đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không đến Tòa nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà D1, ông V3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông (bà) Phùng Văn S1, Phùng Tấn K, Nguyễn Thụy Thùy TD, Vương Q, Nguyễn Minh Ngọc TN, Dương Nguyễn Gia B2, Trần Thị G, Nguyễn Hữu Minh D4, Dương Nguyễn Gia B2 có ý kiến hiện đang cùng sinh sống tại nhà, đất mà Ông A có yêu cầu phân chia nhưng không có công sức đóng góp gì trong việc tạo lập, duy tu, sửa chữa

và cũng không có tranh chấp gì đối với khối tài sản chung. Đồng thời, các ông (bà) đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Đối với ông Đoàn Ngọc Đại NV là người thuê một phần mặt bằng nhà số 67 đường Đường M3, Phường 4, quận GC để kinh doanh, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và triệu tập ông NV đến Tòa án để ghi nhận ý kiến và tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng ông NV không có ý kiến phản hồi, cũng không đến Tòa nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông NV về tài sản thuê.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Nhà, đất nguyên đơn yêu cầu phân chia có nguồn gốc từ di sản thừa kế mà cha nguyên đơn được thừa hưởng của ông bà để lại. Cha nguyên đơn là một trong 3 đồng thừa kế di sản của ông bà nên cha của nguyên đơn được hưởng 1/3 di sản là nhà, đất. Do cha nguyên đơn đã chết và nguyên đơn là con duy nhất nên nguyên đơn sẽ được nhận toàn bộ phần di sản này căn cứ theo văn bản khai nhận di sản ngày 25/11 và 01/12/2008 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu được chia 1/3 nhà, đất trong khối tài sản chung là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn hiện không có chỗ ở ổn định, phải ở nhà thuê nên có nhu cầu nhận nhà, đất; đề xuất phân chia của nguyên đơn thể hiện tại bản vẽ phân ranh tạm thời là ít gây nên sự xáo trộn cho các đồng sở hữu còn lại; nguyên đơn cũng đã xem xét đến công sức trông coi, gìn giữ tài sản của các đồng sở hữu; không yêu cầu chia lợi tức từ việc bị đơn cho thuê một phần tài sản nên nếu có xảy ra tranh chấp liên quan đến tài sản thuê thì bị đơn tự chịu trách nhiệm giải quyết. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 622/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

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

Chia nhà, đất tọa lạc tại số 67 (Số cũ 69) Đường M3, phường 4, quận GC theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 8850/2008/UB.GCN do ủy ban nhân dân quận GC cấp ngày 30/12/2008, cập nhật thay đổi ngày 22/4/2013 là tài sản chung của các đồng sở hữu là các ông bà: Nguyễn Hữu A; Hồ Thị D1, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X; Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu H thành 3 phần cụ thể như sau:

1.1 Ông Nguyễn Hữu A (Thuộc Chi ông Nguyễn Văn TK) được quyền sở hữu, sử dụng phần nhà và diện tích đất tại vị trí được ký hiệu (Phần 1) xác định theo ranh phân chia tạm thời thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2019, diện tích cụ thể như sau:

- Diện tích xây dựng tại các vị trí có số thứ tự: (2) + (3) + (7) = $10,9\text{m}^2 + 23,3\text{m}^2 + 83,4\text{m}^2 = 117,6\text{ m}^2$ (trong đó có $10,9\text{ m}^2$ phạm lộ giới).

- Diện tích đất thuộc phần 1: $10,9\text{m}^2 + 141,9\text{m}^2 = 152,8\text{ m}^2$ (trong đó có $10,9\text{m}^2$ phạm lộ giới).

1.2 Các ông (bà) Hồ Thị D1, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X (thuộc Chi ông Nguyễn Hữu MX) được quyền sở hữu phần nhà và diện tích đất có vị trí được ký hiệu (Phần 2) xác định theo ranh phân chia tạm thời thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2019, diện tích cụ thể như sau:

Chi ông Nguyễn Hữu MX (Phần 2) sẽ bao gồm:

- Diện tích xây dựng tại các vị trí có số thứ tự: (11) + (13) + (15) + (26) = $4,6\text{m}^2 + 17,2\text{m}^2 + 95,1\text{m}^2 + 15,7\text{m}^2 = 132,6\text{ m}^2$ (trong đó có $4,6\text{ m}^2$ phạm lộ giới)

- Diện tích đất thuộc phần 2: $14,0\text{m}^2 + 152,1\text{m}^2$ (và hoán đổi vị trí số 16 với vị trí số 26) = $170,1\text{ m}^2$ (trong đó có $14,0\text{ m}^2$ phạm lộ giới).

(Trong đó, mỗi đồng sở hữu được hưởng 1/8 diện tích nhà, đất được phân chia).

1.3 Các ông (bà) Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu H (Thuộc Chi ông Nguyễn Văn V) được quyền sở hữu phần nhà và diện tích đất có vị trí được ký hiệu (Phần 3) xác định theo ranh phân chia tạm thời thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2019, diện tích cụ thể như sau:

- Diện tích xây dựng có số thứ tự tại các vị trí: (21) + (22) + (16) + (27) = $10,4\text{m}^2 + 24,5\text{m}^2 + 204,9\text{m}^2$ (vị trí 16 và 27 là toàn bộ khối nhà C) = $239,8\text{m}^2$ (trong đó có $10,4\text{ m}^2$ phạm lộ giới)

- Diện tích đất: $18,0\text{m}^2 + 163,4\text{m}^2$ (và hoán đổi vị trí số 26 với vị trí số 16) = $177,4\text{ m}^2$ (trong đó có $18,0\text{ m}^2$ phạm lộ giới).

(Trong đó, mỗi đồng sở hữu được hưởng 1/8 diện tích nhà, đất được phân chia).

Kèm theo Bản án là Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh (*có định ranh phân chia*) do Trung tâm đo đạc Bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2019 (Thực hiện đo vẽ ngày 13/7/2017 và được cập nhật bổ sung theo các Công văn số 412/TAQGV ngày 20/6/2017; Công văn số 19/TAQGV ngày 14/01/2019 và Công văn số 245/TAQGV ngày 02/7/2019 của Tòa án nhân dân quận GC).

1.4 Ông Nguyễn Hữu A có nghĩa vụ thanh toán 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho các ông (bà) Hồ Thị D1, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Thị Ngọc B,

Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X (Thuộc Chi ông Nguyễn Hữu MX) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5 Các ông (bà) Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu H (Thuộc Chi ông Nguyễn Văn V) có nghĩa vụ thanh toán cho các ông (bà) Hồ Thị D1, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X (Thuộc Chi ông Nguyễn Hữu MX) số tiền 428.996.243đ (Bốn trăm hai mươi tám triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, hai trăm bốn mươi ba đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.6 Ông Nguyễn Hữu A; các ông (bà) Hồ Thị D1, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X (Thuộc Chi ông Nguyễn Hữu MX) và các ông (bà) Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu H (Thuộc Chi ông Nguyễn Văn V) có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất được hưởng và được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích nhà, đất được phân chia theo quy định của pháp luật.

1.7 Buộc các ông (bà) Hồ Thị D1, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X (Thuộc Chi ông Nguyễn Hữu MX), cùng các thành viên trong gia đình và ông Đoàn Ngọc Đại NV, là người đang thuê nhà phải tự di dời tài sản ra khỏi phần nhà, đất Ông Nguyễn Hữu A được chia ngay khi Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành bản án.

1.8 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1 Các ông bà Nguyễn Hữu A, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu S, Hồ Thị D1 được miễn tiền án phí.

2.2 Ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu X mỗi người phải chịu tiền án phí là 82.331.400 đồng (Tám mươi hai triệu, ba trăm ba mươi một nghìn, bốn trăm đồng).

Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 08/01/2020, bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 08/02/2020, Viện kiểm sát nhân dân quận GC kháng nghị một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút kháng nghị, bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1 rút kháng cáo.

Bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1 trình bày: Bà B và bà B1 rút yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận GC đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1 rút yêu cầu kháng cáo nên đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận GC đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận GC đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Về kháng cáo của đương sự: Ngày 23/6/2020, bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc

B1 có đơn xin rút yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ đơn khởi kiện, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và bản khai của các đương sự thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được chia 152,8m² đất, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chủ sở hữu còn lại của tài sản chung không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập về việc chia tài sản. Hồ sơ vụ án thể hiện bị đơn và các chủ sở hữu khác chỉ có ý kiến về việc chia cho nguyên đơn 1/17 giá trị nhà đất, phần còn lại sẽ thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu còn lại, không có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập về việc chia tài sản chung. Tòa án sơ thẩm đã xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện, yêu cầu của các đương sự khi giải quyết luôn việc phân chia từng phần nhà cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong khi không có ai yêu cầu là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận GC Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 622 ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các ông (bà) Phùng Văn S1, Phùng Tấn K, Nguyễn Thụy Thùy TD, Vương Q, Nguyễn Minh Ngọc TN, Trần Thị G, Nguyễn Hữu Minh D4, Nguyễn Hữu X, Đoàn Ngọc Đại NV đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

Ông Nguyễn Thế P tham gia phiên tòa ngày 09/6/2020 với tư cách là đại diện ủy quyền của bà Nhung, bà B1 và các ông (bà) Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Hữu H, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu S. Do bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án cho thời hạn để cung cấp tài liệu chứng cứ về người thừa kế nên Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa và thông báo cho các đương sự về việc phiên tòa được tiếp tục vào lúc 8 giờ 00 phút ngày 26/6/2020. Cùng ngày 09/6/2020, Tòa án đã tổng đạt Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5598 ngày 09/6/2020 và giấy triệu tập tham gia phiên tòa vào lúc 08 giờ ngày 26/6/2020 cho ông P. Ngày 24/5/2020, Tòa án nhận được thông báo của ông Nguyễn Thế P đề ngày 15/6/2020 có nội dung ông P chấm dứt việc đại diện ủy quyền đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2016 và ngày 08/9/2016. Xét thấy, các ông (bà) Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q,

Nguyễn Hữu H, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu S không kháng cáo bản án sơ thẩm, đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa phúc thẩm trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa phúc thẩm và phần tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và người đại diện hợp pháp đã được Tòa án tổng đạt Quyết định tạm ngừng phiên tòa, thông báo bằng văn bản về thời gian tiếp tục phiên tòa theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiếp tục phiên tòa phúc thẩm trong trường hợp ông P chấp dứt ủy quyền với các ông (bà) Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Hữu H, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu S và các ông (bà) không tiếp tục tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về việc rút yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1:

Ngày 23/6/2020, Tòa án nhận được đơn xin rút đơn kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1. Tại phiên tòa ngày 26/6/2020, Bà Nguyễn Thị Ngọc B và bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1 tham gia phiên tòa và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn rút đơn kháng cáo của các đương sự. Căn cứ khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1.

[3]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận GC về việc Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự.

[3.1]. Về nguồn gốc tài sản tranh chấp:

Căn cứ Văn bản khai nhận di sản ngày 25/11 và ngày 01/12/2008 do Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thì tài sản tranh chấp là nhà, đất số 67 (số cũ 45, 69), đường Đường M3, Phường 4, Quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do cụ Nguyễn Hữu Hào (chết năm 1960) và cụ Nguyễn Thị Lưu (chết năm 1974) tạo lập.

[3.2] Về người có quyền sở hữu và hình thức sở hữu

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 8850/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2008 cho các đồng thừa kế của cụ LX, cụ HX thì những người có quyền sở hữu đối với nhà, đất số 67 (số cũ 45, 69), đường Đường M3, Phường 4, Quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh là 03 người con của cụ LX, cụ HX gồm ông Nguyễn Văn TK, ông Nguyễn Hữu MX và ông Nguyễn Văn V.

Căn cứ Văn bản khai nhận di sản và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 8850/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân

dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2008 đã cập nhật thay đổi ngày 22/4/2013 thì những người được công nhận có quyền sở hữu đối với tài sản tranh chấp gồm 17 người là các con của ông Nguyễn Văn TK, ông Nguyễn Hữu MX và ông Nguyễn Văn V. Cụ thể là các ông (bà) Nguyễn Hữu A; Hồ Thị D1; Nguyễn Thị Ngọc T2; Nguyễn Hữu V; Nguyễn Hữu Q; Nguyễn Thị Ngọc B; Nguyễn Thị Ngọc M; Nguyễn Hữu S; Nguyễn Hữu X; Nguyễn Hữu H2; Nguyễn Hữu Thị Ngọc D; Nguyễn Hữu Thị Ngọc A; Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1; Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1; Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1; Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1; Nguyễn Hữu H.

Như vậy, căn cứ để các ông bà có tên trên được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản tranh chấp là do “Được thừa kế” từ ông Nguyễn Văn TK, ông Nguyễn Hữu MX và ông Nguyễn Văn V theo quy định tại khoản 5 Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bị đơn và các đồng sở hữu khác cho rằng hình thức sở hữu chung của các đương sự là sở hữu chung hợp nhất, trong đó các đồng sở hữu có quyền ngang nhau đối với tài sản chung, căn cứ vào việc cả 17 người đều được công nhận quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 8850/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2008 đã cập nhật thay đổi ngày 22/4/2013; việc các đương sự chia đều số tiền đền bù khi một phần đất thừa kế bị thu hồi và căn cứ vào bản di chúc của cụ LX, cụ HX về việc nguyên đơn chỉ được chia một phần diện tích là căn phòng nhỏ trong nhà. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 215 của Bộ luật Dân sự 2005 thì căn cứ xác lập quyền sở hữu chung là theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo tập quán. Căn cứ Văn bản khai nhận di sản thì quyền sở hữu chung của các đồng sở hữu được xác lập trên cơ sở quy định của pháp luật do căn cứ xác lập quyền sở hữu của các chủ sở hữu là được thừa kế và thuộc hình thức sở hữu chung theo phần quy định tại Điều 216 của Bộ luật Dân sự 2005. Nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không giao nộp được chứng cứ chứng minh các chủ sở hữu có thỏa thuận tài sản chung sẽ được chia đều. Nội dung Tờ chúc ngôn ngày 01/01/1958 thể hiện cụ HX, cụ LX có phân chia căn nhà số 31 Đường M3 cho con, cháu và để chỗ ở cho chính hai cụ cùng các con cháu khác. Cụ thể, hiện trạng nhà theo Tờ chúc ngôn mô tả là “một cái nhà trệt và nhà bếp, trần bằng ngói, lợp ngói”, ngoài phần nhà đã mô tả được chia cho gia đình ông TK, ông P, ông MX thì phần nhà đất còn dư do cụ HX, cụ LX cùng các con cháu khác ở. Như vậy, phần nhà đất còn lại cụ LX và cụ HX chưa quyết định người được hưởng khi các cụ chết. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 8850/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2008 cho các đồng thừa kế của cụ LX, cụ HX thì tại thời điểm cấp giấy, hiện trạng nhà đất đã thay đổi so với hiện trạng tại tờ chúc ngôn. Khi lập văn bản khai nhận di sản, những người thừa kế của ông TK, ông P, ông MX đều thống nhất khai cụ HX, cụ LX chết không để lại di chúc nên Tờ chúc ngôn ngày 01/01/1958 không phải là căn cứ xác định hình thức sở hữu chung của các chủ sở hữu là sở hữu chung hợp nhất.

[3.3] Về yêu cầu chia tài sản chung của nguyên đơn.

Căn cứ khoản 1 Điều 224 Bộ luật Dân sự năm 2005 “*Trong trường hợp sở hữu chung có thể phân chia thì mỗi chủ sở hữu chung đều có quyền yêu cầu chia tài sản chung; nếu các chủ sở hữu chung đã thoả thuận không phân chia tài sản chung trong một thời hạn thì mỗi chủ sở hữu chung chỉ có quyền yêu cầu chia tài sản chung khi hết thời hạn đó; khi tài sản chung không thể chia được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để chia*”. Các chủ sở hữu chung không có thỏa thuận về thời hạn phân chia tài sản chung, nguyên đơn là con duy nhất của ông Nguyễn Văn TK nên được hưởng 1/3 nhà, đất là phù hợp với căn cứ pháp luật về việc các chủ sở hữu xác lập quyền sở hữu. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 8850/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2008 thì diện tích đất số 67 (số cũ 45, 69), đường Đường M3, Phường 4, Quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh được công nhận là 528,5m², sau khi bị thu hồi một phần, diện tích đất còn lại là 500,3m². Phần diện tích nguyên đơn được hưởng là 167,766m².

Nguyên đơn yêu cầu được nhận phần diện tích đất theo ranh phân chia tạm (ký hiệu phần 1) thuộc một phần diện tích nhà A đang do bị đơn và các đồng sở hữu (Thuộc chi ông Nguyễn Hữu MX) quản lý và cho thuê và một phần nhà B cũng đang do bị đơn và các đồng sở hữu (Thuộc chi ông Nguyễn Hữu MX), sử dụng. Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2019 (Thực hiện đo vẽ ngày 13/7/2017 và được cập nhật bổ sung theo các Công văn số 412/TAQGV ngày 20/6/2017; Công văn số 19/TAQGV ngày 14/01/2019 và Công văn số 245/TAQGV ngày 02/7/2019 của Tòa án nhân dân quận GC) thì phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu được chia có chiều rộng mặt tiền là 8,63m, diện tích đất là 152,8m², diện tích sau khi trừ lộ giới là 141,9m²; phần đất còn lại có chiều rộng mặt tiền là 8,56m, diện tích đất là 347,5m², diện tích đất còn lại sau khi trừ lộ giới là 288,5m²; đường giao thông là đường Đường M3 hiện hữu. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa (sau khi trừ lộ giới) đối với khu vực quận GC “tối thiểu là 36m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 03 mét”; căn cứ công văn số 914/SQHKT-HTKT ngày 01/3/2018 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất hình thành và thửa đất còn lại đều nằm ở mặt tiền đường Đường M3, việc tách thửa không hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật mới nên yêu cầu của nguyên đơn về việc tách thửa đất, chia tài sản chung bằng hiện vật là phù hợp với quy định của pháp luật. Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu được chia là 152,8m², ít hơn diện tích đất lẽ ra nguyên đơn có quyền sở hữu. Xét, yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, có lợi cho bị đơn và các đương sự khác, phù hợp với quy định của pháp luật nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.4] Về phạm vi giải quyết vụ án.

Căn cứ đơn khởi kiện, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và bản khai của các đương sự thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được chia 152,8m² đất, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chủ sở hữu còn lại của tài sản chung không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập về việc chia tài sản. Hồ sơ vụ án thể hiện bị đơn và các chủ sở hữu khác chỉ có ý kiến về việc chia cho nguyên đơn 1/17 giá trị nhà đất, phần còn lại sẽ thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu còn lại, không có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập về việc chia tài sản chung. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến về việc chia tài sản chung theo tỉ lệ 1/17, mỗi chủ sở hữu sẽ hưởng 1/17 giá trị nhà đất và do nhu cầu về chỗ ở ổn định nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng nhà đất như hiện nay, các chủ sở hữu còn lại sẽ trả cho nguyên đơn số tiền tương đương 1/17 giá trị nhà đất theo kết quả định giá. Tại đơn kháng cáo, Bà B và bà B1 cũng trình bày Tòa án đã xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện khi giải quyết luôn việc phân chia từng phần nhà cho các chủ sở hữu trong khi không có ai yêu cầu và việc phân chia này làm xáo trộn thực tế sử dụng của hơn 30 người đang cư trú trong nhà. Như vậy, bị đơn và người có quyền lợi liên quan không yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản theo hiện vật hoặc chia bằng tiền cho từng chủ sở hữu hoặc cho các Chi. Căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự “*Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.*” Việc Bản án sơ thẩm nhận định “*để không gây ảnh hưởng đến điều kiện sinh sống của bị đơn và các đồng sở hữu còn lại, Hội đồng xét xử xét thấy cần giao cho bị đơn và các đồng sở hữu (Thuộc Chi ông Nguyễn Hữu MX) phần diện tích nhà, đất (ký hiệu phần 2) và các đồng sở hữu (Thuộc Chi ông Nguyễn Văn V) phần diện tích nhà, đất (ký hiệu phần 3)*” và từ đó quyết định chia tài sản chung cho các đồng sở hữu còn lại là vượt quá phạm vi khởi kiện của các đương sự. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận GC và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Hội đồng xét xử nhận thấy cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định phần nhà đất có ký hiệu phần 2 và phần 3 theo ranh phân chia tạm thời thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2019 là tài sản thuộc sở hữu chung của 16 chủ sở hữu còn lại mà không chia tài sản chung cho các chủ sở hữu này.

[4] Về chi phí tố tụng: Không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí

[5.1] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần tài sản được chia và chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thi hành cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, do nguyên đơn thuộc đối tượng người cao tuổi nên thuộc trường hợp được xét miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Hồ Thị D1, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X; Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu H được hưởng phần tài sản có giá trị là: $314.110.186 \text{ đồng} + 115.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 347,5 \text{ m}^2 = 40.276.610.186 \text{ đồng}$. Các ông bà có tên trên phải chịu án phí đối với phần tài sản được chia là 148.276.610 đồng. Tuy nhiên, do các ông Bà Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu S, Hồ Thị D1 thuộc đối tượng người cao tuổi nên thuộc trường hợp được xét miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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. Ông Nguyễn Hữu X, ông Nguyễn Hữu H không đủ điều kiện để được miễn án phí nên phải chịu án phí. Do đó, mỗi người phải chịu 1/16 tiền án phí là: 9.267.288 đồng.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 170, Điều 215, Điều 216, khoản 1 Điều 224 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/5/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 622/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận GC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Nguyễn Hữu A về việc chia tài sản chung là nhà, đất tọa lạc tại số 67 (Số cũ 45, 69) Đường M3, Phường 4, quận GC theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở số hồ sơ gốc 8850/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận GC cấp ngày 30/12/2008, cập nhật thay đổi ngày 22/4/2013.

2.1 Ông Nguyễn Hữu A được quyền sở hữu, sử dụng phần nhà và diện tích đất tại vị trí được ký hiệu (Phần 1) xác định theo ranh phân chia tạm thời thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2019, diện tích cụ thể như sau:

- Diện tích xây dựng tại các vị trí có số thứ tự: (2) + (3) + (7) = $10,9\text{m}^2 + 23,3\text{m}^2 + 83,4\text{m}^2 = 117,6\text{m}^2$ (trong đó có $10,9\text{m}^2$ phạm lộ giới).

- Diện tích đất thuộc phần 1: $10,9\text{m}^2 + 141,9\text{m}^2 = 152,8\text{m}^2$ (trong đó có $10,9\text{m}^2$ phạm lộ giới).

Buộc các ông (bà) Hồ Thị D1, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X (Thuộc Chi ông Nguyễn Hữu MX), cùng các thành viên trong gia đình và ông Đoàn Ngọc Đại NV, là người đang thuê nhà phải tự di dời tài sản ra khỏi phần nhà, đất Ông Nguyễn Hữu A được chia.

2.2. Các ông (bà): Hồ Thị D1, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X; Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu H được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại vị trí được ký hiệu (Phần 2, Phần 3) xác định theo ranh phân chia tạm thời thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2019.

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của Ông A chịu chi phí ngăn phần diện tích nhà, đất theo ranh phân chia tạm thời giữa phần 1 và phần 2.

3. Ông Nguyễn Hữu A có nghĩa vụ thanh toán 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho các ông (bà) Hồ Thị D1, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X (thuộc Chi ông Nguyễn Hữu MX) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Ông Nguyễn Hữu A; các ông (bà) Hồ Thị D1, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Thị Ngọc B,

Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu X (thuộc Chi ông Nguyễn Hữu MX) và các ông (bà) Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu H (thuộc Chi ông Nguyễn Văn V) có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất được hưởng và được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích nhà, đất được phân chia theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Các ông (bà) Nguyễn Hữu A, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Hữu V, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Hữu Thị Ngọc D, Nguyễn Hữu Thị Ngọc H1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc N1, Nguyễn Hữu Thị Ngọc L1, Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Hữu Thị Ngọc A, Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Hữu S, Hồ Thị D1 thuộc trường hợp được miễn án phí.

5.2 Ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu X mỗi người phải chịu tiền án phí là 9.267.288 đồng (Chín triệu, hai trăm sáu mươi bảy ngàn, hai trăm tám mươi tám đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc B và Nguyễn Hữu Thị Ngọc B1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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, 7 và 9 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”.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận GC;
- THADS quận Gò Vấp ;
- Các đương sự;
- Lưu (T/38)

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

Nguyễn Thị Huyền