

**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: 441/2021/DS-PT  
Ngày: 07/05/2021  
V/v tranh chấp chia 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:*  
*Các Thẩm phán:*

**Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền**  
**1. Ông Nguyễn Bá Thịnh**  
**2. Bà Vũ Thị Thu Hương**

*Thư ký phiên tòa:* Bà **An Phương Trang** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông **Tào Minh Quân** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày ngày 29/4/2021 và ngày 07/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2021/DSPT ngày 17/3/2021 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1279/2021/QĐ-PT ngày 25/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3710/2021/QĐ-PT ngày 14/04/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Bùi Phương T**, sinh năm 1994 (có mặt)  
Địa chỉ: đường H, phường L, quận B, Thành phố H.  
Địa chỉ liên hệ: Đường T, phường Z, quận B, Thành phố H.

Bị đơn:

1. Ông **Bùi Quang H**, sinh năm 1961 (có mặt)  
Địa chỉ: đường H, phường L, quận B, Thành phố H.
2. Bà **Hà Thị B** (chết ngày 05/9/2020)

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hà Thị B:*

- 2.1. Bà **Bùi Thị L**, sinh năm 1957 (xin vắng)

Địa chỉ: đường D, Phường L, quận B, Thành phố H.

2.2. Bà Bùi Thị Lê Q, sinh năm 1957 (xin vắng)  
Địa chỉ: đường I, phường H, Quận X, Thành phố H.

2.3 Ông Bùi Quang H, sinh năm 1961 (xin vắng)  
Địa chỉ: đường H, phường L, quận B, Thành phố H.

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

1. Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1971 (xin vắng)  
2. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1985 (xin vắng)  
3. Bà Trần Thị P, sinh năm 1986 (xin vắng)  
Địa chỉ: đường H, phường L, quận B, Thành phố H.

4. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1957 (xin vắng)  
Địa chỉ: đường T, Phường L, quận B, Thành phố H.

5. Bà Bùi Thị Lê Q, sinh năm 1957 (xin vắng)  
Địa chỉ: đường Y, phường p, Quận X, Thành phố H.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn - bà Bùi Phương T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 28/07/2016, các bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn trình bày:*

Bà Bùi Phương T và ông Bùi Quang H cùng đồng sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số đường H, phường L, quận B, Thành phố H (sau đây gọi tắt là nhà đất số X đường H) theo 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 CH01695 do UBND quận B cấp ngày 31/10/2014.

Nguồn gốc nhà đất nêu trên là của ông bà nội của bà là cụ Bùi Kim T (mất năm 2009) và cụ Hà Thị B. Ngày 15/05/2014, các đồng thừa kế đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông nội của bà để lại. Bà (Bùi Phương T) được thừa kế thế vị thay cho cha của bà là ông Bùi Tăng T. Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Phòng Công chứng Số 4 công chứng số 016828 ngày 15/05/2014 thì tất cả các đồng thừa kế đồng ý tặng cho toàn bộ phần thừa kế được hưởng đối với di sản của cụ Bùi Kim T để lại cho bà, còn 1/2 căn nhà thuộc quyền sở hữu của cụ Hà Thị B đã được tặng cho bác của bà là ông Bùi Quang H. Sau khi ký thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, bà và ông Bùi Quang H được công nhận là đồng sở hữu theo 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:

CH01695 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 31/10/2014. Hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vừa nêu do ông Bùi Quang H đang giữ.

Bên cạnh đó, bà Hà Thị B (bà nội của bà) đứng tên lập hợp đồng cho thuê nhà đất thuộc quyền sở hữu của bà với ông Phạm Ngọc T với giá 30.000.000đ/tháng từ 27/12/2012. Bà yêu cầu được nhận tiền cho thuê nhà thì bà Hà Thị B và Bùi Quang H có cho bà được nhận hai tháng (tháng 6 và 7/2014) tiền thuê nhà là 13.000.000 đồng/tháng. Từ tháng 8/2014 đến nay mỗi tháng bà chỉ nhận được 7.800.000 đồng từ người thuê nhà, còn lại 5.200.000 đồng/tháng người thuê nhà giao lại cho Bùi Quang H và bà Hà Thị B.

Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung là căn nhà số X đường H và công nhận cho bà được quyền sở hữu 1/2 căn nhà số X đường H, ước tính khoảng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Yêu cầu Tòa án buộc bà Hà Thị B và ông Bùi Quang H phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại tiền cho thuê nhà còn thiếu cho bà, mỗi tháng là 5.200.000 đồng tính từ tháng 8/2014 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thuê nhà ngày 27/07/2012 giữa bà Hà Thị B và ông Phạm Ngọc T vô hiệu.

*Phía bị đơn - ông Bùi Quang H trình bày:*

Ông xác nhận căn nhà số X đường H, phường L là tài sản chung giữa ông Bùi Quang H và bà Phạm Phương T như nguyên đơn trình bày.

Ngày 22/11/2017 Bùi Quang H có đơn phản tố (BL.166) yêu cầu: bà Bùi Phương T phải trả lại cho ông số tiền ông đã bỏ ra để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại số X đường H, phường L quận B số tiền tổng cộng là 97.099.500đ (Chín mươi bảy triệu không trăm chín chín ngàn năm trăm đồng).

Ngày 10/08/2020, bị đơn có đơn (BL.173) rút một phần và bổ sung thêm yêu cầu phản tố như sau: rút yêu cầu số tiền 45.000.000 đồng trong đơn phản tố ngày 21/11/2017 do đây là tiền ông thuê dịch vụ thực hiện việc làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Đồng thời, yêu cầu bổ sung: buộc bà Bùi Phương T phải trả thêm cho ông hai khoản chi phí mới phát sinh mà ông phải bỏ tiền ra để thực hiện cho nhà đất đồng sở hữu, gồm: số tiền 49.565.984 đồng (Bốn mươi chín triệu năm trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm tám mươi tư đồng) thanh toán nợ tiền sử dụng đất (theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0037956 ngày 12/02/2019) và số tiền là 362.230

đồng (Ba trăm sáu mươi hai ngàn hai trăm ba mươi đồng) là tiền thuê nhà đất từ năm 2018- 2019 (theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0037967 ngày 12/02/2019).

Tổng cộng số tiền yêu cầu bà Bùi Phương T thanh toán lại cho ông là:  $97.099.500đ - 45.000.000đ + 49.565.984đ + 362.230đ = 102.027.714đ$ . (Một trăm linh hai triệu không trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm mười bốn đồng). Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 17/09/2020 ông Bùi Quang H có đơn (BL.174) sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố: Không yêu cầu xem xét phần diện tích chênh lệch so với diện tích nhà đất trên Giấy chứng nhận vì đây là tài sản chung hợp pháp giữa ông và bà Bùi Phương T. Ông đồng ý chia tài sản chung là nhà đất tại số X đường H cho ông và bà Bùi Phương T mỗi người được hưởng 1/2 nhà đất gồm  $76,25m^2$  diện tích đất ở và  $114,6m^2$  diện tích nhà xây dựng trong tổng số diện tích đất ở là  $152,5m^2$  và tổng diện tích nhà xây dựng là  $229,2m^2$  được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01695 do UBND quận B cấp ngày 31/10/2014.

Ngày 05/10/2020, Bùi Quang H có đơn rút một phần yêu cầu phản tố (BL.175): là số tiền thuế thu nhập cá nhân đã đóng cho bà Bùi Phương T là 40.863.300đ. Vậy tổng số tiền ông đã chi cho việc hoàn tất các thủ tục và tiền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận là 61.164.414 đồng ( $102.027.714đ - 40.863.300đ$ ). Ông yêu cầu bà Bùi Phương T phải chịu  $\frac{1}{2}$  số tiền này và thanh toán lại cho ông 30.582.207đ, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Bà Bùi Thị L và bà Bùi Thị Lệ Q trình bày tại bản tự khai ngày 20/05/2020 (BL.205):* Hai bà là con của cụ Bùi Kim T và cụ Hà Thị B. Gia đình bà đã thỏa thuận phân chia di sản như nguyên đơn đã trình bày. Nay hai bà không tranh chấp bất cứ điều gì vì đã tặng cho toàn bộ phần di sản được hưởng theo giấy thỏa thuận phân chia di sản ngày 15/05/2014.

Hai bà có đơn ngày 20/05/2020 yêu cầu giải quyết tranh chấp vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Ông Phạm Ngọc T trình bày tại bản tự khai ngày 22/02/2017, 29/05/2020 (BL.190, 204) như sau:* Ông là người thuê  $\frac{1}{2}$  nhà đất tại số X đường H từ ngày 10/08/2012 đến ngày 10/08/2018, ông đã trả đủ tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, ông không liên quan và không có ý kiến gì. Ông có đơn ngày 29/05/2020 yêu cầu giải quyết tranh chấp vắng mặt ông.

Tại bản tự khai ngày 01/03/2017 và ngày 29/05/2020, bà Trần Thị P và ông Nguyễn Xuân T trình bày (BL.192-193, 203): Vợ chồng ông bà là người thuê ½ nhà đất tại số X đường H từ tháng 01/2012 đến hết năm 2020. Quá trình thuê nhà, ông bà có cải tạo sửa chữa với số tiền khoảng 120.000.000đ. Nếu Bùi Quang H chấm dứt hợp đồng ông không yêu cầu chủ nhà bồi thường số tiền trên. Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, ông bà không liên quan và không có ý kiến gì. Ông bà có đơn ngày 29/05/2020 yêu cầu giải quyết tranh chấp vắng mặt ông bà.

Tòa án nhân dân quận B đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 như sau:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: chị Bùi Phương T.

- Công nhận 1/2 căn nhà số đường H, phường L, quận B, Thành phố H là của chị Bùi Phương T, nhà có vị trí bên phải từ đường H nhìn vào.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc những người thuê nhà gồm: ông Phạm Ngọc T - sinh năm 1971, ông Nguyễn Xuân T - sinh năm 1985, bà Trần Thị P - sinh năm 1986 chấm dứt hợp đồng thuê nhà số đường H, phường L, Quận B ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật để giao nhà lại cho ông Bùi Quang H, chị Bùi Phương T thực hiện phân chia tài sản chung là nhà số X đường H, mọi tranh chấp nếu có xảy ra giữa ông Bùi Quang H, ông Phạm Ngọc T, ông Nguyễn Xuân T, bà Trần Thị P trong việc thuê nhà sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

- Ông Phạm Ngọc T hiện đang thuê một phần nhà đường H, phường L, quận B của chị Bùi Phương T mỗi tháng 17.000.000đồng. Buộc ông Phạm Ngọc T phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho chị Bùi Phương T cho đến khi giữa ông Phạm Ngọc T với chị Bùi Phương T chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án giao cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, bán phát mãi tài sản chung là nhà đất nêu trên để chia theo phần sở hữu của chị Bùi Phương T là 1/2 trị giá căn nhà theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 13828 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 13828 của Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 20/4/2020 với diện tích đất là 162m<sup>2</sup>, diện tích nhà 247,6m<sup>2</sup>.

- Do nguyên đơn rút lại toàn bộ yêu cầu bà Hà Thị B và ông Bùi Quang H cùng liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho chị khoản tiền thu nhập từ việc cho ông Phạm Ngọc T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T – Bà Trần Thị P thuê nhà số đường H, phường L, quận B, nên Tòa án không xem xét giải quyết.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Quang H: Ông Bùi Quang H được nhận toàn bộ căn nhà 62 Hồ Hà, Phường L, quận B, Thành phố H có tổng diện tích đất là 162m<sup>2</sup>, diện tích nhà 247,6m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh

số 13828 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 13828 của Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 20/4/2020 ghi trên sau khi đã được cấp đổi Giấy chứng nhận.

- Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Bùi Quang H được quyền liên hệ với cơ quan hành chính có thẩm quyền để lập thủ tục theo quy định về xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số đường H, phường L, quận B theo bản vẽ Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số 13828 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 13828 của Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 20/4/2020 với diện tích đất là  $162\text{m}^2$ , diện tích nhà  $247,6\text{m}^2$ . Đối với phần diện tích đất và diện tích nhà dôi dư so với Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số CH01695 do UBND quận B cấp ngày 31/10/2014, nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu tiền sử dụng đất, thuế trước bạ và các khoản thu hợp lệ khác có liên quan việc cấp đổi Giấy chứng nhận thì ông Bùi Quang H và chị Bùi Phương T phải chịu mỗi người  $\frac{1}{2}$ ; ông Bùi Quang H phải tạm ứng nộp cho các khoản thu của nhà nước trong việc cấp đổi Giấy chứng nhận căn nhà số đường H, phường L, quận B, ngay sau khi được cấp đổi Giấy chứng nhận chị Bùi Phương T phải hoàn trả cho Bùi Quang H  $\frac{1}{2}$  các khoản tiền ghi trên.

- Buộc ông Bùi Quang H chia đôi nhà số X đường H có tổng diện tích đất là  $162\text{m}^2$ , diện tích xây dựng nhà  $247,6\text{m}^2$  theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được cấp đổi cho chị Bùi Phương T, chị Bùi Phương T được nhận giá trị bằng tiền với diện tích đất là  $162\text{m}^2 : 2 = 81\text{m}^2$  và diện tích xây dựng nhà  $247,6\text{m}^2 : 2 = 123,8\text{m}^2$ .

- Buộc ông Bùi Quang H phải có nghĩa vụ hoàn thối cho chị Bùi Phương T số tiền của diện tích đất là  $81\text{m}^2$ , được tính:  $156.863.000\text{đ} \times 81\text{m}^2 = 12.705.903.000\text{đồng}$ , diện tích xây dựng là  $123,8\text{m}^2$ , được tính  $3.000.000\text{đ} \times 123,8\text{m}^2 = 371.400.000\text{đồng}$ ; tổng cộng là  $13.077.303.000\text{đồng}$ . Bùi Quang H sẽ được trừ vào các khoản chi phí để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà số X đường H, phường L, quận B trước khi giao cho chị Bùi Phương T tổng số ghi trên; nếu chị Bùi Phương T chưa trả  $\frac{1}{2}$  số tiền chi phí cấp đổi Giấy chứng nhận cho Bùi Quang H.

- Thời hạn Bùi Quang H hoàn lại toàn bộ số tiền nhà - đất cho chị Bùi Phương T là 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu quá thời hạn này, Bùi Quang H không giao đủ một lần  $13.077.303.000\text{đồng}$  (mười ba tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm lẻ ba nghìn) đồng (chưa trừ các khoản chi phí để cấp đổi Giấy chứng nhận) cho chị Bùi Phương T số tiền ghi trên thì chị Bùi Phương T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán phát mãi toàn bộ căn nhà đường H, phường L, quận B, để chia hai cho mỗi người  $\frac{1}{2}$  giá trị căn nhà đường H, phường L, quận B.

- Ngay sau khi giao đủ cho chị Bùi Phương T số tiền chia nhà ghi trên, ông Bùi Quang H được quyền liên hệ với cơ quan hành chính có thẩm quyền để lập thủ tục theo quy định về việc xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số đường H, phường L, quận B mang tên ông Bùi Quang H.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Quang H, buộc chị Bùi Phương T phải hoàn trả cho Bùi Quang H số tiền 25.750.607 (hai mươi lăm triệu, bảy trăm năm mươi nghìn, sáu trăm lẻ bảy) đồng là số tiền chi phí cho việc làm thủ tục phải nộp cho việc cấp giấy chứng nhận căn nhà số X đường H, phường 02, quận B do UBND quận B cấp GCN số CHO 1695 ngày 31/10/2014.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/02/2021, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn kháng cáo trình bày: Giữ một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu chia tài sản chung là nhà đất tại số X đường H, rút các yêu cầu khởi kiện còn lại. Giữ yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chia tài sản chung và yêu cầu được nhận 1/2 diện tích của toàn bộ nhà và đất bằng hiện vật, yêu cầu được tách thửa và làm giấy chứng nhận chủ quyền riêng. Nguyên đơn đồng ý trả số tiền 30.582.207đ chi phí làm giấy chủ quyền tài sản chung theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Bùi Quang H trình bày: Ông đồng ý chia tài sản chung của ông và bà Bùi Phương T bằng hiện vật. Nhà đất này có thể tách thửa vì hiện đã được chia tách bằng bức tường chung giữa nhà thành hai căn độc lập nhau, mỗi căn đều có đồng hồ điện, đồng hồ nước riêng. Bà Bùi Phương T đã quản lý một căn nhà và tự thực hiện việc cho thuê và lấy tiền thuê nhà, còn ông cũng đã tự quản lý phần nhà còn lại và cho thuê riêng. Nay ông đồng ý để bà Bùi Phương T tự chọn lựa lấy phần nhà bên nào, nếu người nào chọn phần nhà đất có diện tích lớn hơn thì thanh toán lại giá trị phần diện tích chênh lệch so với diện tích được chia cho người kia. Về yêu cầu phản tố, ông chỉ yêu cầu bà Bùi Phương T thanh toán lại số tiền 30.582.207đ là 1/2 trong tổng số tiền ông đã bỏ ra để làm giấy tờ chủ quyền nhà, các yêu cầu phản tố khác ông đã rút hết trước khi mở phiên tòa sơ thẩm.

Sau khi thỏa thuận, hai bên đã thống nhất ý kiến về việc giải quyết các tranh chấp bằng Biên bản làm việc ngày 06/05/2021 và đề nghị Tòa án công nhận ý kiến thỏa thuận của hai bên theo biên bản này, với nội dung như sau:

Đồng ý chia tài sản chung là nhà đất số đường H, phường L, quận B, Thành phố H theo 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: CH01695 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 31/10/2014, cụ thể:

Nguyên đơn được nhận phần nhà đất có vị trí giáp ranh nhà số Z (đường H) có diện tích 84,5m<sup>2</sup> bao gồm các mục số 1 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 20/4/2020.

Bị đơn được nhận phần nhà đất có vị trí giáp ranh nhà số Z (đường H) có diện tích 77,5m<sup>2</sup> bao gồm các mục số 2 + 3 + 9 được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 20/04/2020. Bức tường chạy dọc nhà theo hiện trạng thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh vừa nêu thuộc sở hữu riêng của ông Bùi Quang H.

Bà Bùi Phương T có trách nhiệm giao trả cho ông Bùi Quang H giá trị 3,5m<sup>2</sup> diện tích nhà và đất vượt trội, tương ứng số tiền 566.517.000đ (Năm trăm sáu mươi sáu triệu năm trăm mười bảy ngàn đồng – dựa trên mức giá đất đất 156.862.000đ/m<sup>2</sup> và đơn giá xây dựng 5.000.000đ/m<sup>2</sup> đất nền xây dựng).

Nguyên đơn đồng ý trả số tiền 30.582.207đ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hoàn trả 1/2 chi phí xin cấp chủ quyền tài sản chung.

Tổng cộng số tiền bà Bùi Phương T phải trả cho ông Bùi Quang H là 597.099.207đ, được Bùi Quang H tự nguyện nhận số tiền làm tròn là 597.000.000đ (Năm trăm chín mươi bảy triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ giao tiền, bà Bùi Phương T và Bùi Quang H mỗi bên được quyền tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa và xin cấp chủ quyền riêng cho phần nhà đất đã chia như trên.

Chi phí tố tụng mỗi bên chịu ½.

Án phí mỗi bên tự chịu theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:



Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã thỏa thuận thống nhất về mọi vấn đề tranh chấp trong vụ án, xét thỏa thuận của các đương sự là có cơ sở và không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2.] Về nội dung kháng cáo, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, xét thấy:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn nhắc lại việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Hà Thị B và ông Bùi Quang H phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại tiền cho thuê nhà còn thiếu là 5.200.000đồng/tháng tính từ tháng 8/2014 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử và xin rút thêm phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên Hợp đồng thuê nhà ngày 27/7/2012 giữa bà Hà Thị B và ông Phạm Ngọc T vô hiệu.

Xét thấy việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu là tự nguyện và được bị đơn đồng ý nên căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Nguyên đơn và bị đơn yêu cầu phân chia nhà đất tại số X đường H theo hướng cho phép mỗi bên nhận bằng nhà đất thực địa và tự làm thủ tục tách thửa, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu riêng.

Xét thấy: Nhà đất tại số X đường H có tổng diện tích đất là 162,0m<sup>2</sup> đã được tự phân chia thành hai phần với bức tường chạy dọc nhà ngăn diện tích thành hai phần: Căn thứ nhất giáp nhà Y đường H có chiều ngang là 4,12m và có diện tích là 84,5m<sup>2</sup> (gồm các phần (1) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) = 84,5m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí và áp ranh ngày 20/04/2020); Căn thứ hai giáp nhà

số Z đường H chiều ngang là 4,11m và có diện tích là  $77m^2$  (gồm các phần (2) + (3) + (9) =  $77,5m^2$  theo Bản đồ hiện trạng vị trí và áp ranh ngày 20/04/2020).

Để có thể thực hiện việc tách thửa, yêu cầu nhà đất trên phải đáp ứng đủ các điều kiện được quy định tại Điều 3 Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, như sau:

1. *Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;*

2. *Việc tách thửa đất phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171, Luật Đất đai 2013;*

3. *Thửa đất hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa, hợp thửa, điều chỉnh ranh giữa các thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này.*

Đối chiếu với quy định tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố H quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với Khu vực 1 (trong đó có quận B) thì *thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa tối thiểu phải từ  $36m^2$  và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 03 mét*, nhà đất nêu trên đủ điều kiện tách thửa theo yêu cầu của các đương sự.

Ngoài các điều kiện về diện tích thửa đất nêu trên, nhà đất tách thửa không được vi phạm Điều 4 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND. Đối chiếu văn bản trả lời xác minh số 648/ CNTB ngày 16/05/2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Chi nhánh quận B (BL.260) thì phần diện tích của nhà đất số X đường H chênh lệch so với Giấy chứng nhận được sử dụng ổn định liên tục từ năm 1989 đến nay và không có tranh chấp; Công văn 502/UBND ngày 13/10/2020 của Ủy ban nhân dân Phường L quận B (BL.269) trả lời xác minh: căn nhà số X đường H từ khi được cấp Giấy chứng nhận ngày 31/10/2014 cho đến nay không có sửa chữa, nói rộng diện tích khuôn viên, không xây dựng nói rộng diện tích nhà, không bị xử lý vi phạm xây dựng; theo Công văn trả lời xác minh của Ủy ban bồi thường giải phóng mặt bằng của Ủy ban nhân dân quận B ngày 15/12/2020 (BL.279) và Công văn số 2370/QLĐT-QHKT ngày 29/12/2020 của Phòng Quản lý Đô thị quận B (BL.283), nhà đất tại số X đường H có  $9,69m^2$  thuộc phạm vi thu hồi đất trong dự án Tân Sơn Nhất – Bình Lợi – Vành đai ngoài nhưng chủ sử dụng đất đã bàn giao đất theo quy hoạch từ năm 2009, hiện nay căn nhà trên không còn diện tích vi phạm quy hoạch được duyệt.

Do vậy, yêu cầu được quyền làm thủ tục tách thửa thành hai căn nhà đất riêng biệt của các đương sự là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu công nhận sự thỏa thuận của hai bên tranh chấp về việc đồng ý thanh toán lại 1/2 số tiền đã chi phí để làm giấy tờ công nhận quyền sở hữu chung của hai bên đương sự, xét thấy sự thỏa thuận này là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên đơn và bị đơn yêu cầu được công nhận sự thỏa thuận của họ. Xét thấy, thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn được lập bởi hai bên trực tiếp có tranh chấp và kháng cáo liên quan trực tiếp đến họ, những người tham gia với tư cách kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn Hà Thị B là bà Bùi Thị L và bà Bùi Thị Lệ Q đã trình bày tại bản tự khai ngày 20/05/2020 về việc không có tranh chấp gì và những người đang cư ngụ trong nhà số X đường H cũng khẳng định không liên quan và không có ý kiến gì đối với tranh chấp này, do đó thỏa thuận đã giải quyết được toàn vẹn mọi vấn đề của vụ án, mang tính chất tự nguyện và không vi phạm quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa cũng đề nghị chấp thuận sự thỏa thuận trên nên căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của hai bên đương sự.

Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng gồm: 15.000.000đ chi phí thẩm định giá theo phiếu thu ngày 12/06/2018 do nguyên đơn nộp (BL.242), 6.657.530đ chi phí lập bản đồ theo hợp đồng số 13826 do bị đơn nộp (BL.247) và 3.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo phiếu thu ngày 06/10/2020 do bị đơn nộp (BL.252), tổng cộng là: 24.657.530đ, mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  là 12.328.675đ.

Do chi phí tố tụng do nguyên đơn đã tạm ứng 15.000.000đ, bị đơn tạm ứng 9.657.530đ nên ông Bùi Quang H có trách nhiệm trả cho bà Bùi Phương T số tiền chi phí tố tụng còn thiếu là 2.671.235đ như Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết.

Cộng gộp các khoản nguyên đơn phải trả cho bị đơn là 597.099.207đ, được Bùi Quang H tự nguyện nhận số tiền làm tròn là 597.000.000đ (Năm trăm chín mươi bảy triệu đồng) được trừ vào số tiền Bùi Quang H phải thanh toán cho bà Bùi Phương T là 2.671.235đ, vậy số tiền còn lại bà Bùi Phương T phải trả cho Bùi Quang H (làm tròn) là 594.328.000đ (Năm trăm chín mươi bốn triệu ba trăm hai mươi tám ngàn đồng).

Trường hợp chậm thanh toán, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Bùi Quang H, bà Bùi Phương T còn phải thanh toán thêm số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357, Khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thanh toán.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định tại Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 như sau:

Theo quy định tại Điều 27 Khoản 7 Nghị quyết 326, đương sự có yêu cầu chia tài sản chung thì mỗi bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức tương ứng với giá trị phần tài sản mà họ được chia, được hưởng trong khối tài sản chung. Do vậy:

Nguyên đơn nhận 84,5m<sup>2</sup> diện tích nhà đất tương đương giá trị tài sản hai bên thống nhất là 13.677.339.000đ nên chịu án phí dân sự sơ thẩm (làm tròn) là: 121.677.000đ.

Bị đơn nhận 77,5m<sup>2</sup> diện tích nhà đất tương đương giá trị tài sản hai bên thống nhất là 12.544.305.000đ nên chịu án phí dân sự sơ thẩm (làm tròn) là: 120.544.000đ. Do bị đơn sinh ngày 17/03/1961 và có đơn xin miễn án phí, căn cứ Điều 2 Luật Người Cao tuổi năm 2009 và Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí cho bị đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 30.582.207đ, nguyên đơn phải chịu án phí (làm tròn) là: 1.529.000đ.

Vậy, tổng án phí nguyên đơn phải nộp là: 121.677.000đ + 1.529.000đ = 123.206.000đ, được trừ vào tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 22.950.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0011055 ngày 17/8/2016 và 29.058.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0068256 ngày 07/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền còn lại (làm tròn) là 63.566.000đ cho đủ án phí.

Bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.727.488 đồng, bao gồm 2.427.488 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0007345 ngày 28/11/2017 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0068138 ngày 11/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

[3.] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Điểm b Khoản 1 Điều 299, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Phương T.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Phương T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Quang H.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của nguyên đơn bà Bùi Phương T đối với nhà đất số đường H, phường L, quận B, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01695 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 31/10/2014.

Nguyên đơn bà Bùi Phương T được nhận phần nhà đất có vị trí giáp ranh nhà số Z (đường H) có diện tích 84,5m<sup>2</sup>, bao gồm các mục số 1 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 20/4/2020.

Bị đơn ông Bùi Quang H được nhận phần nhà đất có vị trí giáp ranh nhà số 64 (đường Hồng Hà) có diện tích 77,5m<sup>2</sup>, bao gồm các mục số 2 + 3 + 9 được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 20/4/2020. Bức tường chạy dọc nhà theo hiện trạng thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh vừa nêu thuộc sở hữu riêng của ông Bùi Quang H.

Bà Bùi Phương T có trách nhiệm giao trả cho ông Bùi Quang H giá trị 3,5m<sup>2</sup> diện tích nhà và đất vượt trội, tương ứng số tiền 566.517.000đ (Năm trăm sáu mươi sáu triệu năm trăm mười bảy ngàn đồng).

Sau khi thực hiện nghĩa vụ giao tiền, bà Bùi Phương T và Bùi Quang H mỗi bên được quyền tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa và xin cấp chủ quyền riêng cho phần nhà đất đã chia như trên.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Quang H về việc hoàn trả 1/2 chi phí xin cấp chủ quyền tài sản chung của ông Bùi Quang H và bà Bùi Phương T, tương ứng số tiền 30.582.207đ (Ba mươi triệu năm trăm tám mươi hai ngàn hai trăm lẻ bảy đồng).

Tổng cộng số tiền bà Bùi Phương T phải trả cho ông Bùi Quang H là 597.099.207đ, được Bùi Quang H tự nguyện nhận số tiền làm tròn là 597.000.000đ (Năm trăm chín mươi bảy triệu đồng).

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Phương T về việc buộc bà Hà Thị B và ông Bùi Quang H phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại tiền cho thuê nhà còn thiếu là 5.200.000đồng/tháng tính từ tháng 8/2014 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử và yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà ngày 27/7/2012 giữa bà Hà Thị B và ông Phạm Ngọc T vô hiệu.

2. Chi phí tố tụng tổng cộng là 24.657.530đ.

Bà Bùi Phương T, ông Bùi Quang H mỗi người chịu  $\frac{1}{2}$  là 12.328.675đ (Mười hai triệu ba trăm hai mươi tám ngàn sáu trăm bảy mươi lăm đồng).

Nguyên đơn đã tạm ứng 15.000.000đ, bị đơn tạm ứng 9.657.530đ trong tổng số chi phí tố tụng trên nên ông Bùi Quang H có trách nhiệm trả cho bà Bùi Phương T số tiền chi phí tố tụng còn thiếu là 2.671.235đ; được trừ vào số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn.

Vậy số tiền bà Bùi Phương T phải trả cho ông Bùi Quang H (làm tròn) là **594.328.000đ** (Năm trăm chín mươi bốn triệu ba trăm hai mươi tám ngàn đồng).

Thời hạn thanh toán: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp chậm thanh toán, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Bùi Quang H, bà Bùi Phương T còn phải thanh toán thêm số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357, Khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Phương T phải chịu án phí sơ thẩm là 123.206.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp 22.950.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0011055 ngày 17/8/2016 và số tiền 29.058.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0068265 ngày 07/9/2020 của Chi cục Thi hành án

dân sự quận B. Nguyên đơn bà Bùi Phương T còn phải nộp thêm số tiền là 63.566.000đ (Sáu mươi ba triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

Ông Bùi Quang H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

Hoàn lại cho ông Bùi Quang H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.727.488đ (Hai triệu bốn trăm hai mươi bảy ngàn bốn trăm tám mươi tám đồng), bao gồm 2.427.488 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0007345 ngày 28/11/2017 và 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2019/0068138 ngày 11/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà Bùi Phương T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số AA/2019/0069093 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Q.B;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Các đương sự
- Lưu VT, HS.

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

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**