

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 965/2024/DS-PT

Ngày: 13-11-2024

V/v tranh chấp chia tài sản chung; yêu cầu
hủy quyết định cá biệt; yêu cầu chấm dứt
hành vi trái pháp luật.

**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 Võ Văn Khoa

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên 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 Trí Dũng, Kiểm sát viên.

Từ ngày 11/11 đến ngày 13/11/2024, 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 389/2024/TLPT-DS ngày 20/5/2024, về việc “Tranh chấp chia tài sản chung; yêu cầu hủy quyết định cá biệt; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 09/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3108/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1960; Địa chỉ: 5 L, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Huy Đ, sinh năm 1978; Địa chỉ: 1101/14/64 L, tổ E, khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương hoặc ông Hà Công Đ1, sinh năm 1973; Địa chỉ: tổ dân phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2022, ông Đ có mặt, ông Đ1 vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Vũ Đình Y, sinh năm 1953; Địa chỉ thường trú: 5 L, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; Địa chỉ tạm trú: 2 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1974; Địa chỉ: 1, đường H, tổ A, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 18/8/2023, có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Ngọc H, sinh năm 1955; Địa chỉ: số D, tổ H, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Vũ Thị Ngọc Đ2, sinh năm 1964; Địa chỉ: 2 P, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3. Ông Đào Văn H1, sinh năm 1950; Địa chỉ: H Đường số A, khu phố C, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Ông Đào Anh V, sinh năm 1981; Địa chỉ: 2, Quốc lộ A, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

5. Bà Vũ Thị H2, sinh năm 1957; Địa chỉ: 2 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

6. Công ty cổ phần X; Địa chỉ: I T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

7. Ông Đặng Khắc D, sinh năm 1989

8. Bà Đặng Thái H3, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: 5 L, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (cùng vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông D, bà H3: Ông Phạm Huy Đ hoặc ông Hà Công Đ1 (có văn cước nêu trên, theo Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2022, ông Đ có mặt, ông Đ1 vắng mặt).

9. Ông Đặng Khắc T2

10. Bà Võ Minh T3

Cùng địa chỉ: E L, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (cùng vắng mặt).

11. Ông Trần Phúc N; Địa chỉ: D Đường C, Trung tâm hành chính D, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

12. Ủy ban nhân dân thành phố D; Địa chỉ: Trung tâm hành chính D1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt).

- Người kháng cáo:

1. Bà Vũ Thị T là nguyên đơn;

2. Ông Vũ Đình Y là bị đơn;

3. Các ông bà Vũ Ngọc H, Vũ Thị Ngọc Đ2 và Vũ Thị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Vũ Thị T trình bày:

Nguyên căn nhà tại số E (số C) L, khu phố B, phường D, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương (sau đây viết tắt là nhà số E) có nguồn gốc nhà thuộc sở hữu Nhà nước. Cụ Bùi Thị C (là mẹ ruột của bà T) là người thuê căn nhà này cho đến khi chết để lại. Từ khi sinh ra, bà T đã ở căn nhà này và đã đăng ký hộ khẩu thường trú từ đó đến nay. Con của bà T là Đặng Khắc D (sinh năm 1989) và Đặng Thái H3 (sinh năm 1991) cũng cư trú trong căn nhà này và cũng đăng ký hộ khẩu thường trú tại đây.

Năm 2001, mẹ bà T qua đời. Cả gia đình bà T thỏa thuận cho ông Vũ Đình Y là người đại diện cho gia đình để tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà với Nhà nước. Việc gia đình bà T thỏa thuận và ủy quyền cho ông Y được đại diện cho gia đình đứng tên thuê nhà được thể hiện tại Đơn xin cam kết về việc đứng tên hợp đồng thuê nhà ngày 09/6/2005. Đơn xin xác nhận này đã được Chủ tịch UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An ký chứng thực cùng ngày. Trên thực tế, ông Y không cư trú tại căn nhà này, việc cư trú, đóng thuế, trả tiền thuê hàng tháng do mẹ con bà T thực hiện.

Năm 2011, UBND tỉnh B có chủ trương bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho những người đang thuê nhà, những người con của cụ C gồm ông Vũ Đình Y, bà Vũ Thị T, ông Vũ Ngọc H, bà Vũ Thị Ngọc Đ2, bà Vũ Thị H4, bà Vũ Thị H2 lập Giấy ủy quyền ngày 09/6/2011 có xác nhận của UBND phường D với nội dung ủy quyền như sau: *hộ gia đình đồng ý cho ông Vũ Đình Y đứng tên mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước (căn nhà E đường L, khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương). Việc ủy quyền này chỉ đại diện cho gia đình lập hồ sơ mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, mọi giao dịch dân sự liên quan đến căn nhà phải có sự đồng thuận của các thành viên trong gia đình gồm ông Y, bà T, ông H, bà Đ2, bà H4, bà H2.*

Sau khi ông Y nộp hồ sơ mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại cơ quan có thẩm quyền thì bị yêu cầu bổ sung hồ sơ có ý kiến những người đang ở và có đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà trên, bao gồm các ông, bà T, D và H3. Do bà T là người ít hiểu biết nên vào ngày 26/9/2011, ông Y đã yêu cầu bà T và các con ký Biên bản thỏa thuận và cam kết có xác nhận của UBND phường D với nội dung *“đồng ý để ông Vũ Đình Y được trọn quyền mua nhà”* để cho ông Y có thể đứng tên một mình mua căn nhà trên. Ngay sau khi có được văn bản thỏa thuận trên, ông Y đã tự mình đứng ra làm thủ tục và thanh toán tiền mua nhà, không cho mẹ con bà T tham gia vào giao dịch trên với ý đồ chiếm đoạt toàn bộ căn nhà làm tài sản riêng. Sau khi phát hiện ra đã bị ông Y lừa dối, trái với ý chí và nguyện vọng của mẹ con bà T, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mẹ con bà T nên vào ngày 03/01/2012, lúc ông Y chưa nộp tiền mua nhà (*ông Y nộp tiền mua nhà vào ngày 17/01/2012*), bà T đã có đơn khiếu nại gửi đến Công ty cổ phần Xây dựng và Dịch vụ công cộng tỉnh X thể hiện ý chí chỉ cho ông Y đại diện cho gia đình bà T chứ không cho ông Y được quyền một mình mua nhà và đứng tên sở hữu căn nhà trên.

Do nguồn gốc thuê căn nhà này là mẹ của bà T thuê của Nhà nước cho đến khi chết để lại nên Nhà nước có chủ trương bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho những người đang thuê phần diện tích đang được cho thuê, bà T là những người có tên trong hộ khẩu và đang thuê nhà trên thì có quyền ưu tiên mua căn nhà này. Bà T khẳng định không tặng cho quyền mua căn nhà trên cho ông Y mà chỉ đồng ý để ông Y đại diện đứng tên mua nhà. Việc ông Y tự mình làm hồ sơ, thủ tục và thanh toán tiền mua nhà mà không thông qua bà T, không được sự đồng ý của bà T là trái với ý chí của bà T, trái quy định của pháp luật và vượt quá phạm vi ủy quyền đã được xác lập giữa bà T và ông Y. Hơn nữa, việc làm trên của ông Y cũng đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T khi mà 03 mẹ con bà T không còn chỗ ở nào khác, không có điều kiện thuê nhà bên ngoài cũng như điều kiện kinh tế gia đình cực kỳ khó khăn (có sổ hộ nghèo).

Trước đây, bà T đã có khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp trên. Vụ án đã được giải quyết bởi các Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2012/DSST ngày 27/11/2012 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An và Bản án dân sự phúc thẩm số 180/2014/DSPT ngày 08/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Ngày 10/3/2016, vụ án được kháng nghị giám đốc thẩm số 34/2016/KN-DS ngày 10/3/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Ngày 05/9/2016, có Quyết định giám đốc thẩm số 163/2016/DS-GĐT, theo đó, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm quyết định chấp nhận kháng nghị số 34/2016/KN-DS ngày 10/3/2016, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 180/2014/DSPT ngày 08/08/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2012/DSST ngày 27/11/2012 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật. Theo đó, vụ án đã được Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An thụ lý, giải quyết lại theo Thông báo thụ lý số 10/2017/TB-TLVA ngày 12/01/2017. Sau đó bà T đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Xét thấy vụ án của bà T thuộc trường hợp được quyền khởi kiện lại vụ án dân sự theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bà T nộp lại đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án.

Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

1. Công nhận quyền mua nhà, đất tại số E là quyền chung của 04 người, gồm: bà T, ông Y, ông D, bà H3. Đồng thời, công nhận nhà đất trên là tài sản chung của 04 người nêu trên. Đặc điểm nhà, đất như sau: loại nhà cấp 4C, nhà trệt, mái ngói, nền gạch men, vách gạch, diện tích xây dựng (nhà): 92.40m², diện tích sử dụng (nhà): 84,16m², diện tích đất ở: 119,07m².

2. Chia tài sản chung là nhà và đất nêu trên cho 04 người, gồm: bà T, ông Y, ông D, bà H3 thành 04 phần bằng nhau. Do bà T không có chỗ ở nào khác, vì vậy bà T xin nhận hiện vật là căn nhà và trả lại cho ông Y giá trị phần căn nhà tương ứng.

Ngày 25/12/2019, bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 055260 số vào sổ GCN CH 17152 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 19/07/2019 cho ông Y (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất: H4, H, H2, Đ2, Y).

Ngày 12/6/2020, bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu tính công sức và chi phí tôn tạo tài sản là 2.020.000.000 đồng.

Bị đơn ông Vũ Đình Y trình bày:

Về nguồn gốc căn nhà: trước năm 1975, căn nhà số E do bà C (mẹ ông Y) thuê của bà Sáu N1. Sau năm 1975, căn nhà này thuộc sở hữu Nhà nước và Nhà nước tiếp tục cho mẹ ông Y thuê. Đây là nơi mẹ ông Y cùng 06 người con sinh sống cho đến khi tất cả đều có gia đình và ra ở riêng, chỉ có ông Y không có gia đình và ở cùng với bà C. Năm 2001, bà C mất, ông Y tiếp tục ký Hợp đồng số 290/HĐTN.DVCC ở thuê nhà này và trả tiền thuê nhà với Công ty cổ phần Xây dựng và Dịch vụ công cộng tỉnh X, đồng thời sử dụng nơi này là nơi thờ tự, cho thuê một phần phía trước để lấy tiền trang trải các chi phí trong gia đình và trả tiền thuê nhà cho Nhà nước hàng tháng.

Năm 2011, Nhà nước có chủ trương bán hóa giá, ông Y được giải quyết mua nhà hóa giá theo quyết định của UBND tỉnh B trên cơ sở cam kết thỏa thuận của tất cả các thành viên trong gia đình đồng ý cho ông Y đứng tên làm thủ tục mua, nộp tiền hóa giá kèm các loại thuế trước bạ và các chi phí khác, đồng thời cam kết không khiếu nại, khiếu kiện. Do tất cả các anh chị em trong gia đình không có tiền, tại thời điểm năm 2011 nên ông Y đã mượn tiền của bà H2 (tương đương 1/3 giá trị căn nhà vào thời điểm 2011) để thanh toán tiền mua hóa giá nhà và đã được UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 055260 ngày 19/7/2019. Như vậy, căn nhà số E đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B ra quyết định chấp thuận cho ông Y mua hóa giá và đã bán hóa giá căn nhà trên đúng theo trình tự và quy định của pháp luật được quy định tại điểm b khoản 2, khoản 3 Điều 23 Luật Quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước năm 2008, điểm a khoản 1 Điều 35 Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, khoản d điểm 1, khoản d điểm 2 Điều 82, khoản d điểm 1, khoản a điểm 2 Điều 83 của Luật Nhà ở năm 2014, khoản 1 khoản 2 Điều 63 Nghị định số 99/2015 ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Về việc giải quyết tài sản là căn nhà số E: Ngày 15/7/2004, 06 anh em ông Y là: ông Y (S), bà H4, ông H, bà H2, bà T và bà Đ2 cùng ký bản xác nhận sau khi Nhà nước bán hóa giá và làm thủ tục mua thì tất cả đồng ý bán căn nhà phố phía trước giá trị tại thời điểm ký là 110 cây vàng, trừ vào tiền hóa giá, số còn lại chia 06 anh em, phần sau nhà cho ông Y (S) và bà T ở. Ngày 25/10/2009, tất cả 06 anh em cùng ký giấy giao ước thống nhất sau khi mua hóa giá của Nhà nước sẽ bán chia tất cả cho mọi người.

Ngày 12/7/2012, bà T đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An yêu cầu đòi xác định căn nhà số E là sở hữu chung của 04 người là: ông Y, bà T, các con bà T là ông D và bà H3, đồng thời đòi chia tài sản là căn nhà trên làm 04 phần và hưởng % giá trị căn nhà. Vụ việc đã được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm (Bản án số 97/2012/DSST ngày 27/11/2012 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D), phúc thẩm (Bản án số 180/2014/DSPT ngày 08/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương) và giám đốc thẩm (Quyết định giám đốc thẩm số 163/2016/DS-GĐT ngày 05/9/2016), hiện đang được Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An thụ lý lại từ đầu theo trình tự sơ thẩm.

Ngày 04/9/2012, các anh em trong gia đình đã lập thỏa thuận về việc phân chia nhà như sau: thống nhất giá căn nhà trên vào thời điểm tháng 10/2009 là 1.800.000.000 đồng, trừ 600.000.000 đồng tiền mua hóa giá nhà, còn lại 1.200.000.000 đồng sẽ chia đều cho 06 anh chị em, mỗi người 200.000.000 đồng. Vì trong 06 anh chị em không ai có đủ số tiền để mua hóa giá nên đã thống nhất để cho bà H2 bán căn nhà số B T, phường Đ, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của bà H2) đưa cho ông Y mượn để tiến hành làm thủ tục và nộp tiền mua hóa giá căn nhà số E và đã chia đều cho mỗi người nhận 200.000.000 đồng, riêng bà T đã nhận trước 100.000.000 đồng. Ngày 05/10/2019, các anh chị em trong gia đình đã lập thỏa thuận về việc giải quyết căn nhà trên như sau:

Căn nhà số E do ông Y mượn tiền của bà H2 mua hóa giá và đứng tên chủ sở hữu hợp pháp. Do đó, căn nhà này là tài sản riêng của ông Y nên ông Y có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với căn nhà này theo quy định của pháp luật.

Ông Y toàn quyền bán căn nhà trên theo giá thị trường, trả lại số tiền mua hóa giá tương đương 1/3 giá trị căn nhà đã mượn cho bà H2, trả nốt số tiền tương đương $\frac{1}{2}$ của $\frac{1}{6}$ giá trị còn lại cho bà T sau khi đã trừ giá trị mua hóa giá (vì bà T đã nhận $\frac{1}{2}$ số tiền này vào năm 2009 theo cam kết thỏa thuận), số tiền còn lại ông Y sẽ sử dụng vào việc gì hoặc làm di chúc chia, cho tặng ai là do ông Y tự quyết định.

Hiện tại, hoàn cảnh và cuộc sống của ông rất khó khăn vì bà T đã có những hành vi lợi dụng ông Y không có gia đình riêng nên liên tục chửi bới, đe dọa, vứt hết đồ đạc của ông Y ra khỏi nhà và giả chữ ký của ông Y để tìm mọi cách nhập hộ khẩu trái phép nhằm chiếm đoạt hoàn toàn tài sản của ông Y là căn nhà trên. Bản thân ông Y tuổi cao, sức yếu, không công ăn việc làm cũng như không có thu nhập ổn định, trong khi đó vẫn còn nợ tiền mua hóa giá nhà của người em (bà H2) và phải sống dựa vào sự trợ giúp của các em trong gia đình.

Ông Y yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, công nhận căn nhà số E là tài sản riêng và hợp pháp của ông Y, đồng thời yêu cầu chấm dứt hành vi cản

trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với căn nhà trên theo quy định tại Điều 158 và Điều 169 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

2. Yêu cầu bà T cùng những người đang ở chiếm giữ bất hợp pháp phải chấm dứt kinh doanh tại căn nhà số E để trả lại toàn bộ căn nhà là tài sản riêng hợp pháp của ông Y theo quy định tại khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Bà Vũ Thị H2 trình bày:

Trước năm 1975, căn nhà số E do bà C (mẹ của bà H2) thuê của bà Sáu N1. Sau năm 1975, căn nhà này thuộc sở hữu Nhà nước và Nhà nước tiếp tục cho mẹ bà H2 thuê. Đây là nơi mẹ bà H2 cùng các con sinh sống cho đến khi tất cả đều có gia đình và ra ở riêng, chỉ có ông Y không có gia đình và ở cùng với bà C. Năm 2001, bà C mất, ông Y tiếp tục ký hợp đồng ở thuê nhà này và trả tiền thuê nhà với Công ty cổ phần xây dựng và Dịch vụ công cộng tỉnh X đồng thời sử dụng nơi này là nơi thờ tự, cho thuê một phần phía trước để lấy tiền trang trải các chi phí trong gia đình và trả tiền thuê hàng tháng.

Năm 2011, Nhà nước có chủ trương bán hóa giá, ông Y được giải quyết mua nhà hóa giá theo quyết định của UBND tỉnh B trên cơ sở cam kết thỏa thuận của tất cả các thành viên trong gia đình đồng ý cho ông Y đứng ra làm thủ tục mua, nộp tiền hóa giá kèm các loại thuế trước bạ và các chi phí khác, đồng thời được đứng tên chủ sở hữu căn nhà với cam kết của tất cả các anh chị em trong gia đình không khiếu nại, khiếu kiện và gây cản trở về việc sở hữu căn nhà trên của ông Y.

Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục ký hợp đồng và nộp tiền mua hóa giá căn nhà trên, do không ai trong gia đình có tiền tại thời điểm năm 2009-2011 nên các anh chị em trong gia đình đã thỏa thuận đồng ý cho bà H2 đứng ra bán căn nhà thuộc sở hữu riêng của bà H2 tại số B T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền là 1.900.000.000 đồng để cho ông Y vay là 600.000.000 đồng để nộp tiền mua hóa giá đồng thời tất cả anh em gia đình xác định vào thời điểm năm 2009-2011 giá trị căn nhà số E là 1.800.000.000 đồng, sau khi nộp tiền mua hóa giá khoảng 600.000.000 đồng, tương đương giá trị 1/3 căn nhà, phần giá trị còn lại của căn nhà là 1.200.000.000 đồng đã được chia đều cho 06 anh chị em, mỗi người 200.000.000 đồng tương đương 1/6 giá trị còn lại của căn nhà, riêng bà T đã nhận trước 100.000.000 đồng của bà H2 vào năm 2009-2011. Ông Y đã thanh toán tiền mua hóa giá đầy đủ và đã được UBND thành phố D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 055260 ngày 19/7/2019. Như vậy đây là tài sản hợp pháp của ông Y. Ngày 02/10/2019, bà T làm đơn khởi kiện ông Y ra Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đòi công nhận căn nhà số E là tài sản chung của 04 người là: ông Y, bà T, ông D và bà H3, đồng thời đòi chia căn nhà trên làm 04 phần bằng nhau và hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà trong khi thực tế bà T đã được giải quyết chia 1/2 của 1/6 giá trị phần còn lại sau khi đã trừ số tiền mua hóa giá căn nhà (số tiền mua hóa giá tương đương 1/3 giá trị căn nhà) vào năm 2009.

Như vậy về mặt pháp luật, bà T và các con chỉ là người ở nhờ và không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ nào liên quan đến căn nhà số E do H2 đã bỏ tiền ra cho ông Y mượn để mua hóa giá và đã trả phần giá trị còn lại của căn nhà trên cho tất cả các thành viên trong gia đình. Hay nói khác đi, bất luận thế nào bà T không có quyền chiếm hữu, sử dụng căn nhà như hiện nay.

Bà H2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận quyền sở hữu hợp pháp duy nhất căn nhà số E là của ông Y theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Thông báo số 188/TB.BPNP ngày 15/5/2006 của Công ty cổ phần xây dựng và Dịch vụ công cộng tỉnh X; Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 24/10/2011 của UBND tỉnh B và Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở (theo giá thị trường) số 26/HĐ.MBNO với Công ty Cổ phần X kèm theo Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước ngày 17/1/2012 và lệ phí trước bạ nhà đất.

2. Yêu cầu ông Y trả lại cho bà H2 số tiền đã mượn của bà H2 để thanh toán tiền đã mua hóa giá căn nhà số E tương đương 1/3 trị giá căn nhà này theo giá thị trường hiện nay.

Tại Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 25/7/2023, bà H2 thay đổi yêu cầu độc lập như sau:

Rút lại một phần yêu cầu độc lập về việc công nhận quyền sở hữu hợp pháp duy nhất của ông Y đối với căn nhà số E cho ông Y;

Yêu cầu ông Y trả lại số tiền 600.000.000 đồng mà ông Y đã vay để mua nhà hóa giá và tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng (trước đây bà H2 yêu cầu là 1/3 giá trị căn nhà 5/54); yêu cầu công nhận quyền sở hữu hợp pháp của bà H2 đối với căn nhà số E (1/5 giá trị căn nhà này).

Các ông bà Vũ Ngọc H, Vũ Thị Ngọc Đ2, Đào Văn H1, Đào Anh V: thống nhất với yêu cầu trình bày của bà H2.

Ông H có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông H đối với căn nhà số E (T giá trị nhà).

Bà Đ2 có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận quyền sở hữu hợp pháp của bà Đ2 đối với căn nhà số E (T giá trị nhà).

Ông V có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận quyền sở hữu hợp pháp của bà H4 (là vợ ông H1, mẹ của ông V) đối với căn nhà số E (T giá trị nhà).

Ông H, bà Đ2, ông H1, ông V tự nguyện chuyển giao phần sở hữu hợp pháp (tương đương 1/5 giá trị căn nhà) cho bà H2 và cam kết từ bỏ quyền lợi của mình đối với căn nhà trên sau khi đã tặng cho bà H2.

Các ông bà Đặng Khắc T2, Đặng Thái H3, Đặng Khắc D: thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà T.

Công ty cổ phần X trình bày:

Trước đây, công ty được giao quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước (viết tắt là SHNN) hiện cho thuê trên địa bàn thành phố D và thành phố T. Tuy nhiên, nay công ty đã bàn giao công tác quản lý cho UBND thành phố D và UBND thành phố T theo chủ trương của UBND tỉnh B. Do đó, công ty xin trình bày ý kiến bằng văn bản. Trường hợp, Tòa có triệu tập công ty tham dự các phiên xử, công ty xin được phép vắng mặt. Về quá trình thụ lý hồ sơ bán căn nhà thuộc SHNN số 5/54 công ty cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An những thông tin như sau:

Căn cứ các quy định về bán nhà SHNN tại thời điểm thụ lý hồ sơ: bán cho người đang thuê và nộp tiền thuê nhà đầy đủ tính đến thời điểm làm thủ tục mua nhà. Người đang thuê được xác định là người đứng tên trong hợp đồng thuê nhà.

Trường hợp căn nhà số E: ông Y là người đứng tên trong hợp đồng thuê nhà và trả tiền thuê nhà đầy đủ nên ông Y đủ điều kiện mua nhà. Việc ông Y đứng tên trong hợp đồng thuê nhà (chuyển tên hợp đồng thuê nhà từ mẹ ông Y đã chết) đã được các thành viên trong gia đình đồng ý (bao gồm những thành viên trong hộ khẩu trên 18 tuổi và những người là anh, chị em ruột với ông Y) và cam kết không thắc mắc khiếu nại gì nếu Nhà nước giải quyết bán nhà cho người đang thuê, được thể hiện trong đơn cam kết lập ngày 09/6/2006. Hơn nữa, khi ông Y làm thủ tục mua nhà bà T và các con đã có văn bản thỏa thuận và cam kết với nội dung: đồng ý để ông Y được trọn quyền đứng tên mua nhà và cam kết sẽ không thắc mắc khiếu nại gì về sau (thể hiện tại Văn bản thỏa thuận và cam kết lập ngày 26/9/2011). Do đó, việc bán nhà cho ông Y vừa đúng quy định, vừa thể hiện theo nguyên vọng của các thành viên trong hộ khẩu.

Hồ sơ mua nhà sau khi được hộ ông Y nộp đầy đủ thành phần theo quy định được công ty chuyển qua Sở Xây dựng tỉnh B (thường trực hội đồng bán nhà ở tỉnh) để thẩm định trước khi tham mưu UBND tỉnh B ra quyết định bán nhà. Sau khi có quyết định bán nhà của UBND tỉnh B, ông Y đã ký hợp đồng mua bán, nộp tiền mua nhà, nộp lệ phí trước bạ đầy đủ, đã thanh lý hợp đồng với công ty và đã thực hiện các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền ở địa phương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho ông Y.

UBND thành phố D trình bày:

Việc UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH 17152 ngày 19/07/2019 cho ông Y (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm các ông bà H4, H, H2, Đ2, Y) tại thửa đất số 1773, tờ bản đồ số 56 dựa trên cơ sở chính là: Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND phường D xác nhận ngày 15/11/2018; Mảnh trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đ3 (nay là thành phố) Dĩ An lập ngày 11/10/2018; Báo cáo số 620/BC-UBND ngày 15/11/2018 của UBND phường D về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 24/10/2011 của UBND tỉnh B về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất theo giá thị trường; Biên bản thanh lý số 03/BBTL-HĐ ngày 12/03/2012 của Công ty Cổ phần X; Hợp đồng mua bán nhà ở số

26/HĐ.MBNO ngày 24/12/2011; Bản án số 97/2012/DS-ST ngày 27/11/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An; Bản án số 180/2014/DS-PT ngày 08/0/2014 của TAND tỉnh Bình Dương; Quyết định giám đốc thẩm số 163/2016/DS-GĐT ngày 05/09/2016 và vụ án tranh chấp tài sản chung; Quyết định số 106/2017/QĐ9ST-DS ngày 13/06/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An; Quyết định số 117/2017/TLQĐ ngày 04/07/2017; Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 26/09/2011; Xác nhận thỏa thuận gia đình ngày 04/09/2012, Giấy ủy quyền ngày 10/06/2011; Công văn số 1904/SXD-QLN.TTBĐS ngày 13/06/2018 của Sở Xây dựng tỉnh B; Công văn số 6734/CNVPĐKĐĐ-ĐK&GCN ngày 21/12/2018; 717/ CNVPĐKĐĐ-DK&GCN ngày 29/01/2019; 2046/ CNVPĐKĐĐ-ĐK&GCN ngày 05/06/2019; Công văn số 566/UBND-KT ngày 18/03/2019; 976/UBND-TNMT ngày 09/05/2019 của U (nay là thành phố) D.

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số 2264/QĐ-UBND ngày 14/08/2018 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thị xã (nay là thành phố) Dĩ An; Quyết định số 22/2017/QĐ-UB ngày 30/08/2017 của UBND tỉnh B về việc ban hành quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Quyết định số 19/2018/QĐ-UBND ngày 06/07/2018 của UBND tỉnh B về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về một số vấn đề liên quan đến việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì việc UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 17152 với diện tích 117,6m² thuộc thửa đất số 1773, tờ bản đồ số 56 cho ông Y (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm các ông bà H4, ông H, H2, Đ2, Y) ngày 19/07/2019 là phù hợp trình tự thủ tục.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T: Tuyên hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 055260 số vào sổ GCN CH 17152 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 19/07/2019 cho ông Vũ Đình Y (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm các ông bà H4, H, H2, Đ2, Y) thì UBND thành phố D đề nghị Tòa án xem xét quyết định trong quá trình xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là công nhận quyền mua nhà đất tại số E là quyền chung của 04 người, gồm các ông bà T, Y, D, H3. Đồng thời, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận diện tích đất 117,8m² (đo đạc thực tế) và diện tích nhà trên đất là tài sản chung của 06 người là các ông bà Y, T, H, Đ2, H2, H4. Chia tài sản chung nêu trên thành 06 phần sau khi tính công sức gìn giữ cho bà T. Do bà T không có chỗ ở nào khác, vì vậy bà T đề nghị nhận hiện vật là nhà và đất và trả lại cho các đồng sở hữu chung giá trị tương ứng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định yêu cầu phản tố là: công nhận diện tích đất 117,8m² (đo đạc thực tế) và căn nhà trên đất tọa lạc tại số E là tài sản riêng và hợp pháp của ông Y, đồng thời yêu cầu các ông bà T, T2, D và H3 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với căn nhà trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 yêu cầu xác định diện tích đất 117,8m² (đo đạc thực tế) và căn nhà trên đất tọa lạc tại 5/54 là tài sản chung của 06 người là các ông bà Y, bà T, ông H, Đ2, H2 và H4. Chia tài sản chung nêu trên thành 06 phần bằng nhau sau khi trừ đi số tiền 600.000.000 đồng bà T đã bỏ ra để mua hóa giá (hiện nay tương đương với 1/3 giá trị nhà đất). Bà H2 yêu cầu nhận hiện vật là nhà và đất và trả lại cho các đồng sở hữu chung giá trị tương ứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H, bà Đ2 thống nhất với yêu cầu của bà H2. Xác định trong trường hợp được chia tài sản chung thì phần ông H, bà Đ2 được chia sẽ giao lại cho bà H2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 09/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 5 Điều 26, các Điều 38, 212, 227, 235, 266, 273, 477, 479 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Án lệ số 31/2020/AL;

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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Thanh N2 sau:

Công nhận quyền mua nhà đất tại số E đường L, khu phố B, phường D, thị xã (nay là thành phố) D, Bình Dương là quyền chung của 04 người, gồm: bà Vũ Thị T, ông Vũ Đình Y, ông Đặng Khắc D, bà Đặng Thái H3.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 055260 số vào sổ GCN CH 17152 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 19/07/2019 cho ông Vũ Đình Y (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất: Vũ Thị H4, Vũ Ngọc H, Vũ Thị H2, Vũ Ngọc Đ2, Vũ Đình Y).

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị T về việc yêu cầu tính công sức và chi phí tôn tạo tài sản với số tiền 2.020.000.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị T, một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H2.

Xác định diện tích đất 117,8m² (đo đạc thực tế) tọa lạc tại 0 L, khu phố B, phường D, thành phố D là tài sản chung của ông Vũ Đình Y, bà Vũ Thị T, ông Vũ Ngọc H, bà Vũ Thị Ngọc Đ2, bà Vũ Thị H2, bà Vũ Thị H4 (người kế thừa là ông Đào Văn H1 và ông Đào Anh V).

Xác định giá trị phần tài sản chung mỗi người được hưởng là 1.157.063.927 (một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu không trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm hai mươi bảy) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vũ Ngọc H, bà Vũ Thị Ngọc Đ2, bà Vũ Thị H2, bà Vũ Thị H4 (người kế thừa là ông Đào Văn H1 và ông Đào Anh V) về việc giao phần tài sản được hưởng cho bà Vũ Thị H2.

Bà Vũ Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đo đạc thực tế 117,8m² (đất ODT) và tài sản trên đất tọa lạc tại 0 L, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Vũ Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Vũ Đình Y số tiền 1.157.063.927 (một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu không trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm hai mươi bảy) đồng.

Bà Vũ Thị T có trách nhiệm thanh toán cho bà Vũ Thị H2 số tiền 5.931.872.146 (năm tỷ chín trăm ba mươi một triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn một trăm bốn mươi sáu) đồng.

Sau khi thanh toán, bà Vũ Thị T có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[4] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Đình Y về việc: Công nhận diện tích đất 119,07m² và căn nhà trên đất tọa lạc tại số E đường L, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng và hợp pháp của ông Vũ Đình Y, đồng thời yêu cầu bà Vũ Thị T, ông Đặng Khắc T2, ông Đặng Khắc D, bà Đặng Thái H3 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với căn nhà trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/10/2023, bà Vũ Thị T là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cho bà T được hưởng công sức gìn giữ tài sản tương đương 1/7 giá trị căn nhà.

Ngày 16/10/2023, các ông Vũ Đình Y là bị đơn; các ông bà Vũ Thị H2, Vũ Thị Ngọc Đ2, Vũ Ngọc H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phạm Huy Đ là người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị T là nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Ông Nguyễn Hữu T1 là người đại diện hợp pháp của ông Vũ Đình Y - bị đơn, bà Vũ Thị H2, ông Vũ Ngọc H không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Phạm Huy Đ: Do bà T cùng chồng và các con sống tại căn nhà số E từ trước cho đến nay, có công nuôi dưỡng cụ C nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chia căn nhà số E thành 7 phần, bà T được chia 01 phần và 01 phần là công sức gìn giữ, tổng cộng 2/7 giá trị căn nhà 5/54.

2. Ông Nguyễn Hữu T1: Xác định căn nhà số E là tài sản chung của 06 người con của cụ C gồm các ông bà T, Y, H, H2, Đ2 và H4 (bà H4 chết năm 2018, có chồng là ông Đào Văn H1 và con là ông Đào Anh V). Bản án sơ thẩm chia căn nhà nêu trên thành 06 phần cho 06 người con của cụ C là có căn cứ. Tuy nhiên, do giá trị của căn nhà mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã định là thấp so với giá thị trường, dẫn đến việc bản án sơ thẩm giao căn nhà cho bà T sở hữu, buộc bà Thanh thanh T4 giá trị cho 05 người con còn lại là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc định giá, giao căn nhà số E cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi, chia đều cho 06 người con gồm các ông bà T, Y, H, H2, Đ2 và H4 (có chồng là ông H1, con là ông V).

3. Ông Vũ Ngọc H: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T1.

4. Bà Vũ Thị H2: Để có tiền mua hoá giá căn nhà số E, bà đã bán căn nhà riêng của mình tại số B T, phường Đ, thành phố D để cho ông Y mượn 600 triệu đồng (tương đương 1/3 giá trị của căn nhà lúc mua - khoảng 1,8 tỷ đồng). Do đó, bà không đồng ý việc bản án sơ thẩm tuyên giao căn nhà cho bà T, buộc bà Thanh thanh T4 giá trị cho 05 anh chị em còn lại. Bà không đồng ý với kháng cáo của bà T, yêu cầu xem xét lại việc định giá và giao căn nhà cho cơ quan thi hành án phát mãi chia đều cho 06 anh chị em như bản án sơ thẩm đã tuyên.

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

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo:

Đơn kháng cáo của các ông bà T, Y, H, Đ2 và H2 làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về việc chấp hành pháp luật:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về sự vắng mặt của bà Đ2:

Bà Đ2 là người có kháng cáo bản án sơ thẩm, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Đ2.

- Về yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

Bản án sơ thẩm xác định nhà đất số E là tài sản chung của các ông bà T, Y, H, Đ2, H4 và H2; chia tài sản này cho các ông bà nêu trên; giao bà T sở hữu căn nhà, bà T có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho những người còn lại là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các ông bà T, Y, H, H2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông bà Vũ Thị T, Vũ Đình Y, Vũ Ngọc H, Vũ Thị Ngọc Đ2 và Vũ Thị H2 làm trong hạn luật định. Bà T sinh năm 1960, ông Y sinh năm 1953, ông H sinh năm 1955 và bà H2 sinh năm 1957 là những người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm; bà Đ2 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của các đương sự này đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

UBND thành phố D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Đ2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Đ2 hai lần nhưng bà Đ2 vắng mặt. Trường hợp của bà Đ2 được coi là đã từ bỏ việc kháng cáo, do đó Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Đ2 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà T là nguyên đơn khởi kiện ông Y yêu cầu chia tài sản chung là nhà, đất tại số E khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 055260 số vào sổ GCN CH 17152 do UBND thị xã D cấp cho ông Y ngày 19/07/2019; ông Y có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận nhà, đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông, buộc bà T và những người đang chiếm giữ căn nhà chấm dứt hành vi trái pháp luật; bà H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

có yêu cầu giống ông H và yêu cầu độc lập buộc ông Y phải trả lại số tiền 600 triệu đã vay cùng lãi suất. Đây là vụ kiện tranh chấp chia tài sản chung, yêu cầu huỷ văn bản cá biệt và kiện đòi tài sản. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nguồn gốc và việc xác định quyền sở hữu đối với nhà, đất số 5/54:

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, tất cả các đương sự thống nhất các nội dung sau:

Cụ C có 06 người con là các ông bà Y, T, H, Đ2, H2 và H4 (chết năm 2018, có chồng là ông H1 và con là ông V).

Nhà, đất số 5/54 có nguồn gốc do cụ C thuê của bà Sáu N1 trước năm 1975; sau giải phóng Nhà nước xác lập sở hữu và tiếp tục cho cụ C thuê. Sau khi cụ C chết thì 06 anh chị em có văn bản ủy quyền cho ông Y đứng ra ký tiếp hợp đồng thuê và đứng ra mua hoá giá nhà. Khi mua hoá giá căn nhà này, ông Y có vay của bà H2 600 triệu đồng.

Do đó, bản án sơ thẩm xác định nhà, đất số 5/54 là tài sản chung của 06 ông bà T, Y, Đ2, H, H2 và H4 là có căn cứ, phù hợp với Án lệ số 31/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020. Đồng thời phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như: Đơn cam kết có chữ ký của các anh chị em, có xác nhận chữ ký của UBND thị trấn D (bút lục 23); Giấy ủy quyền (bút lục 27); Bản xác nhận ngày 15/7/2004 (bút lục 22); Xác nhận việc thỏa thuận gia đình về việc phân chia nhà (bút lục 273); Biên bản ngày 06/01/2011 (bút lục 27).

[5] Xét kháng cáo của bà T, nhận thấy:

Nhà, đất số 5/54 là tài sản chung của các ông bà T, Y, Đ2, H, H2 và H4, nên bản án sơ thẩm chia làm 06 phần cho 06 ông bà nêu trên là có căn cứ. Tài sản này không phải là di sản của cụ C để lại; mặt khác vợ chồng bà T cùng các con đã sinh sống, sử dụng căn nhà này để kinh doanh, được hưởng lợi trong một thời gian dài. Do đó, việc bà T cho rằng bà có công trực tiếp nuôi cụ C, có công gìn giữ căn nhà nên kháng cáo yêu cầu được chia 2/7 giá trị nhà, đất số 5/54 là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Trong đơn kháng cáo ban đầu, ông Y, ông H và bà H2 yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm, ông H, bà H2 và ông T1 là người đại diện hợp pháp của ông Y xác định nhà, đất số 5/54 thuộc sở hữu chung của 06 anh chị em, chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại việc định giá tài sản và yêu cầu giao nhà, đất số 5/54 cho Cơ quan thi hành án phát mãi, chia đều cho 06 anh chị em. Nhận thấy:

[6.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định định giá và tiến hành định giá tài sản tranh chấp đúng thành phần, đúng trình tự theo quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại Biên bản

định giá ngày 05/4/2023 (bút lục 684-685) tất cả các đương sự đều thống nhất với giá mà Hội đồng đã định, không có ý kiến khác. Do đó, ông Y, ông H và bà H2 kháng cáo cho rằng giá mà cấp sơ thẩm đã định thấp hơn giá thị trường là không có căn cứ để chấp nhận.

[6.2] Xét thấy, bà H2 và ông H đã có chỗ ở khác; ông Y không có gia đình, hiện đang ở chung với bà H2 và có hoàn cảnh khó khăn (tuổi cao, sức yếu, không công ăn việc làm cũng như không có thu nhập ổn định và phải sống dựa vào sự trợ giúp của các em trong gia đình) nên không có khả năng kinh tế để thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho các đồng sở hữu khác; gia đình bà T sinh sống tại nhà, đất số 5/54 từ lâu và không có chỗ ở khác...nên bản án sơ thẩm giao cho bà T sở hữu căn nhà và buộc bà T có trách nhiệm thanh toán giá trị cho những người còn lại là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông Y, ông H và bà H2 về việc không đồng ý giao căn nhà cho bà T mà giao cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi là không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Do bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật nên cần thiết phải hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 25/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/12/2019 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 27/2019/QĐ-BPBD ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Bà T có quyền liên hệ với Ngân hàng N3 - chi nhánh Trung tâm hành chính thành phố D1 để nhận lại 50.000.000 đồng đã nộp.

[8] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T, ông Y và ông H, bà H2 không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của các ông bà T, Y, H và H2 là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các ông bà T, Y, H và H2.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Ngọc Đ2.

Không chấp nhận kháng cáo của các ông bà Vũ Thị T, Vũ Đình Y, Vũ Ngọc H và Vũ Thị H2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 09/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Án lệ số 31/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020;

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, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí,

[1] Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu sau đây do bà Vũ Thị T đã tự nguyện rút:

[1.1] Công nhận quyền mua nhà, đất tại số E L, khu phố B, phường D, thị xã (nay là thành phố) D, Bình Dương là quyền chung của 04 người, gồm các ông bà Vũ Thị T, Vũ Đình Y, Đặng Khắc D và Đặng Thái H3.

[1.2] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 055260 số vào sổ GCN CH 17152 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 19/07/2019 cho ông Vũ Đình Y (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm các ông bà Vũ Thị H4, Vũ Ngọc H, Vũ Thị H2, Vũ Ngọc Đ2, Vũ Đình Y).

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T, về việc yêu cầu tính công sức và chi phí tôn tạo tài sản với số tiền 2.020.000.000 (hai tỷ không trăm hai mươi triệu) đồng.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T và một phần yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị H2.

[3.1] Xác định căn nhà và diện tích đất 117,8m² (đo đạc thực tế) tọa lạc tại số E L, khu phố B, phường D, thành phố D là tài sản chung của các ông bà Vũ Đình Y, Vũ Thị T, Vũ Ngọc H, Vũ Thị Ngọc Đ2, Vũ Thị H2 và Vũ Thị H4 (có người kế thừa là ông Đào Văn H1 và ông Đào Anh V).

[3.2] Xác định giá trị phần tài sản chung mỗi người được hưởng là 1.157.063.927 (một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu không trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm hai mươi bảy) đồng.

[3.3] Ghi nhận sự tự nguyện của các ông bà Vũ Ngọc H, Vũ Thị Ngọc Đ2, Vũ Thị H2 và Vũ Thị H4 (có người kế thừa là ông Đào Văn H1 và ông Đào Anh V), về việc giao phần tài sản được hưởng cho bà Vũ Thị H2.

[3.4] Bà Vũ Thị T được quyền quản lý và sử dụng toàn bộ nhà, đất được nêu tại mục [3.1] (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

[4] Bà Vũ Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho các ông bà sau đây với số tiền cụ thể như sau:

[4.1] Vũ Đình Y 1.157.063.927 (một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu không trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm hai mươi bảy) đồng.

[4.2] Bà Vũ Thị H2 5.931.872.146 (năm tỷ chín trăm ba mươi một triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn một trăm bốn mươi sáu) đồng.

[5] Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán được nêu tại mục [4], bà Vũ Thị T có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

[6] Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[7] Huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 25/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/12/2019 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 27/2019/QĐ-BPBD ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Bà Vũ Thị T có quyền liên hệ với Ngân hàng N3 - chi nhánh Trung tâm hành chính thành phố D1 để nhận lại 50.000.000 đồng đã nộp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho các ông bà Vũ Thị T, Vũ Đình Y, Vũ Ngọc H, Vũ Thị Ngọc Đ2 và Vũ Thị H2.

Trả cho bà Vũ Thị Ngọc Đ2 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 11714 ngày 18/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Võ Văn Khoa