

Bản án số: 498/2024/DS-PT

Ngày: 31-5-2024

V/v “Tranh chấp 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: Bà Đ.T.H

Các thẩm phán: Bà N.T.L.H

Bà N.T.H

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị K C – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Mai Thị T H – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 337/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp tài sản chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 17/01/2024, của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2120/2024/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 4 tháng năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 6571: ngày 17/5/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Chí C1, sinh năm 1966 (chết năm 2022); Địa chỉ: 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1.1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971; Địa chỉ: 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:* Ông Dương Minh P1, sinh năm 1977; Địa chỉ: 311F30 Đường số 7, Khu phố 1, phường A, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền ngày 20/3/2023 lập tại Văn phòng Công Chứng TĐ).

1.2. Ông Trần Hữu P2, sinh năm 1994;

1.3. Bà Trần Bích Ng, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Chí K, sinh năm: 1968; Địa chỉ: 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Chí M, sinh năm 1976; Địa chỉ: 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Chí L, sinh năm 1974; Địa chỉ: 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông M, bà L: Ông Nguyễn Công Đ; Địa chỉ: 10/11A Đường 14C, phường K, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo các giấy ủy quyền ngày 20/3/2023; ngày 29/3/2023 lập tại Văn phòng Công Chứng D; Văn phòng Công Chứng TĐ).

3.3. Ông Cam Lý Q, sinh năm 1960; Địa chỉ: 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Hón Bảo P3, sinh năm 1961; Địa chỉ: 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền ngày 15/5/2024 lập tại Văn phòng Công Chứng H). *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Q:* Luật sư Võ Thị L2 – Trưởng Văn phòng Luật sư Minh Lý – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.4. Bà Hón Bảo P3, sinh năm 1961;

3.5. Bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1989

3.6. Ông Trần Hữu P2, sinh năm 1994.

3.7. Bà Trần Bích Ng, sinh năm 1995.

3.8. Trẻ Trần Chấn D, sinh năm 2014 (Con ông Trần Chí M)

3.9. Trẻ Nguyễn Trần Chấn Đ, sinh năm 2020 có bà Trần Bích Ng và ông Nguyễn Chí H3 là cha mẹ làm giám hộ.

Cùng địa chỉ: 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo ông Cam Lý Q.

(Bà H1; ông P1; ông K, bà Phương, ông M, Luật sư L2 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2014, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Chí C1 (chết năm 2022) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị H1 và đại diện theo ủy quyền ông Dương Minh P1, ông Trần Hữu P2, bà Trần Bích Ng trình bày:

Căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của ông Trần C2 (chết năm 2011) và bà Lưu Chí A (chết năm 2014) là cha mẹ của nguyên đơn ông Trần Chí C1 tạo lập. Năm 2006, ông C2, bà A lập Hợp đồng tặng cho số công chứng 07255, quyền số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2006, tại Phòng công chứng số 02 căn nhà trên cho các con là ông Trần Chí C1, ông Trần Chí K, bà Trần Chí L, ông Trần Chí M đồng sở hữu. Ngày 30/8/2007 UBND Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 1649/2007/UB.GCN cho ông C1 là một trong bốn đồng sở hữu chung căn nhà và đất nêu trên.

Quá trình chung sống ông Trần Chí K luôn gây khó khăn nên ông C1 muốn bán căn nhà chia cho 04 anh em, nhưng ông K không đồng ý nên ông C1 đã khởi kiện chia tài sản chung và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông C1 đã chết. Nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là vợ con ông C1 yêu cầu Tòa án xem xét phân chia căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người đồng sở hữu, cụ thể là ông C1 (đã chết) có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng được nhận $\frac{1}{4}$ giá trị căn nhà theo

chứng thư thẩm định giá ngày 20/9/2023 của Công ty cổ phần Thẩm định giá ĐN là 22.077.000.000 (Hai mươi hai tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu) đồng, tương đương 5.519.250.000 (Năm tỷ năm trăm mười chín triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng. Nhưng sau đó không Có ai có điều kiện nhận nhà hoàn lại giá trị cho đồng sở hữu khác, nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án phát mãi nhà đất này chia $\frac{1}{4}$ giá trị cho nguyên đơn do những người kế thừa nhận.

Bị đơn ông Trần Chí K tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Không đồng ý phân chia căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người đồng sở hữu chung là ông C1, ông K, bà L và ông M. Không đồng ý bán nhà, yêu cầu được giữ nhà nhưng không có khả năng hoàn trả phần giá trị cho các đồng sở hữu chung khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Chí M ủy quyền cho ông Nguyễn Công Đ đại diện trình bày:

Ông M là một trong bốn đồng sở hữu chung căn nhà và đất tại số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1649/2007/UB.GCN do UBND Quận N cấp ngày 30/8/2007. Hiện nay ông C1 có yêu cầu Tòa án phân chia căn nhà và đất nêu trên. Do vậy ông M có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án phân chia căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật. Cụ thể, ông M yêu cầu được nhận $\frac{1}{4}$ giá trị căn nhà nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Chí L ủy quyền cho ông Nguyễn Công Đ đại diện trình bày:

Trước đây bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phân chia căn nhà và đất tại số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng sở hữu chung, nhưng nay do hoàn cảnh khó khăn nên bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phân chia tài sản chung là nhà và đất nêu trên thành 04 phần bằng nhau cho 04 đồng sở hữu chung là ông C1 (đã chết có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), ông K, bà L và ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cam Lý Q, bà Hón Bảo P3 trình bày: Ông Q, bà Phương không Có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án. Do bận công việc nên xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và trong các phiên tòa xét xử vụ án sau này.

Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Hữu P2, bà Trần Bích Ng là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày: Đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và ông Trần Chí M yêu cầu phân chia cho mỗi người $\frac{1}{4}$ giá trị căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số 1649/2007/UB.GCN do UBND Quận N cấp ngày 30/8/2007. Do công việc nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nêu trên tại các cấp Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

Bà Nguyễn Thị Kim H2 cũng là người đại diện theo pháp luật cho trẻ Trần Chấn D không có ý kiến gì và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

Trẻ Nguyễn Trần Chấn Đ có bà Trần Bích Ng và ông Trần Chí Hào là người đại diện theo pháp luật trình bày: Trong quá trình sinh sống không xây dựng, sửa chữa gì đối với căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, không có ý kiến về việc yêu cầu phân chia nhà đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Do bận công việc nên xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp xem xét việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tại các phiên tòa xét xử vụ án tranh chấp tài sản chung giữa ông Trần Chí C1 và ông Trần Chí K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DSST ngày 17/01/2024, của Tòa án nhân dân Quận N đã quyết định (Tóm tắt): Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Chí C1 (đã chết) có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Hữu P2, bà Trần Bích Ng. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí M.

Nhà, đất tọa lạc tại số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 6) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 1649/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 30/8/2007, là tài sản chung của ông Trần Chí C1, ông Trần Chí K, ông Trần Chí M, bà Trần Chí L.

Ông Trần Chí C1 (đã chết) có bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Hữu P2, bà Trần Bích Ng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng; ông Trần Chí K, ông Trần Chí M, bà Trần Chí L mỗi người được hưởng $\frac{1}{4}$ giá trị căn nhà.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản chia giá trị tại thời điểm thi hành án cho ông Trần Chí C1 (có người kế thừa) và 03 người đồng sở hữu. Về chi phí tố tụng buộc ông Trần Chí K, ông Trần Chí M, bà Trần Chí L có trách nhiệm thanh toán lại cho bà H1, ông Phát, bà Ngọc là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C1 số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; lãi suất chậm thi hành án; nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 26/02/2024, ông Cam Lý Q – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DSST ngày 17/01/2024. Lý do bản án tuyên không khách quan làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q. Vì: Không xem xét công sức đóng góp trong căn nhà 88 T.B.T, Phường M, Quận N của ông Q. Do ông Q là người trực tiếp phụ giúp kinh doanh sản xuất bút bi đem lại kinh tế cho cha mẹ nuôi cả nhà; chung sống và chăm sóc cha mẹ cho đến khi qua đời.

Cha mẹ có ý nguyện để nhà này làm nhà thờ nên ký tặng cho 04 người con cùng giữ gìn nhà thờ tổ. Các em cùng mẹ khác cha khởi kiện phân chia tài sản 04 người đứng tên chung là đi ngược với ý chí của cha mẹ. Căn nhà để làm nhà thờ nhưng nếu bán thì phải chia cho toàn bộ các con không kể con chung hay con

riêng. Ông Q và gia đình đang ở tại căn nhà đang tranh chấp, nhưng các em không giải quyết cho một suất thừa kế để tìm chỗ ở khác vì ngoài căn nhà này không còn chỗ ở nào khác. Ông là người Hoa nên không am hiểu pháp luật nên khi Tòa án xét xử có làm đơn xin vắng mặt vì nghĩ sẽ được xem xét. Ngày 23/02/2024, khi ông nhận được bản án sơ thẩm mới biết căn nhà do cha mẹ để lại được phân chia cho 04 người em và không phân chia phần nào cho ông Q là thiệt thòi. Nay kháng cáo một phần bản án và yêu cầu các anh chị em xem xét giải quyết cho một suất thừa kế của mẹ ông để có điều kiện tìm chỗ ở mới.

Tại phiên toà phúc thẩm, những người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo ông Cam Lý Q có người đại diện theo ủy quyền bà Hón Bảo P3 không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Không Cung cấp chứng cứ mới.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Q: Trong trường hợp các bên hòa giải yêu cầu các đồng sở hữu bán nhà hỗ trợ cho ông Cam Lý Q số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng để tìm nơi ở mới. Nếu không hòa giải được thì đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì không đưa hai người con cùng sinh sống tại nhà tranh chấp từ nhỏ đến lớn của ông Cam Lý Q là C.H.Q, C.H.B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng, trong khi trước đó tại Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng Tòa án nhân dân Quận N có xác định hai người con của ông Q là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Về nội dung: Ông Q sống với cha mẹ từ nhỏ đến lớn tại nhà này trực tiếp phụ giúp cha mẹ về kinh tế nhưng không được tính công sức; lúc còn sống, cha mẹ có trao đổi để 04 người con chung đứng tên giữ nhà vì cha mẹ đều có con riêng nhưng do là người Hoa không hiểu biết pháp luật nên không Có lập Biên bản xác định. Ông Q nghĩ rằng tài sản do cha mẹ để lại sẽ có phần nhưng khi nhận bản án sơ thẩm không được xem xét quyền lợi là không đúng nên đã kháng cáo.

Bà Hón Bảo P3 đồng ý với ý kiến của Luật sư.

Ý kiến của ông Dương Minh P1 người đại diện theo ủy quyền bên nguyên đơn: Đề nghị Tòa phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Cam Lý Q và ý kiến Luật sư. Vì Tòa sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ xác định ông Quý, ông Bảo hiện nay không sống tại nhà đang tranh chấp nên không triệu tập tham gia tố tụng. Nhà mà các bên yêu cầu phân chia tài sản chung là tài sản chung của ông C1, ông K, ông M, bà L đã được tặng cho hợp pháp và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho 04 người. Ông Q chỉ là người cho ở nhờ nên không Có quyền yêu cầu. Luật sư bên ông Q cũng chỉ mong muốn hỗ trợ và ông Q đã được hưởng lợi từ việc ở nhờ đã sử dụng mặt bằng trông giữ xe thu tiền, sử dụng điện nước không đóng tiền; ông Q và bà Phương cũng có nhà khác. Các anh em ông M, bà L, bên ông C1 đồng ý hỗ trợ cho ông Q 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng để di dời tìm chỗ ở mới, còn khoản hỗ trợ khác khi bán nhà sẽ cho thêm nhưng không xác định được số tiền cụ thể là bao nhiêu.

Bà Nguyễn Thị H1 có ý kiến: Đồng ý với ý kiến người đại diện; ông C1 có quyền sở hữu nhà như 03 anh em khác nhưng quá trình sinh sống tại nhà này, ông K là người gây khó dễ trong việc sử dụng nhà.

Ông Trần Chí M có ý kiến : Không Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q, đề nghị phát mãi nhà chia giá trị cho 04 anh em vì đây là nhà của 04 người đồng sở hữu, đồng ý hỗ trợ cho ông Q số tiền như ý kiến của ông P1 vừa trình bày.

Ý kiến của ông Trần Chí K: Hiện nay ông K đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Nhà cha mẹ cho 04 người nhưng chỉ đồng ý chia nhà này cho tất cả các anh em, nếu không Chia thì chỉ đồng ý giữ lại nhà để ông Q có chỗ trông giữ xe kiếm tiền; ông K cũng không Có tiền để thanh toán lại cho các đồng sở hữu khác để nhận nhà vì chỉ chạy xe ôm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Xét kháng cáo của ông Cam Lý Q: Căn cứ Hợp đồng tặng cho lập ngày 22/3/2006, tại Phòng công Chứng số 02, thì căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần C2, bà Lưu Chí A tạo lập đã tặng cho các con là ông Trần Chí C1, ông Trần Chí K, bà Trần Chí L, ông Trần Chí M đồng sở hữu và ngày 30/8/2007, UBND Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở cho 04 người. Quá trình Tòa sơ thẩm giải quyết vụ án ông Q không Có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn; không Có chứng cứ có công sức đóng góp. Hai người con của ông Q là C.H.Q, C.H.B đã có ý kiến tự khai không Có sửa chữa nhà; không Có ý kiến với yêu cầu của nguyên đơn; Công an Phường 01, Quận N đã xác minh hiện nay các ông C.H.Q, C.H.B không cư trú tại nhà đất này nên Tòa sơ thẩm không đưa ông C.H.Q và C.H.B tham gia tố tụng là có cơ sở. Vì vậy không Có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cam Lý Q. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện của ông M, bà L và người kế thừa của nguyên đơn ông C1 hỗ trợ 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho ông Cam Lý Q là chi phí để di dời, tìm kiếm chỗ ở. Về án phí giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về thời hạn kháng cáo:* Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cam Lý Q còn trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ; ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa án nhân dân Quận N xác định vụ án “*Tranh chấp tài sản chung*” và thuộc thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS).

- *Về việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Các ông, bà: Ông Nguyễn Công Đ, Nguyễn Thị Kim H2, Trần Bích Ng, Trần Hữu P2

đều có đơn xin vắng mặt và việc vắng không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS), Hội đồng vẫn xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn thống nhất các nội dung sau: Mỗi quan hệ nhân thân giữa các đương sự; thống nhất căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất 73,3m² thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 6 BĐĐC Phường M, Quận N, diện tích sàn 315m² với hiện trạng 03 tầng, lửng, sân thượng có nguồn gốc do ông Trần C2 (chết năm 2011) và bà Lưu Chí A (chết năm 2014) tạo lập và ông C2, bà A đã lập Hợp đồng tặng cho căn nhà trên cho ông Trần Chí C1, ông Trần Chí K, bà Trần Chí L, ông Trần Chí M đồng sở hữu vào năm 2006, theo Hợp đồng tặng cho số công Chứng 07255, quyền số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2006 tại Phòng công Chứng số 02. Thống nhất 04 người nêu trên đã được UBND Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số 1649/2007/UB.GCN ngày 30/8/2007. Thống nhất căn nhà này hiện đang có vợ con và cháu ông C1; ông Trần Chí K, bà Trần Chí L; ông Trần Chí M và vợ, con; ông Cam Lý Q, bà Hón Bảo P3 đang sinh sống. Con ông Q là C.H.Q, C.H.B từ nhỏ đến lớn sinh sống nay không ở thường xuyên. Thống nhất giá trị căn nhà theo chứng thư thẩm định giá ngày 20/9/2023 của Công ty cổ phần Thẩm định giá ĐN là 22.077.000.000 (Hai mươi hai tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu) đồng; thống nhất tất cả các anh em và con cháu không ai sửa chữa lớn đối với căn nhà. Căn cứ Điều 92 BLTTDS các đương sự không phải chứng minh cho những tình tiết sự kiện nêu trên.

[2.1] Xét yêu cầu và các căn cứ chứng minh tại đơn kháng cáo của ông Cam Lý Q; Ý kiến trình bày cho yêu cầu kháng cáo của của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngoài ý kiến nêu trên thì ông Q không Có bất cứ chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo và cũng như ông Trần Chí K thừa nhận nguồn gốc căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất 73,3m² thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 6 BĐĐC Phường M, Quận N, diện tích sàn 315m² là do ông Trần C2 (chết năm 2011) và bà Lưu Chí A (chết năm 2014) tạo lập. Ngày 22 tháng 3 năm 2006 tại Phòng Công Chứng số 02, ông C2, bà A đã lập Hợp đồng tặng cho số công Chứng 07255, quyền số 03/TP-CC-SCC/HĐGD tặng cho ông Trần Chí C1, Trần Chí K, Trần Chí M, Trần Chí L toàn bộ căn nhà với hiện trạng và kết cấu như trên.

[2.2] Xét, việc lập Hợp đồng tặng cho nêu trên của ông C2, bà A là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng theo đúng quy định tại các Điều 465, 466, 467 của Bộ luật dân sự (Sau đây viết tắt là BLDS) năm 2005 và đây là hợp đồng tặng cho không Có điều kiện nên ý kiến của ông Q cho rằng ý nguyện cha mẹ để nhà này làm nhà thờ tổ thờ phụng ông bà mới ký tặng cho 04 người con để cùng giữ gìn, nhưng không Có chứng cứ chứng minh và cũng mâu thuẫn với ý kiến của ông Q “...nếu bán phải chia cho tất cả các anh em...” là không Có cơ sở chấp nhận. Từ việc tặng cho toàn bộ nhà đất hợp pháp đúng quy định pháp luật nên

ngày 30/8/2007 UBND Quận N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1649/2007/UB.GCN đối với căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho các ông, bà: Trần Chí C1, Trần Chí K, Trần Chí L, Trần Chí M là hoàn toàn đúng theo quy định tại Điều 11, Điều 12 Luật nhà ở 2005.

[2.3] Theo ý kiến của các đương sự và các chứng cứ có tại hồ sơ thì tại căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, có gia đình ông Trần Chí C1, ông Trần Chí K, bà Trần Chí L, ông Trần Chí M, ông Cam Lý Q cùng sinh sống trực tiếp từ nhỏ cùng cha mẹ cho đến khi cha mẹ qua đời mà không phải chỉ mình ông Q sinh sống cùng cha mẹ. Ông Q thừa nhận nhà này cha mẹ chỉ tặng cho 04 người nêu trên, nhưng thực tế vẫn được 04 anh em có quyền sở hữu nhà cho ở cùng và còn hưởng lợi từ nguồn thu sử dụng mặt bằng nhà để trông giữ xe mà còn cho rằng có công sức đóng góp do sống chung trực tiếp phụ giúp cha mẹ kinh doanh, chăm sóc cha mẹ cho đến khi cha mẹ qua đời nên là người có công sức đóng góp trong căn nhà 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu các anh chị em xem xét giải quyết cho một suất thừa kế để có điều kiện tìm chỗ ở mới là không Có cơ sở.

[2.4] Đối với ý kiến của Luật sư cho rằng Tòa sơ thẩm vi phạm tố tụng và đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, vì không đưa ông C.H.Q, C.H.B là con của ông Cam Lý Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng, thấy: Ông Bảo, ông Quý đều có bản tự khai và đơn xin vắng mặt có nêu rõ căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc sở hữu của mình, quá trình ở không Có sửa chữa gì, yêu cầu chia tài sản chung căn nhà của ông C1, ông M không Có ý kiến yêu cầu gì (Bút lục 94,96,97, 99). Hơn nữa, theo xác minh do Công an Phường M, Quận N cung cấp vào thời điểm tháng 9 năm 2023, ông Bảo, ông Quý không Còn đăng ký thường trú và thực tế cư trú tại nhà đất nêu trên, do đó ý kiến và yêu cầu nêu trên của Luật sư là không Có cơ sở.

[2.5] Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 214 “*Sở hữu chung*”; Điều 215 “*Xác lập quyền sở hữu chung*” của BLDS 2005, thì nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu chung và là tài sản chung của ông Trần Chí C1, ông Trần Chí K, bà Trần Chí L, ông Trần Chí M không còn là di sản của ông C2, bà A để lại chưa chia như ý kiến của ông Q và theo khoản 1 Điều 218, Điều 219 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, quy định về định đoạt tài sản chung; chia tài sản thuộc sở hữu chung, thì việc nguyên đơn khởi kiện chia tài sản chung là căn nhà 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng sở hữu và yêu cầu được nhận $\frac{1}{4}$ giá trị căn nhà là có cơ sở cần chấp nhận và do nguyên đơn ông Trần Chí C1 (đã chết) có người kế thừa là bà Nguyễn Thị H1, Trần Hữu P2, Trần Bích Ng; ông Trần Chí K, bà Trần Chí L, ông Trần Chí M đều không Có khả năng nhận nhà hoàn lại phần giá trị cho các đồng sở hữu chung khác nên bên nguyên đơn, ông M, bà L cùng yêu cầu phát mãi tài sản để chia đều giá trị thành 04 phần là phù hợp. Vì vậy, Chứng thư thẩm định giá số 3587/CT-ĐNI ngày 20/9/2023, của Công ty cổ phần Thẩm định giá ĐN xác định nhà, đất số 88 T.B.T, Phường M, Quận N có giá trị 22.077.000.000 (Hai mươi hai tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu) đồng là cơ sở tính án phí sơ thẩm. Ông Trần Chí K không Có

kháng cáo và ý kiến trình bày tại phiên tòa không Có cơ sở chấp nhận, hiện nay ông K đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà phải có trách nhiệm giao lại cơ quan Thi hành án để phát mãi nhà đất nêu trên.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Chí M, bà Trần Chí L đồng ý cùng liên đới hỗ trợ cho gia đình ông Cam Lý Q số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, để di dời và tìm chỗ ở mới, nhận thấy đây sự tự nguyện của các đương sự, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.7] Từ cơ sở phân tích và viện dẫn pháp luật nêu trên cho thấy Tòa sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ và căn cứ vào quy định pháp luật chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí M về việc chia tài sản chung là căn nhà số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng sở hữu chung là ông Trần Chí C1 (chết có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), ông Trần Chí K, ông Trần Chí M và bà Trần Chí L là hoàn toàn có cơ sở, do đó không Có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cam Lý Q. Không Chấp nhận ý kiến Luật sư. Chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên vì có cơ sở đúng pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Các đương sự không kháng cáo và cấp sơ thẩm đã tính đúng quy định nên không xem xét.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Cam Lý Q không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí, nhưng do ông Q là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được hoàn lại số tiền án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0036001 ngày 01/3/2024, của Chi cục thi hành án dân sự Quận N.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không Có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật. Cấp phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên của bản án sơ thẩm cho chặt chẽ hơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 147, 148, 296; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 210, 218, 219 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng 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. Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (Sửa đổi bổ sung năm 2014).

Không Chấp nhận kháng cáo của ông Cam Lý Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DSST ngày 17/01/2014, của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Chí C1 (đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị H1, ông

Trần Hữu P2, bà Trần Bích Ng. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí M về việc: Chia tài sản chung nhà, đất tại địa chỉ số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho 04 người đồng sở hữu.

Xác định nhà, đất tại địa chỉ nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1649/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 30/8/2007, là tài sản chung thuộc quyền sở hữu của ông Trần Chí C1 (đã chết); ông Trần Chí K, ông Trần Chí M, bà Trần Chí L.

2. Giao Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi bán đấu giá toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ chỉ số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền thu được khấu trừ vào các chi phí bán đấu giá và các chi phí khác theo quy định pháp luật. Số tiền còn lại của tài sản được xử lý như sau:

2.1. Chia cho bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Hữu P2, bà Trần Bích Ng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Chí C1 (Đã chết) được nhận tỷ lệ 1/4 giá trị tài sản.

2.2. Chia cho bị đơn ông Trần Chí K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí M; bà Trần Chí L mỗi người được nhận 1/4 giá trị tài sản.

3. Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Hữu P2, bà Trần Bích Ng; ông Trần Chí K, ông Trần Chí M, bà Trần Chí L; ông Cam Lý Q, bà Hón Bảo P3 cùng tất cả những người trong gia đình của mình là vợ, chồng, con cháu và những người khác nếu có hiện đang ở sinh sống tại nhà, đất địa chỉ số 88 T.B.T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, phải di dời tài sản của mình và giao nhà đất cho Cơ quan Thi hành án để phát mãi và bàn giao cho người trúng đấu giá. Ông Trần Chí K phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1649/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 30/8/2007 cho Cơ quan Thi hành án để giao lại cho người trúng đấu giá và nhận số tiền được chia theo phần như trên. Trường hợp ông K không giao thì người mua trúng phát mãi đấu giá được quyền liên hệ Cơ quan chức năng để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Chí K, ông Trần Chí M, bà Trần Chí L mỗi người có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) cho bà H1, ông Phát, bà Ngọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Chí M, bà Trần Chí L đồng ý cùng liên đới hỗ trợ cho gia đình ông Cam Lý Q số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, để di dời và tìm chỗ ở mới.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Hữu P2, bà Trần Bích Ng liên đới chịu số tiền án phí 113.519.250 đồng (một trăm mười ba triệu năm trăm mười chín ngàn hai trăm năm mươi đồng), ông Trần Chí K, ông Trần Chí M, bà Trần Chí L mỗi người phải chịu số tiền 113.519.250 (một trăm mười ba triệu năm trăm mười chín ngàn hai trăm năm mươi) đồng

Các ông, bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Hữu P2, bà Trần Bích Ng được khấu trừ vào số tiền ông Trần Chí C1 đã nộp tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2011/08615 ngày 03/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N và còn phải liên đới nộp thêm số tiền 108.519.250 (một trăm lẻ tám triệu năm trăm mười chín ngàn hai trăm năm mươi) đồng

Ông Trần Chí M được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2011/08712 ngày 14/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N. Ông M còn phải nộp thêm số tiền 108.519.250 đồng (một trăm lẻ tám triệu năm trăm mười chín ngàn hai trăm năm mươi đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cam Lý Q được miễn nên được hoàn lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0036001 ngày 01/3/2024, của Chi cục thi hành án dân sự Quận N.

Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thảo thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7.7a, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận N;
- Chi cục THADS Quận N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đ.T.H