

Số: 110/2019/DS-PT

Ngày: 10/5/2019

V/v: “*Tranh chấp thoả thuận góp tiền  
mua nhà đất*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Nam

*Các Thẩm phán:*

Ông Đinh Như Lâm

Bà Nguyễn Thu Hồng

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:*** Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 262/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp thoả thuận góp tiền mua nhà đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST, ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị Bích N, sinh năm 1968 (*có mặt tại phiên tòa*).

Địa chỉ nơi cư trú : số 140A Đ, phường Đ, quận Ba Đình, Hà Nội;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N:* Luật sư Phạm Quốc Thanh - Văn phòng luật sư Quốc Thái thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (*Luật sư Thanh có mặt tại phiên tòa*).

**Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959 (*có mặt tại phiên tòa*).

Địa chỉ nơi cư trú : số 81 ngõ 139/5 đường T, tổ 40 phường M, quận Hoàng mai, thành phố Hà Nội;

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

1. Ông Nguyễn Quang L, sinh năm 1962 (*có mặt tại phiên toà*).

Địa chỉ nơi cư trú: số 140 phố Đ, phường Đ, quận Ba Đình, Hà Nội.

2. Ông Phạm Đăng V, sinh năm 1963 (*có mặt tại phiên toà*).

Địa chỉ nơi cư trú : số 81 ngõ 139/5 đường T, Tổ 40 phường M, quận Hoàng mai, thành phố Hà Nội;

3. Chị Phạm Thị H, sinh năm 1985 (*vắng mặt tại phiên toà*).

Địa chỉ nơi cư trú: số 08 ngách 482/1 Tổ 4 phường T, HM, Hà Nội.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị Bích N trình bày:***

Ngày 21/6/2002 Bà Đặng Thị Bích N có nhận chuyển nhượng của ông Lê Công Minh, sinh năm 1968, trú tại số 08 ngõ 482/1 Tổ 4, phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội một mảnh đất diện tích 48,9m<sup>2</sup>, trên đất có xây nhà diện tích 35 m<sup>2</sup>, với giá chuyển nhượng là 210.000.000đồng;

Trước đó do có quan hệ quen biết, bà N và Bà Nguyễn Thị L đã cùng nhau góp vốn mua mảnh đất nêu trên của ông Minh với mục đích để bán lại kiếm lợi nhuận. Bà L góp 53.000.000đồng còn bà N góp 164.000.000 đồng, trong đó có 07 triệu đồng là tiền môi giới.

Sau khi mua, nhà đất nêu trên để không và mỗi người giữ một bộ chìa khóa. Thời gian gần đây bà N xuống kiểm tra nhà thì thấy có người đang ở trong nhà, bà hỏi thì được biết là chị Phạm Thị H - con gái của Bà L đang ở bất hợp pháp, không có sự đồng ý của bà.

Ngày 19/01/2015, bà N và Bà L có lập và ký biên bản chia nhà đất nội dung thể hiện: Bà N và Bà L cùng sở hữu chung một mảnh đất diện tích 48,9 m<sup>2</sup>, trên đất có nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> tại số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Hai bên thống nhất Bà N sở hữu 24,45m<sup>2</sup> đất một bên giáp nhà ông Nguyễn Đại Đồng một bên giáp sông Sét; Bà Nguyễn Thị L sở hữu 24,45 m<sup>2</sup> đất một bên giáp với bà N một bên giáp sông Sét, số tiền Bà L còn thiếu của bà Nga, Bà L sẽ trả trong thời gian ngắn nhất. Tuy nhiên số tiền bà N góp vốn với Bà L để mua nhà, đất này là tài sản chung của bà N và chồng là ông Nguyễn Quang L, vì vậy khi ký biên bản chia nhà với Bà L chưa được sự đồng ý của ông L nên bà xác định biên bản chia nhà ký kết ngày 19/1/2015 là không có giá trị pháp lý.

Do hai bên không tự phân chia được tài sản là nhà, đất đã mua chung nêu trên mặc dù đã được Ủy ban nhân dân phường Tân Mai hòa giải nhưng không thành, vì vậy bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản là quyền sử dụng đất ở diện tích đất 48,9 m<sup>2</sup>, trên có nhà xây diện tích 35 m<sup>2</sup> tại số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội giữa bà N và Bà Nguyễn Thị L theo tỉ lệ mà hai bên đã góp vốn.

Bà N nhất trí giá trị xây dựng còn lại của ngôi nhà 35 m<sup>2</sup> trên mảnh đất 48,9 m<sup>2</sup> tại 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup> xây dựng x 35 m<sup>2</sup> = 87.500.000 đồng.

***Bị đơn Bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Bà L xác nhận ngày 21/6/2002, Bà Đặng Thị Bích N có nhận chuyển nhượng của ông Lê Công Minh, sinh năm 1968 trú tại số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội một mảnh đất diện tích 48,9m<sup>2</sup> trên đất có nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> với giá 210.000.000 đồng;

Trước đó Bà L có góp vốn cùng bà N để mua mảnh đất của ông Minh mục đích để bán lại kiếm lợi nhuận. Số tiền bà góp vốn cùng bà N để mua nhà, đất là 53.000.000đồng.

Sau khi mua, nhà đất này đã để không nhiều năm, xuống cấp nên năm 2014 bà cho con gái là Phạm Thị H đến ở và sinh sống tại nhà đất này.

Ngày 19/01/2015, bà và bà N có lập và ký biên bản chia nhà, đất. Hai bên thỏa thuận mỗi người được sở hữu và sử dụng một nửa là 24,45m<sup>2</sup>. Số tiền bà còn thiếu của bà N, bà sẽ trả trong thời gian ngắn nhất. Nay bà N khởi kiện, bà yêu cầu bà N phải thực hiện đúng như văn bản chia nhà đất mà bà và bà N đã tự nguyện ký kết vào thời gian nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà đề nghị bà N thanh toán cho bà 2.000.000.000 đồng thì bà sẽ làm thủ tục để bà N đứng tên toàn bộ mảnh đất này.

Bà nhất trí giá trị xây dựng còn lại của ngôi nhà 35 m<sup>2</sup> trên mảnh đất 48,9 m<sup>2</sup> tại 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup> xây dựng x 35 m<sup>2</sup> = 87.500.000 đồng.

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

***1. Ông Nguyễn Quang L trình bày:***

Ông L nhất trí với trình bày của bà Đặng Thị Bích N là vợ ông về việc góp vốn cùng Bà Nguyễn Thị L mua nhà, đất của ông Lê Công Minh. Ông L xác nhận số tiền

bà N cùng góp vốn với Bà L để mua nhà, đất là tài sản chung của ông và bà N trong thời kỳ hôn nhân. Đối với Biên bản chia nhà đất ngày 19/01/2015 mà bà N tự ý ký kết với Bà Nguyễn Thị L chưa được sự đồng ý của ông nên ông L không công nhận giá trị pháp lý của văn bản này.

Ông L nhất trí giá trị xây dựng 35 m<sup>2</sup> trên mảnh đất 48,9 m<sup>2</sup> tại 08 ngách 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là 2.500.000 đồng/1m<sup>2</sup> xây dựng x 35 m<sup>2</sup> = 87.500.000 đồng.

2. Ông Phạm Đăng V trình bày: Ông V nhất trí với trình bày của vợ ông là Bà Nguyễn Thị L. Ông xác nhận số tiền Bà L cùng góp vốn với bà N để mua nhà, đất này là tài sản chung của ông và Bà L trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên giữa bà N và Bà L có biên bản thoả thuận chia nhà, đất vào ngày 19/01/2015 nên ông đề nghị công nhận tính hợp pháp của biên bản chia nhà đất mà Bà L và bà N đã tự nguyện ký kết.

Ông V cũng nhất trí giá trị xây dựng còn lại của ngôi nhà 35 m<sup>2</sup> trên mảnh đất 48,9 m<sup>2</sup> tại 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là 2.500.000 đồng/1m<sup>2</sup> xây dựng x 35 m<sup>2</sup> = 87.500.000 đồng.

3. Chị Phạm Thị H trình bày: Năm 2014 chị về sống tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Từ khi về sống tại đây chị không cải tạo, sửa chữa gì đối với ngôi nhà này, vì vậy chị không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà N và mẹ chị là Bà Nguyễn Thị L. Chị đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, giữa bà N và mẹ chị đã làm văn bản chia đôi nhà đất có người làm chứng.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST, ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã xét xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Bích N đối với Bà Nguyễn Thị L về thỏa thuận góp tiền mua quyền sử dụng đất ở và nhà ở.

2. Xác định Quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu một ngôi nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là tài sản chung theo phần của bà Đặng Thị Bích N và Bà Nguyễn Thị L;

Xác định giá trị Quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9 m<sup>2</sup> và giá trị quyền sở hữu một ngôi nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là 4.977.500.000 đồng;

Xác định Bà Đặng Thị Bích N sở hữu 75,58% của Quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu một ngôi nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

Xác định Bà Nguyễn Thị L sở hữu 24,42% của Quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu một ngôi nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

Bà Đặng Thị Bích N được Quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu một ngôi nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

Bà Đặng Thị Bích N phải có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Nguyễn Thị L số tiền 1.215.505.500 đồng (Là giá trị 24,42% giá trị Quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu một ngôi nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội của Bà Nguyễn Thị L);

Chị Phạm Thị H là người đang trực tiếp sinh sống tại 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội phải có trách nhiệm di dời các tài sản của mình ra khỏi số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội và có trách nhiệm bàn giao cho bà Đặng Thị Bích N.

Bà Nguyễn Thị L có quyền di dời tài sản riêng của mình là máy phát điện năng lượng mặt trời ra khỏi ngôi nhà số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm, **ngày 06/7/2018** nguyên đơn bà Đặng Thị Bích N có đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần vốn góp giữa bà với Bà L là chưa chính xác, chưa khách quan và toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà. Ngày **09/7/2018**, bị đơn Bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xác định quyền sở hữu và sử dụng nhà đất của mỗi bên tại số 8 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, Hoàng Mai, Hà Nội theo đúng Biên bản chia nhà đất ngày 19/1/2015 giữa Bà L và bà N.

Tại Quyết định kháng nghị số 22/QĐKNPT - VKS-DS, ngày 26 tháng 7 năm 2018, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đã đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do:

- Trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm không xác định cả hai vợ chồng bà N ông L sở hữu 75,58%, Bà L ông V sở hữu 24,42% giá trị tài sản tranh chấp, mà

chỉ xác định bà N và Bà L sở hữu giá trị tài sản tranh chấp nêu trên là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L và ông V.

- Quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm bà N ông L trình bày ngoài tiền mặt giới và tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất ông bà còn phải chi thêm tiền sửa chữa, lắp điện, nước, tiền ngoại giao, đóng thuế nhà, đất hết khoảng 20 triệu đồng và yêu cầu tính những chi phí này vào khoản góp vốn, tuy nhiên yêu cầu này chưa được Toà án cấp sơ thẩm xem xét xem có căn cứ hay không để giải quyết trong cùng vụ án là chưa giải quyết triệt để.

- Bà L cũng trình bày năm 2014 bà đã sửa chữa, lắp máy phát điện năng lượng mặt trời. Toà án cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh làm rõ việc sửa chữa nhà của Bà L, không tiến hành định giá, tách riêng phần sửa chữa mới của Bà L với giá trị nhà khi mua mà nhận định đây là phần sửa chữa nhỏ đã được tính gộp vào toàn bộ giá trị ngôi nhà để chia tài sản chung cho cả Bà L và bà N là không đảm bảo quyền lợi cho Bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu kháng cáo liên quan đến việc bà đã sửa chữa nhà đất hết khoảng 20 triệu đồng, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét vì đây cũng là số tiền mà bà cho rằng nằm trong tỉ lệ góp vốn.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận Biên bản thỏa thuận chia nhà đất ngày 19/1/2015 mà bị đơn và nguyên đơn đã tự nguyện ký kết.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:

- Nhất trí với kháng nghị của Viện kiểm sát về việc đưa ông L và ông V vào Quyết định của bản án, trên cơ sở đó xác định ông L cùng được sở hữu chung giá trị tài sản tranh chấp cùng vợ là bà N, ông V cùng được sở hữu chung giá trị tài sản tranh chấp cùng vợ là Bà L;

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét đối với việc nguyên đơn đã sửa chữa nhà hết 20 triệu đồng vì phía nguyên đơn không đưa ra được căn cứ chứng minh cho yêu cầu này;

- Đối với việc Bà L trình bày bà cũng có đầu tư sửa chữa nhà nhưng tại Toà án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Bà L không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc sửa chữa nhà là có căn cứ. Đề nghị Tòa án cấp phúc

thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của Bà L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

*Về nội dung:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị sửa bản án sơ thẩm, xác định ông L được sở hữu chung đối với giá trị tài sản tranh chấp được chia cùng với bà N. Ông V được sở hữu chung đối với giá trị tài sản tranh chấp được chia cùng với Bà L; rút một phần kháng nghị liên quan đến việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết đối với trình bày của của nguyên đơn về việc đã sửa chữa nhà hết 20 triệu đồng; Giữ nguyên kháng nghị liên quan đến việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết đối với việc bị đơn trình bày, năm 2014 sửa chữa nhà hết khoảng hơn 30 triệu đồng nhưng chưa được xem xét giải quyết là còn thiếu sót. Trên cơ sở đó đề nghị Toà án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 09/2018/DS-ST, ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về tố tụng:* Nguyên đơn, bị đơn và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có đơn kháng cáo và có văn bản kháng nghị trong thời hạn luật định. Nguyên đơn, bị đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

2. *Về Nội dung:* Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

2.1 Xét việc thoả thuận góp vốn, căn cứ xác định tỉ lệ góp vốn theo phần và việc chia tài sản chung.

Căn cứ vào trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự giao nộp và Toà án thu thập được thể hiện: Ngày 21/6/2002 Bà Đặng Thị Bích N có nhận chuyển nhượng của ông Lê Công Minh, sinh năm 1968, trú tại số 08/482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội một mảnh đất diện tích 48,9 m<sup>2</sup>, trên đất có một ngôi nhà xây diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08/482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội với giá 210.000.000 đồng. Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Tân Mai, quận Hai bà Trưng, thành phố Hà Nội nay là Ủy ban nhân dân phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Trước đó, do có quan hệ quen biết với Bà L nên Bà L và bà N cùng rủ nhau góp vốn mua nhà, đất nêu trên của ông Lê Công Minh với mục đích bán lại kiếm lợi nhuận. Căn cứ văn bản xác nhận ngày 21/10/2002, căn cứ vào trình bày của các đương sự xác định, nhà, đất nêu trên Bà L và bà N mua của ông Minh với giá 210.000.000đồng, cộng với 7.000.000đồng tiền chi phí môi giới, tổng cộng là 217.000.000đồng, trong đó Bà L góp 53.000.000đồng, bà N góp 164.000.000đồng.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-TATC thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở từ ông Lê Công Minh sang cho bà Đặng Thị Bích N và Bà Nguyễn Thị L (Do bà N làm đại diện) được xác định là hợp pháp.

Bà N, Bà L cùng đầu tư góp vốn để mua nhà, đất nêu trên nên tài sản này được xác định là tài sản sở hữu chung theo phần. Số tiền bà N và Bà L góp vốn để mua nhà, đất được tính theo tỉ lệ như sau: bà N đã đầu tư 164.000.000đồng/ 217.000.000 đồng, tương đương với tỉ lệ 75,58 % giá trị quyền sử dụng đất; Bà L đã đầu tư 53.000.000 đồng/217.000.000đồng, tương đương với tỉ lệ 24.42% giá trị quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào kết quả định giá của Hội đồng định giá thì nhà và quyền sử dụng đất tại nhà, đất nêu trên có trị giá là 4.977.500.000đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Bà L được sở hữu theo phần, tương đương  $4.977.500.000 \text{ đồng} \times 24,42\% = 1.215.505.500 \text{ đồng}$ ; xác định bà N được sở hữu theo phần, tương đương  $4.977.500.000 \text{ đồng} \times 75,58\% = 3.761.994.500 \text{ đồng}$  là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định của pháp luật (trong trường hợp này) không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những thửa đất có diện tích nhỏ hơn 30 m<sup>2</sup> và mặt tiền dưới 3m. Vì vậy theo tỉ lệ đầu tư của Bà L là 24.42 % tương đương với diện tích đất 11,94 m<sup>2</sup>, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã giao cho bà N được sở hữu, sử dụng toàn bộ diện tích 48,9 m<sup>2</sup>, trên đất có xây dựng một ngôi nhà có diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội và có trách nhiệm thanh toán giá trị phần nhà, đất cho Bà L số tiền 1.215.505.500 đồng là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà N kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần vốn góp chưa chính xác, chưa khách quan và toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bà N xin rút một phần yêu cầu kháng cáo liên quan đến việc tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà trình bày đã sửa chữa nhà hết khoảng 20 triệu đồng nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét vì đây là số tiền nằm trong tỉ lệ góp vốn. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tỉ lệ góp vốn và chia tài sản theo tỉ lệ góp vốn nêu trên là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N không đưa ra được tài liệu, chứng cứ pháp lý chứng minh cho tỉ lệ góp vốn cao hơn 164.000.000đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N xin rút một phần yêu cầu kháng cáo có liên quan đến nội dung này. Việc rút một phần kháng cáo của bà N là hoàn toàn tự nguyện, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận việc rút phần kháng cáo này của bà N.

2.2 Xét yêu cầu kháng cáo của Bà L đề nghị xác định quyền sở hữu và sử dụng nhà đất của mỗi bên tại số 8 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, Hoàng Mai, Hà Nội theo đúng Biên bản thỏa thuận ngày 19/1/2015 giữa Bà L và bà N. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 19/01/2015, bà N và Bà L có lập và ký biên bản chia nhà đất, mỗi bên được sở hữu và sử dụng 24,45 m<sup>2</sup> đất trên diện tích 48,9m<sup>2</sup> tại số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, Hà Nội mua của ông Lê Công Minh và thỏa thuận số tiền Bà L còn thiếu của bà N, Bà L sẽ trả trong thời gian ngắn nhất.

Quá trình giải quyết vụ án, bà N và Bà L cùng trình bày số tiền góp vốn để mua nhà, đất tại địa chỉ nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà N, ông Nguyễn Quang L, tài sản chung của vợ chồng Bà L và ông Phạm Đăng V, trên cơ sở đó Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông L và ông V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và ông V đều khẳng định, số tiền bà N, Bà L cùng góp vốn để mua nhà đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Căn cứ các quy định của Luật Hôn nhân và gia đình thì việc bà N và Bà L đã tự thỏa thuận, định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân mà không có sự đồng ý của ông L và ông V là không hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Biên bản thỏa thuận phân chia nhà, đất ngày 19/01/2015 không có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết là có căn cứ, phù hợp với các Điều 219, 223 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà L về nội dung này.

2.3 Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội về nội dung, trong phần Quyết định của bản án sơ thẩm đã không xác định cả hai vợ chồng bà N ông L được sở hữu 75,58%, Bà L ông V được sở hữu 24,42%, mà chỉ xác định bà N và Bà L được sở hữu giá trị tài sản chung được chia như vậy là làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của ông L và ông V.

Như đã phân tích ở nội dung nêu trên thì số tiền bà N, Bà L cùng góp vốn để mua nhà, đất được xác định là tài sản chung của vợ chồng bà N, ông L và Bà L, ông V trong thời kỳ hôn nhân, do vậy nên khi xảy ra tranh chấp và có yêu cầu chia tài sản là sở hữu chung thì phải giải quyết và xác định phần giá trị tài sản được chia theo tỉ lệ vốn góp của cả hai vợ chồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông L và ông V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đưa vào tham gia tố tụng, có nhận định về quyền và lợi ích là đúng nhưng trong phần quyết định lại không tuyên ông L và ông V được sở hữu chung giá trị tài sản tranh chấp cùng vợ là bà N và Bà L là thiếu sót. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đối với nội dung này là có căn cứ nên Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận, tuy nhiên thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm không nghiêm trọng và có thể khắc phục được. Mặt khác sau khi xét xử sơ thẩm ông L và ông V không kháng cáo về nội dung này nên việc hủy án sơ thẩm là không cần thiết. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần này, xác định ông L và ông V cùng được sở hữu chung đối với giá trị tài sản chung được chia là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

2.4. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội về nội dung, bà N và Bà L đều trình bày có sửa chữa đối với nhà, đất sau khi nhận chuyển nhượng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét để giải quyết trong cùng vụ án là thiếu sót. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, bà N và Bà L đều trình bày có sửa chữa đối với nhà, đất nêu trên, tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm cũng như giai đoạn phúc thẩm, bà N không giao nộp tài liệu, chứng cứ pháp lý chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N rút một phần yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội rút một phần kháng nghị liên quan đến nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và không xem xét.

Đối với Bà L trình bày, năm 2014 có sửa chữa nhà và lắp bộ năng lượng mặt trời, đồng thời nộp ch Toà án bản phô tô phiếu xuất kho mua bộ bình năng lượng mặt trời trị giá 19,7 triệu đồng và bảng kê chi phí sửa nhà hết 33.495.000đồng. Tại phiên toà sơ thẩm (BL221) cũng như tại phiên toà phúc thẩm, Bà L không giao nộp được tài

liệu chứng cứ hợp pháp chứng minh cho việc chi phí sửa chữa nhà là có cơ sở. Bà N trình bày không biết và không được Bà L thông báo, trao đổi, bàn bạc về việc sửa chữa nhà và tự ý cho con gái của mình là chị Phạm Thị H vào ở và sinh sống tại nhà đất này. Xét thấy việc Bà L tự ý cho con gái của mình vào ở và sinh sống tại nhà, đất này từ năm 2014 mà không có sự đồng ý của bà N là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Nếu có thì việc sửa chữa nhà là phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt cần thiết khi cho chị H vào ở tại đây, việc sửa chữa này là trái phép nên không thể buộc bà N phải chịu đối với khoản chi phí này.

Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm chỉ xác định giá trị xây dựng nhà và khấu hao giá trị sử dụng còn lại chứ không tính giá trị sửa chữa nhà như Bà L trình bày. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây là phần sửa chữa nhỏ đã được tính gộp vào toàn bộ giá trị ngôi nhà là không có căn cứ. Đối với việc Bà L lắp bộ bình năng lượng mặt trời tại nhà, đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên Bà L có quyền di dời đối với tài sản này khi bàn giao nhà cho bà N là có cơ sở.

Trường hợp sau này bà N và Bà L có đầy đủ căn cứ chứng minh đã đầu tư sửa chữa, xây dựng làm tăng giá trị của nhà, đất nêu trên, nếu không thỏa thuận được với nhau mà có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đối với nội dung này.

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Bà L, ông V, chị H và những người đang trực tiếp sinh sống tại 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội phải có trách nhiệm di dời các tài sản của mình ra khỏi tại 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội để bàn giao nhà đất cho bà N ông L sở hữu sử dụng.

**3. Về án phí:** Do xác định tài sản nguyên đơn và bị đơn được chia là tài sản chung của vợ chồng nên bà N, ông L và Bà L, ông V cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do sửa án sơ thẩm nên bà N và Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 229; Điều 231; Điều 238; Điều 400; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 219; Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 6, Điều 8 của Luật hôn nhân gia đình năm 1987;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST, ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Bích N đối với Bà Nguyễn Thị L về thỏa thuận góp tiền mua quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.

2. Xác định Quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9m<sup>2</sup> và quyền sở hữu đối với nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là tài sản chung theo phần của bà Đặng Thị Bích N, ông Nguyễn Quang L và Bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Đăng V;

3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9m<sup>2</sup> và giá trị quyền sở hữu nhà diện tích 35 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là 4.977.500.000đồng;

4. Xác định Bà Đặng Thị Bích N, ông Nguyễn Quang L được sở hữu 75,58% quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9m<sup>2</sup> và quyền sở hữu nhà diện tích 35m<sup>2</sup>, tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

Xác định Bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Đăng V được sở hữu 24,42% quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu nhà diện tích 35 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

5. Giao cho bà Đặng Thị Bích N và ông Nguyễn Quang L được quyền sử dụng 48,9 m<sup>2</sup> đất ở và quyền sở hữu nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

Bà Đặng Thị Bích N và ông Nguyễn Quang L có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đăng V số tiền 1.215.505.500đồng (Một tỉ hai trăm mười lăm triệu, năm trăm linh năm nghìn, năm trăm đồng) (là giá trị 24,42% giá trị quyền sử dụng đất ở diện tích 48,9 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu nhà diện tích 35 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội);

Bà N, ông L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 48,9 m<sup>2</sup> đất và quyền sở hữu nhà ở diện tích 35 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội đứng tên mình sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Bà L và ông V.

**6.** Bà L, ông V, chị H và những người đang trực tiếp sinh sống tại số 08 ngõ 482/1 Tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, có trách nhiệm di dời các tài sản của mình ra khỏi nhà, đất tại địa chỉ số 08 ngõ 482/1 tổ 4 phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội và bàn giao nhà, đất nêu trên cho bà N và ông L sở hữu sử dụng.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

### **7. Về án phí:**

Bà N, ông L phải chịu 107.239.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ đi số tiền 9.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002126 ngày 25/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Bà N, ông L còn phải chịu 98.239.000 đồng.

Bà L, ông V phải chịu 48.465.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Bà N và Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0004001 và 0004003, ngày 09/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí bà N, ông L còn tiếp tục phải nộp là 97.939.000 đồng. Số tiền án phí Bà L, ông V còn tiếp tục phải nộp là 48.165.000 đồng.

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

*Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự;*

*thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Thị Thu Nam**