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: 479/2023/DS-PT
Ngày: 24 - 7 - 2023
V/v Tranh chấp về chia tài sản chung

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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Lê Thúy Cầu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký 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 Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, 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: 155/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp về chia tài sản chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1935/2022/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

1. *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị A; sinh năm 1955, địa chỉ liên lạc: 42 TN, phường BT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn VP; sinh năm 1974, địa chỉ: 51/6 đường 494, khu phố 4, phường TNP, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

(Giấy ủy quyền số công chứng 020384, quyển số 204, ngày 25/9/2019 của Văn phòng công chứng Đông Thành Phố).

2. *Bị đơn:* Ông Mai Văn Q; sinh năm 1964, địa chỉ: 139/15 ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

3.1. Bà Mai Thị E, sinh năm 1942; địa chỉ: tổ 1, ấp ĐS, xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: 42 TN, phường BT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.2. Bà Mai Thị T, sinh năm 1945; địa chỉ: xã TH, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: 42 TN, phường BT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.3. Bà Mai Thị Y, sinh năm 1952; địa chỉ: 71/14 đường 359, tổ 18, khu phố 5, phường PL, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 42 TN, phường BT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.4. Ông Mai Văn Y, sinh năm 1958; địa chỉ: 139/15 ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 42 TN, phường BT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.5. Ông Mai Văn U, sinh năm 1959; địa chỉ: 163/8A ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 42 TN, phường BT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.6. Bà Mai Thị O, sinh ngày: 11/6/1962, địa chỉ: 25 Aberdeen Cres – Bram Pton L6T 2P8 Canada; địa chỉ liên lạc: 42 TN, phường BT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ nêu trên cùng ủy quyền cho ông Nguyễn VP, sinh năm 1974; địa chỉ: 51/6 đường 494, khu phố 4, phường TNP, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền số công chứng 003892, quyển số 39, ngày 27/02/2020 của Văn phòng công chứng Đông Thành phố)

3.7. Ông Mai Văn P, sinh năm 2000 (có mặt)

3.8. Bà Dương Thị L, sinh năm 1965 (có mặt)

3.9. Bà Mai Thị Dương K, sinh năm 1995 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 139/15 ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Dương K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trình bày của các đương sự tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:*

Cụ ông Trần Văn Nay (chết năm 1981) và cụ bà Mai Thị Rỡ (chết năm 1973), có 08 người con là: bà Mai Thị A, ông Mai Văn Q, bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Y, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O.

Trước năm 1975, cụ ông Trần Văn Nay tạo lập được khối tài sản là căn nhà, đất tại địa chỉ 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, (quận Thủ Đức), nay là Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khi cụ ông Trần Văn Nay chết không để lại di chúc, bà Mai Thị A cùng gia

đình em trai là ông Mai Văn Q cùng chung sống trong căn nhà này.

Đến năm 2008, tất cả anh chị em trong gia đình đồng ý để ông Mai Văn Q, là người đại diện thừa kế, xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn nhà 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 48/2008GCN ngày 11/01/2008, cho ông Mai Văn Q là đại diện đồng thừa kế đứng tên.

Sau khi căn nhà, đất này được cấp giấy chứng nhận, ông Mai Văn Q thường xuyên kiếm cớ, gây chuyện rồi đuổi bà Mai Thị A ra khỏi nhà, không cho bà Thị A ở và chiếm giữ luôn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 48/2008GCN.

Trị giá căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Chứng thư thẩm định giá số 3220322/CT-TV ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản thịnh vượng, như sau:

1. Giá trị quyền sử dụng đất: 74,50 m^2 x 57.235.407 đồng/m^2 = 4.264.037.822 đồng.

2. Giá trị công trình xây dựng trên đất:

2.1. Nhà trệt + gác gỗ (phần xây dựng cũ): 59,90 m^2 x 3.781.000 đồng/m^2 = 113.240.950 đồng.

2.2. Phần gác gỗ (phần xây dựng sau năm 2008): 32,80 m^2 x 1.196.000 m^2 = 21.575.840 đồng.

2.3. Phần ban công đúc giả (phần xây dựng sau năm 2008): 6,40 m^2 x 1.795.000 đồng = 6.318.400 đồng.

2.4. Phần sân làm thêm (phần xây dựng sau năm 2008): 16,60 m^2 x 1.436.000 đồng/m^2 = 13.110.680 đồng.

Tổng cộng: 4.418.283.692 đồng,

Làm tròn: 4.418.284.000 đồng (Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn đồng).

Các ông bà Mai Thị A, bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Y, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O đồng ý trừ phần giá trị do ông Mai Văn Q sửa chữa, xây dựng sau năm 2008, tổng cộng là: 41.004.920 đồng.

Phần giá trị còn lại yêu cầu phân chia: 4.418.284.000 đồng - 41.004.920 đồng = 4.377.279.080 đồng.

Bà Thị A khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung theo tỷ lệ 1/8, tương đương mỗi người được hưởng: 4.377.279.080 đồng : 8 = 547.159.885 đồng (làm tròn: 547.160.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà

Mai Thị Giương, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O đều đồng ý việc phân chia này.

** Bị đơn ông Mai Văn Q, trình bày như sau:*

Về hàng thừa kế: cha, mẹ ông Văn Q là cụ ông Trần Văn Nay (chết năm 1981) và cụ bà Mai Thị Rỡ (chết năm 1973), có 08 người con là: bà Mai Thị A, ông Mai Văn Q, bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Y, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O.

Về tài sản chung: Trước năm 1975, cụ ông Trần Văn Nay tạo lập được khối tài sản là căn nhà, đất tại địa chỉ 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, (quận Thủ Đức), nay là Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi cụ Nay chết không để lại di chúc. Các anh, chị, em trong gia đình đều đồng ý để ôngVăn Q đại diện đứng tên nhà, đất.

Ông Văn Q không đồng ý phân chia tài sản chung là căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, không có yêu cầu phản tố.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Y, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O trình bày:*

TN theo yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị A về đồng sở hữu tài sản chung; trừ phần giá trị do ông Mai Văn Q sửa chữa, xây dựng sau năm 2008, tổng cộng là: 41.004.920 đồng. Đề nghị Tòa án chia trị giá tài sản chung còn lại theo tỷ lệ 1/8, tương đương mỗi người được hưởng một phần tương đương: 4.377.279.080 đồng : 8 = 547.160.000 đồng (làm tròn số), đối với tài sản chung là căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, không có yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L, anh Mai Văn P, chị Mai Thị Dương K:*

Cùng ý kiến với ông Mai Văn Q, không có yêu cầu độc lập.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1935/2022/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Áp dụng:

Khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 85, điểm a khoản 1 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Pháp lệnh thừa kế năm 1990;

Khoản 1 Điều 207, Điều 209, Điều 217, Điều 218, Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 2 Luật người cao tuổi;

Mục 2.4. Về việc áp dụng các quy định của pháp luật về thời hiệu khởi kiện liên quan đến thừa kế của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quy định về hạn mức đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, tiểu mục 1.3.a, tiểu mục 1.3.c Mục II Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Mai Thị A.

1. Những người là đồng sở hữu của căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

1.1. Bà Mai Thị A,

1.2. Bà Mai Thị E,

1.3. Bà Mai Thị T,

1.4. Bà Mai Thị Y,

1.5. Ông Mai Văn Y,

1.6. Ông Mai Văn U,

1.7. Bà Mai Thị O,

1.8. Ông Mai Văn Q.

2. Tài sản chung của các đồng sở hữu là:

Căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 408, tờ bản đồ số 45), Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 48/2008GCN do Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức cấp ngày 11/01/2008, cho ông Mai Văn Q (là đại diện cho các thừa kế của ông Trần Văn Nay).

3. Trị giá tài sản chung của căn nhà, đất 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chứng thư thẩm định giá số 3220322/CT-TV ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản thịnh vượng, như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất: 74,50 m^2 x 57.235.407 đồng/m^2 = 4.264.037.822 đồng (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi bốn triệu không trăm ba mươi bảy ngàn tám trăm hai mươi hai đồng).

- Giá trị công trình xây dựng trên đất:

Nhà trệt + gác gỗ (phần xây dựng cũ): 59,90 m^2 x 3.781.000 đồng/m^2 = 113.240.950 đồng (Một trăm mười ba triệu hai trăm bốn mươi ngàn chín trăm năm mươi đồng).

Phần gác gỗ (phần xây dựng sau năm 2008): 32,80 m^2 x 1.196.000 đồng/m^2 = 21.575.840 đồng (Hai mươi mốt triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn tám trăm bốn mươi đồng).

Phần ban công đúc giả (phần xây dựng sau năm 2008): 6,40 m^2 x 1.795.000 đồng/m^2 = 6.318.400 đồng (Sáu triệu ba trăm mười tám ngàn bốn trăm đồng).

Phần sân làm thêm (phần xây dựng sau năm 2008): 16,60 m^2 x 1.436.000 đồng/m^2 = 13.110.680 đồng (Mười ba triệu một trăm mười ngàn sáu trăm tám mươi đồng).

Tổng cộng: 4.418.283.692 đồng (Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu hai trăm tám mươi ba ngàn sáu trăm chín mươi hai đồng)

Làm tròn: 4.418.284.000 đồng (Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn đồng).

4. Phần trị giá sửa chữa tài sản chung ông Mai Văn Q, bà Dương Thị L được nhận tổng cộng là: 41.004.920 đồng (Bốn mươi mốt triệu không trăm lẻ bốn ngàn chín trăm hai mươi đồng).

5. Phân chia giá trị cho các đồng sở hữu căn nhà, đất 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Phần giá trị còn lại của tài sản chung được phân chia: 4.418.284.000 đồng (trị giá tài sản chung: Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn đồng) - 41.004.920 đồng (số tiền do ông Mai Văn Q, bà Dương Thị L bỏ ra sửa chữa tài sản chung: Bốn mốt triệu không trăm lẻ bốn ngàn chín trăm hai mươi đồng) = 4.377.279.080 đồng (trị giá tài sản chung còn lại sau khi thực hiện nghĩa vụ: Bốn tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi chín ngàn không trăm tám mươi đồng).

Chia giá trị tài sản chung theo phần cho 08 đồng sở hữu theo tỷ lệ 1/8, tương đương mỗi người được hưởng một phần là : 4.377.279.080 đồng (Bốn tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi chín ngàn không trăm tám mươi đồng) : 8 (tám đồng sở hữu chung) = 547.160.000 đồng (làm tròn số: Năm trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

5.1. Bà Mai Thị A: được hưởng giá trị 1/8 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 547.160.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

5.2. Bà Mai Thị E: được hưởng giá trị 1/8 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 547.160.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

5.3. Bà Mai Thị T: được hưởng giá trị 1/8 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 547.160.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

5.4. Bà Mai Thị Y: được hưởng giá trị 1/8 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 547.160.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

5.5. Ông Mai Văn Y: được hưởng giá trị 1/8 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 547.160.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

5.6. Ông Mai Văn U: được hưởng giá trị 1/8 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 547.160.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

5.7. Bà Mai Thị O: được hưởng giá trị 1/8 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 547.160.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

5.8. Ông Mai Văn Q: được hưởng giá trị 1/8 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 547.160.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

6. Đối với trường hợp ông Mai Văn Q có nguyện vọng giữ lại căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Văn Q có nghĩa vụ thanh toán giá trị theo phần cho 07 (bảy) đồng sở hữu, tương đương số tiền 547.160.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng) cho mỗi người là: bà Mai Thị A, bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Y, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O, trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; trường hợp ông Văn Q đã thực hiện xong các nghĩa vụ này, ông Văn Q được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng riêng đối với căn nhà, đất này theo quy định của pháp luật.

Hết thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Văn Q không thanh toán được cho các đồng sở hữu theo phần, các đương sự được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự đưa tài sản chung là căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ra tổ chức bán đấu giá tài sản, đấu giá tài sản để phân chia. Số tiền thu được từ đấu giá tài sản được trừ phần giá trị do ông Mai Văn Q và vợ là bà Dương Thị L đã bỏ tiền ra sửa chữa, xây dựng căn nhà này sau năm 2008, tổng cộng là: 41.004.920 đồng (Bốn mốt triệu không trăm lẻ bốn ngàn chín trăm hai mươi đồng); số tiền còn lại được phân chia theo tỷ lệ mỗi người được hưởng 1/8 (một phần tám) trị giá còn lại của căn nhà, đất nêu trên.

7. Trường hợp các đồng thừa kế còn lại, nếu ai có nguyện vọng giữ lại căn nhà này thì cũng thực hiện việc thanh toán cho các đồng thừa kế như trên.

8. Đối với chị Mai Thị Dương K và anh Mai Văn P, không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 11/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Dương K có đơn kháng cáo xem xét phân chia lại tài sản.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:*

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản chung và chia cho các đồng thừa kế là đúng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không xác định và chia thêm giá trị tương ứng với công sức gìn giữ tài sản của bị đơn ông Mai Văn Q là không đúng và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, chia thêm cho bị đơn một phần tương ứng với công sức gìn giữ tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn ông Mai Văn Q không kháng cáo, chị Mai Thị Dương K là người có quyền, nghĩa vụ liên quan (nhưng không có yêu cầu độc lập) có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị xem xét lại phần chia tài sản cho gia đình chị được phần hơn do có công sức gìn giữ tài sản; hoàn cảnh gia đình khó khăn không đủ khả năng dọn ra nơi khác sống… Xét thấy, quá trình giải quyết tranh chấp, phía bị đơn ông Văn Q không có yêu cầu phản tố, phía chị K không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, xét thấy chị K là con của ông Mai Văn Q và cùng sinh sống trong căn nhà tranh chấp; Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của chị K để nhằm giải quyết một cách toàn diện và triệt để tranh chấp giữa các đương sự. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn ông Mai Văn Q cũng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét phần công sức gìn giữ tài sản cho ông.

[2] *Về nội dung vụ án:*

Tại phiên tòa, các đương sự cam kết không bổ sung chứng cứ gì khác ngoài các chứng cứ đã giao nộp cho Tòa án.

Các đương sự trong vụ án đều trình bày TN những người đồng sở hữu tài sản theo pháp luật đối với căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: bà

Mai Thị A, bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Y, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O, ông Mai Văn Q.

Nguồn gốc của tài sản này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ ông Trần Văn Nay tạo lập được từ trước năm 1975.

Cụ ông Trần Văn Nay (chết ngày 07/10/1981, Trích lục khai tử số 861/TLKT-BS ngày 05/9/2019 của Ủy ban nhân dân phường PL, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh), có quan hệ hôn nhân vợ chồng với cụ bà Mai Thị Rỡ (chết ngày 10/5/1973, Trích lục khai tử số 238/TLKT-BS ngày 10/9/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh). Hai cụ có 08 người con là: bà Mai Thị A, ông Mai Văn Q, bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Y, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O. Về những người đồng sở hữu này phù hợp kết quả xác minh tại tàng thư Công an Quận Thủ Đức – bản sao Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú ngày 10/3/1982.

Năm 1981 cụ ông Trần Văn Nay chết, không để lại di chúc.

Đến năm 2008, tất cả anh chị em trong gia đình đồng ý để ông Mai Văn Q, là người đại diện thừa kế, xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn nhà 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 48/2008/GCN ngày 11/01/2008, cho ông Mai Văn Q (ghi chú: là đại diện cho các thừa kế của ông Trần Văn Nay – nhà đất chưa phân chia thừa kế, không được thực hiện các giao dịch).

Bản sao Phần xác nhận của Ủy ban nhân dân phường TT ngày 29/11/2007 cũng đã thể hiện: *"nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất: Nhà đất do ông Trần Văn Nay tạo lập và sử dụng từ năm 1971. Năm 1981 ông Nay chết để lại nhà đất cho các con sử dụng. Nay ông Văn Q đứng đơn đại diện khai trình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho căn nhà trên".*

Bản sao Tờ cam kết của bà Mai Thị A, bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Y, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O, có nội dung đồng ý để ông Mai Văn Q đứng tên đại diện khai trình, có xác nhận chữ ký, vân tay của Ủy ban nhân dân phường TT.

Từ những tài liệu trên cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản chung và chia cho các đương sự là con của cụ Nay là có căn cứ.

Tuy nhiên, chứng cứ đã thu thập và lời thừa nhận của chính các bên đương sự cho thấy, phía bị đơn là ông Mai Văn Q và gia đình là người quản lý tài sản trên từ trước cho tới nay. Vì lẽ đó, ngoài việc xem xét yêu cầu của nguyên đơn thì cần phải xem xét đến công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản của phía bị đơn là ông Mai Văn Q. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đến công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản đối với ông Văn Q là không đúng quy định của pháp luật (Án lệ số 05/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao) và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Mai Văn Q.

Theo đó, ngoài việc được hưởng một kỷ phần thì ông Văn Q còn được hưởng thêm 01 suất tương ứng với một kỷ phần về công sức trông coi, gìn giữ tài sản.

Như vậy, tổng giá trị còn lại của tài sản chung là 4.377.279.080 đồng sẽ được chia cho 09 phần = 486.364.342 đồng (làm tròn là 486.364.000 đồng). Mỗi người được hưởng 01 phần, riêng ông Mai Văn Q được hưởng 02 phần. Ông Văn Q có nghĩa vụ thanh toán các kỷ phần, mỗi phần là 486.364.000 đồng.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, vì vậy chị K không phải chịu án phí phúc thẩm; đồng thời sửa phần án phí sơ thẩm đối với phía bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm 1935/2022/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Pháp lệnh thừa kế năm 1990;

Áp dụng khoản 1 Điều 207, Điều 209, Điều 217, Điều 218, Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, tiểu mục 1.3.a, tiểu mục 1.3.c Mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Mai Thị A.

1. Những người là đồng sở hữu của căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

1.1. Bà Mai Thị A,

1.2. Bà Mai Thị E,

1.3. Bà Mai Thị T,

1.4. Bà Mai Thị Y,

1.5. Ông Mai Văn Y,

1.6. Ông Mai Văn U,

1.7. Bà Mai Thị O,

1.8. Ông Mai Văn Q.

2. Tài sản chung của các đồng sở hữu là:

Căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 408, tờ bản đồ số 45), Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 48/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức cấp ngày 11/01/2008, cho ông Mai Văn Q (là đại diện cho các thừa kế của ông Trần Văn Nay).

3. Trị giá tài sản chung của căn nhà, đất 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chứng thư thẩm định giá số 3220322/CT-TV ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản thịnh vượng, như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất: 74,50 m^2 x 57.235.407 đồng/m^2 = 4.264.037.822 đồng (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi bốn triệu không trăm ba mươi bảy ngàn tám trăm hai mươi hai đồng).

- Giá trị công trình xây dựng trên đất:

Nhà trệt + gác gỗ (phần xây dựng cũ): 59,90 m^2 x 3.781.000 đồng/m^2 = 113.240.950 đồng (Một trăm mười ba triệu hai trăm bốn mươi ngàn chín trăm năm mươi đồng).

Phần gác gỗ (phần xây dựng sau năm 2008): 32,80 m^2 x 1.196.000 đồng/m^2 = 21.575.840 đồng (Hai mươi mốt triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn tám trăm bốn mươi đồng).

Phần ban công đúc giả (phần xây dựng sau năm 2008): 6,40 m^2 x 1.795.000 đồng/m^2 = 6.318.400 đồng (Sáu triệu ba trăm mười tám ngàn bốn trăm đồng).

Phần sân làm thêm (phần xây dựng sau năm 2008): 16,60 m^2 x 1.436.000 đồng/m^2 = 13.110.680 đồng (Mười ba triệu một trăm mười ngàn sáu trăm tám mươi đồng).

Tổng cộng: 4.418.283.692 đồng (Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu hai trăm tám mươi ba ngàn sáu trăm chín mươi hai đồng)

Làm tròn: 4.418.284.000 đồng (Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn đồng).

4. Phần trị giá sửa chữa tài sản chung ông Mai Văn Q, bà Dương Thị L được nhận tổng cộng là: 41.004.920 đồng (Bốn mươi mốt triệu không trăm lẻ bốn ngàn chín trăm hai mươi đồng).

5. Phân chia giá trị cho các đồng sở hữu căn nhà, đất 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Phần giá trị còn lại của tài sản chung được phân chia: 4.418.284.000 đồng (trị giá tài sản chung: Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn đồng) - 41.004.920 đồng (số tiền do ông Mai Văn Q, bà Dương Thị L bỏ ra sửa chữa tài sản chung: Bốn mốt triệu không trăm lẻ bốn ngàn chín trăm hai mươi đồng) = 4.377.279.080 đồng (trị giá tài sản chung còn lại sau khi thực hiện

nghĩa vụ: Bốn tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi chín ngàn không trăm tám mươi đồng).

Chia giá trị tài sản chung theo phần cho 09 đồng sở hữu theo tỷ lệ 1/9, tương đương mỗi người được hưởng một phần là : 4.377.279.080 đồng (Bốn tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi chín ngàn không trăm tám mươi đồng) : 9 = 486.364.000 đồng (làm tròn số: Bốn trăm tám sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

5.1. Bà Mai Thị A: được hưởng giá trị 1/9 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 486.364.000 đồng (bốn trăm tám sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

5.2. Bà Mai Thị E: được hưởng giá trị 1/9 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 486.364.000 đồng (bốn trăm tám sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

5.3. Bà Mai Thị T: được hưởng giá trị 1/9 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 486.364.000 đồng (bốn trăm tám sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

5.4. Bà Mai Thị Y: được hưởng giá trị 1/9 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 486.364.000 đồng (bốn trăm tám sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

5.5. Ông Mai Văn Y: được hưởng giá trị 1/9 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 486.364.000 đồng (bốn trăm tám sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

5.6. Ông Mai Văn U: được hưởng giá trị 1/9 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 486.364.000 đồng (bốn trăm tám sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

5.7. Bà Mai Thị O: được hưởng giá trị 1/9 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 486.364.000 đồng (bốn trăm tám sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

5.8. Ông Mai Văn Q: được hưởng giá trị 2/9 khối tài sản chung còn lại tương đương số tiền 972.728.000 đồng (làm tròn số: chín trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm hai mươi tám ngàn đồng).

6. Đối với trường hợp ông Mai Văn Q có nguyện vọng giữ lại căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Văn Q có nghĩa vụ thanh toán giá trị theo phần cho 07 (bảy) đồng sở hữu, tương đương số tiền 486.364.000 đồng (bốn trăm tám sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng) cho mỗi người là: bà Mai Thị A, bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Y, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O, trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; trường hợp ông Văn Q đã thực hiện xong các nghĩa vụ này, ông Văn Q được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng riêng đối với căn nhà, đất này theo quy định của pháp luật.

Hết thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Văn Q không thanh toán được cho các đồng sở hữu theo phần, các đương sự được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự đưa tài sản chung là căn nhà, đất số 139/15 (số cũ là 30/2) đường ĐVB, Khu phố 5, phường TT, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ra tổ chức bán đấu giá tài sản, đấu giá tài sản để phân chia. Số tiền thu được từ đấu giá tài sản được trừ phần giá trị do ông Mai Văn Q và vợ là bà Dương Thị L đã bỏ tiền ra sửa chữa, xây dựng căn nhà này sau năm 2008, tổng cộng là: 41.004.920 đồng (Bốn mốt triệu không trăm lẻ bốn ngàn chín trăm hai mươi đồng); số tiền còn lại được phân chia theo tỷ lệ mỗi người được hưởng 1/9 (một phần chín) trị giá còn lại của căn nhà, đất nêu trên (ông Văn Q được hưởng 02 phần).

7. Trường hợp các đồng thừa kế còn lại, nếu ai có nguyện vọng giữ lại căn nhà này thì cũng thực hiện việc thanh toán cho các đồng thừa kế như trên.

8. Đối với chị Mai Thị Dương K và anh Mai Văn P, không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

9. Về án phí dân sự:

9.1. Bà Mai Thị A, bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Giương, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O, được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

9.2. Ông Mai Văn Q phải chịu án phí dân sự chia tài sản chung là 41.181.840 đồng (làm tròn 41.181.000 đồng: bốn mươi mốt triệu một trăm tám mươi mốt ngàn đồng).

9.3. Chị Mai Thị Dương K không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả 300.000 đồng cho chị K theo biên lai thu số 0003593 ngày 30/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), chi phí thẩm định giá: 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng), tổng cộng là 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng) do nguyên đơn bà Mai Thị A đã thanh toán.

Ông Mai Văn Q, bà Mai Thị E, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Y, ông Mai Văn Y, ông Mai Văn U, bà Mai Thị O, mỗi người có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tổng cộng là 1.571.000 đồng (làm tròn số: Một triệu năm trăm bảy mươi mốt ngàn đồng) cho bà Mai Thị A.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành quyết định được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- NĐ;
- BĐ;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 18bTNB.

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

Phạm Công Mười