

Số: 73/2019/DS-PT

Ngày : 10/4/2019

V/v: “*Tranh chấp về chia
tài sản chung*”

**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 Đỗ Minh Hoàng
Ông Mai Tiến Dũng

-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 Hoàng Vĩnh Thảo -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 4 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: 241/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2018 về việc “*Tranh chấp về chia tài sản chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018DS-ST, ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 2 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Duy T - sinh năm 1955 (*có mặt*)

Trú tại: Số 172 phố TVV, quận HBT, Hà Nội.

Bị đơn:

Anh Bùi Xuân Q - sinh năm 1980 (*có mặt*)

Trú tại: Số 172 phố TVV, quận HBT, Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Bùi Bích N - sinh năm 1982 (*vắng mặt*)

2. Anh Ngô Việt H - sinh năm 1986 (*vắng mặt*)

(*Anh H uỷ quyền cho ông T theo văn bản uỷ quyền ngày 12/7/2018*).

3. Chị Ngô Thị Ngọc T - sinh năm 1982 (*đã chết năm 2015*)

Cùng trú tại: Số 172 phố TVV, quận HBT, Hà Nội.

4. Cty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà Nội (*vắng mặt*)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Lê H, quyền Giám đốc phụ trách Xí nghiệp quản lý và phát triển Nhà HBT (Giấy uỷ quyền số 386/CTQL&PTN-PCS ngày 06 tháng 3 năm 2019).

Trụ sở: Số 221 phố TĐN, quận CG, thành phố Hà Nội

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị T:

1. Ông Ngô Duy T - sinh năm: 1955 (*bố đẻ của chị T - có mặt*)

Trú tại: Số 172 phố TVV, quận HBT, Hà Nội.

2. Bà Đồng Thị T - sinh năm: 1957 (*mẹ đẻ của chị T - vắng mặt*)

Trú tại: Ấp 1, xã HP, huyện NT, tỉnh ĐN

(*bà T uỷ quyền cho ông T theo văn bản uỷ quyền ngày 12/7/2018*).

3. Anh Lại Xuân H - sinh năm: 1983 (*chồng của chị T - vắng mặt*)

4. Cháu Lại Trung N - sinh năm: 2010 (*con anh H và chị T*)

Cùng trú tại: nhà 24 tổ 13, đường 800A, NĐ, quận CG, Hà Nội

(anh H là người giám hộ cho cháu N)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Duy T trình bày:

Nhà tại số 172 TVV, quận H B T, Hà Nội là tài sản có nguồn gốc do bố mẹ ông T là cụ ngô Duy H và cụ Bùi Thị B (tức C) thuê của nhà nước để lại. Cụ H chết năm 1991, cụ B chết năm 2002. Bố mẹ ông T sinh được 02 người con là ông Ngô Duy T và bà Ngô Thị L (chết năm 2007), bà L có 02 người con là anh Bùi Xuân Q và chị Bùi Bích N. Năm 2011 khi ông T đang ở Ba Lan thì được các con thông báo có chủ trương của Nhà nước về việc bán nhà cho những người đang thuê và có hộ khẩu theo Nghị định 61/CP. Sau này được biết, khi mua nhà, gia đình ông T góp 03 phần (ông T và 02 con của ông T là T và H); gia đình anh Q góp 02 phần (anh Q và chị N). Việc đóng góp mua nhà được chia đều cho 05 thành viên. Vì vậy năm 2011 nhà này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại tầng II là 22m² cho ông T và các con của ông T là chị Ngô Thị Ngọc T (chết năm 2015) và anh Ngô Việt H cùng hai cháu của ông T là anh Bùi Xuân Q và chị Bùi

Bích N sở hữu, sử dụng. Năm 1999 ông T sửa chữa lần 1, lợp mái, chống dột, năm 2002 sửa chữa lần 2, ông T làm lồng sắt bảo vệ ở ban công. Đến năm 2010, anh Q sửa chữa lại nhà, quét vôi ve, lát sàn gỗ, ốp lại trần bếp, sửa nhà vệ sinh, anh Q khi sửa chữa không bàn bạc gì với các thành viên trong gia đình, từ đó đến nay không có sửa chữa gì thêm. Do mâu thuẫn giữa các thành viên trong gia đình, chỗ ở lại chật chội không thể ở chung, nên ông T đề nghị Tòa án chia nhà là tài sản chung tại số 172 TVV cho các đồng sở hữu. Do tài sản trên là vật gắn liền với nhiều kỷ niệm của gia đình ông T trước đây nên ông T mong muốn được nhận tài sản và xin tự nguyện xác định tổng giá trị tài sản chung là 2.800.000.000đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) là giá trị cao hơn so với kết quả định giá tài sản do Hội đồng định giá tiến hành. Ông T tự nguyện trả cho anh Q số tiền 300.000.000đồng là tiền anh Q đã bỏ ra để sửa chữa, tôn tạo ngôi nhà năm 2012, số còn lại sẽ chia đều cho các đồng sở hữu. Ngoài ra ông T không yêu cầu, đề nghị gì khác.

Bị đơn là anh Bùi Xuân Q trình bày:

Căn nhà tại số 172 TVV, quận H BT, Hà Nội. Nguồn gốc là của ông bà anh Q để lại, hiện nay có 05 người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gồm: ông Ngô Duy T, chị Bùi Bích N, anh Ngô Việt H, chị Ngô Thị Ngọc T (đã chết) và anh là Bùi Xuân Q. Anh đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc chia tài sản chung cho các đồng sở hữu theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét đến công sức tôn tạo, sửa chữa của anh năm 2012 theo như hồ sơ thiết kế thi công anh đã giao nộp cho Tòa án. Anh Q mong muốn được chia, sở hữu nhà và thanh toán giá trị tài sản cho các thành viên khác có liên quan đến nhà đất này. Ngoài ra anh Q không yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

1. Chị Bùi Bích N trình bày:

Nguồn gốc căn nhà tại địa chỉ số 172 TVV, phường B T X, quận H B T, Hà Nội là của bà ngoại chị để lại. Năm 2011, căn nhà này đã được UBND quận H BT cấp Giấy chứng nhận (sổ đỏ) ngày 15/8/2011 đứng tên 05 đồng sở hữu gồm: ông Ngô Duy T, anh Bùi Xuân Q, anh Ngô Việt H, chị Ngô Thị Ngọc T (đã chết) và chị là Bùi Bích N. Chị nhất trí với việc phân chia tài sản trên theo quy định của pháp luật. Trường hợp nếu có ai đứng ra thanh toán giá trị tài sản kỷ phần thừa kế của chị, chị cũng đồng ý. Ngoài ra chị N không có yêu cầu gì khác.

2. Anh Ngô Việt H trình bày:

Anh là con của ông Ngô Duy T cũng đồng thời là đồng sở hữu căn nhà số 172 T VV mà bố anh đang khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung, anh nhất trí quan

điểm của bố. Năm 2011 gia đình anh đã làm thủ tục mua căn nhà trên theo Nghị định 61/CP và đến nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Trên sổ có đứng tên 05 người gồm: ông Ngô Duy T, chị Ngô Thị Ngọc T, anh Bùi Xuân Q, chị Bùi Bích N và anh là Ngô Việt H. Căn nhà có tổng diện tích 22m² (trong đó 20m² nhà và 02m² ban công). Thời gian qua do mâu thuẫn trong gia đình và diện tích căn nhà nhỏ không thể sử dụng chung được nên bố anh đã làm đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung cho 05 người có tên trên. Anh nhất trí với quan điểm của bố anh nâng trị giá tài sản là 2,8 tỷ đồng. Anh đề nghị Tòa án chia tài sản chung theo quy định của pháp luật. Ngoài những ý kiến trên anh không đề nghị hay yêu cầu gì khác.

3. Công ty TNHH một thành viên quản lý và PTN Hà Nội do bà Chu Lan A - Phó Giám đốc phụ trách là người đại diện theo uỷ quyền:

Tại Công văn số 263/XNHBT-QLN ngày 21/6/2018 của Công ty TNHH một thành viên quản lý và PTN Hà Nội do bà Chu Lan A là Phó Giám đốc phụ trách trả lời như sau: Căn cứ hồ sơ đang lưu trữ tại Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà HBT thì số nhà 172 TVV, phường BTX, quận H BT thuộc sở hữu Nhà Nước. Cơ quan nhà đất ký hợp đồng thuê nhà cho 11 hộ dân thuê để ở và các hộ dân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, trong đó có hộ bà Bùi Thị B đứng tên ký hợp đồng thuê nhà số 9095 ngày 28/12/1994, tầng 2, diện tích 22m² (gồm diện tích chính 20m² + diện tích phụ 02m² là ban công). Năm 2002, bà Bùi Thị B chết. Tháng 12/2008, ông Ngô Duy T (con trai chủ hợp đồng) và ông Bùi Xuân Q (cháu chủ hợp đồng) có đơn xin sang tên hợp đồng thuê nhà thay bà Bùi Thị B và đứng tên đề nghị bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP của Chính Phủ. Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hai Bà Trưng đã giải quyết bán đúng diện tích theo hợp đồng thuê nhà.

Đối với diện tích gia đình tự coi nơi 09m² gắn liền với phần nhà 22m² đã được cấp Giấy chứng nhận số BC 455949 ngày 15/8/2011 thì theo hồ sơ quản lý ký hợp đồng thuê nhà lưu tại xí nghiệp, không thể hiện diện tích này.

Đối với diện tích nhà vệ sinh 7,65m² tại tầng 2 số nhà 172 TVV, phường BTX, quận H BT, tại hồ sơ quản lý thể hiện đây là diện tích phụ chung để sử dụng chung. Trong quá trình sử dụng các hộ đã tự ý phân chia để sử dụng riêng, chưa được cấp có thẩm quyền chấp nhận.

4. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của chị Ngô Thị Ngọc T là bà Đồng Thị T trình bày:

Bà T là mẹ đẻ của chị Ngô Thị Ngọc T, chị T là đồng sở hữu tại căn nhà số 172 TVV, phường BTX, quận H BT. Tháng 4/2015, chị T mất, trước khi mất chị T có chồng là Lại Xuân H và con là Lại Trung N. Bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị N, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật đối với vụ án chia tài sản chung mà chị N là đồng sở hữu. Ý kiến của ông Ngô Duy T (chồng bà) cũng là ý kiến của bà trong việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị T. Ngoài ra bà T không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

5. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của chị Ngô Thị Ngọc T là anh Lại Xuân H (chồng chị T) trình bày:

Anh là chồng của chị Ngô Thị Ngọc T (chết năm 2015), anh H và chị T có một con chung là cháu Lại trung N. Chị T có cùng sở hữu tài sản chung là nhà 172 TVV, phường BTX, quận H BT. Anh H được biết năm 2011, vợ anh cùng gia đình có mua một căn nhà 22m² theo Nghị Định 61/CP, đã được cấp Giấy chứng nhận trong đó có tên vợ anh. Đến nay do trong gia đình có mâu thuẫn nên dẫn đến việc bố vợ anh là ông Ngô Duy T khởi kiện ra Tòa yêu cầu chia tài sản chung là nhà số 172 TVV, phường BTX, quận H BT, anh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của vợ, anh yêu cầu chia theo quy định của pháp luật và nhất trí với giá trị tài sản mà bố vợ anh đưa ra. Ngoài ra anh không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Tại bản án số 18/2018/DS-ST, ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân quận HBT đã xét xử.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Chia tài sản chung” của ông Ngô Duy T đối với anh Bùi Xuân Q.

- Xác nhận tài sản chung của 05 đồng sở hữu gồm: ông Ngô Duy T, ông Bùi Xuân Q, bà Bùi Bích N, bà Ngô Thị Ngọc T và ông Ngô Việt H (kế thừa quyền và nghĩa vụ của chị T gồm: ông Ngô Duy T, bà Đồng Thị T, anh Lại Xuân H và cháu Lại Trung N) là: căn hộ số 172 TVV, phường BTX, quận H BT có diện tích 22m² (gồm diện tích chính 20m² + diện tích phụ 02m² (ban công)) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 455649 ngày 15/8/2011. Có tổng giá trị là **1.500.000.000đ** (một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Duy T nâng giá trị tài sản chung lên thành **2.800.000.000đ** (hai tỷ tám trăm triệu đồng) trong đó có phần sửa chữa coi nói thêm diện tích nhà vệ sinh.

- Xác nhận công sức đóng góp của anh Quố đối với căn hộ là 300.000.000đ.

2. Giao ông Ngô Duy T sở hữu, sử dụng căn hộ số 172 TVV, phường BTX, quận HBT có diện tích 22m² (gồm diện tích chính 20m² + diện tích phụ 02m² (ban công)) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 455649 ngày 15/8/2011.

- Ngoài ra giao ông T được sử dụng phần diện tích coi nói 09m² gắn liền với căn hộ 22m² và phần diện tích nhà vệ sinh 7,65m² tách rời căn hộ.

- Ông Ngô Duy T phải có trách nhiệm thanh toán giá trị cho từng đồng sở hữu như sau: + anh Bùi Xuân Q: 500.000.000đ + 300.000.000đ (công tôn tạo, sửa chữa) = **800.000.000đ**.

+ chị Bùi Bích N: **500.000.000đ**

+ anh Ngô Việt H: **500.000.000đ**

+ bà Đồng Thị T: **125.000.000đ**

+ anh Lại Xuân H và cháu Lại Trung N là: **250.000.000đ**

+ ông Ngô Duy T được chia hưởng **625.000.000đ**

* Ông Ngô Duy T có quyền kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, sau khi đã thanh toán toàn bộ tiền cho các đồng sở hữu. Kiến nghị UBND quận HBT thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho người được sử dụng đất và sở hữu nhà theo quyết định của bản án.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 4/10/2018 bị đơn, anh Bùi Xuân Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho bị đơn được chia tài sản chung bằng hiện vật và thanh toán giá trị cho các đồng sở hữu khác.

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

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

Về việc tuân theo pháp luật: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thủ tục tố tụng: Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị: Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã giao cho ông T được sử dụng phần diện tích coi nói 09m² gắn liền với căn hộ 22m² và phần diện tích nhà vệ sinh 7,65m² tách rời căn hộ là không đúng vì Công ty TNHH một thành viên quản lý và PTN Hà Nội đã có văn bản cung cấp, *đối với diện tích gia đình tự coi nói 09m² gắn liền với phần nhà 22m² thì theo hồ sơ quản lý ký hợp đồng thuê nhà lưu tại xí nghiệp, không thể hiện có phần diện tích này. Đối với diện tích nhà vệ sinh 7,65m² đây là diện tích phụ chung để sử dụng chung. Trong quá trình sử dụng các hộ đã tự ý phân chia để sử dụng riêng, chưa được cấp có thẩm quyền chấp nhận.* Do vậy chỉ có thể tạm giao chứ không thể giao cho ông T sử dụng đối với phần diện tích sửa chữa, coi nói này. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về Tố tụng:

Bị đơn anh Bùi Xuân Q kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Đối với chị Bùi Bích N có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do chị *phải đi chữa bệnh xa nhà, không có điều kiện cũng như thời gian để làm rõ những vấn đề bất cập trong việc tranh chấp*, tuy nhiên chị Ngọc không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chị đi chữa bệnh như đã trình bày trong đơn. Mặt khác sau khi xét xử sơ thẩm chị N cũng không có đơn kháng cáo. Xét thấy sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như chị Bùi Bích N không làm ảnh hưởng đến việc xét xử. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp; Công văn số 263/XNHBT- QLN ngày 21/6/2018 của Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà Nội thể hiện, nhà đất số 172 Triệu Việt Vương, phường BTX, quận HBT, Hà Nội thuộc sở hữu của Nhà Nước. Cơ quan nhà đất ký hợp đồng thuê nhà cho 11 hộ dân thuê để ở và các hộ dân đã được cấp Giấy chứng nhận, trong đó có hộ cụ Bùi Thị B (mẹ của nguyên đơn và là bà ngoại của bị đơn) đứng tên ký hợp đồng thuê nhà số 9095 ngày 28/12/1994, tầng 2, diện tích 22m² (gồm diện tích chính 20m² + diện tích phụ 02m² là ban công). Năm 2002, cụ Bùi Thị B chết. Tháng 12/2008, ông Ngô Duy T và anh Bùi Xuân Q có đơn xin sang tên hợp đồng thuê nhà thay cụ Bùi Thị B và đứng tên đề nghị bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP của Chính Phủ. Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hai Bà Trưng đã giải quyết bán đúng diện tích theo hợp đồng thuê nhà.

Ngày 15/8/2011, UBND quận Hai Bà Trưng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 455949 cho đồng sở hữu là ông Ngô Duy T, anh Bùi Xuân Q, chị Bùi Bích N, chị Ngô Thị Ngọc T và anh Ngô Việt H, Cụ thể: nhà ở diện tích sử dụng 22m²; kết cấu: nhà tường gạch mái bằng 2/3 tầng; Đất ở: diện tích: 103,7m² (sử dụng chung).

Khi làm thủ tục kê khai để mua nhà các đồng sở hữu đều phân chia trách nhiệm, đóng góp trong việc mua nhà chung và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước như nhau. Tại phiên toà phúc thẩm, anh Q trình bày anh là người bỏ hết số tiền để mua nhà, đất nêu trên tuy nhiên anh Q không đưa ra được căn cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy có cơ sở xác định nhà, đất tại số 172 TVV, phường BTX, quận H BT có diện tích 22m², thuộc sở hữu chung của các đồng sở hữu gồm: ông Ngô Duy T, anh Bùi Xuân Q, chị Bùi Bích N, chị Ngô Thị Ngọc T và anh Ngô Việt H.

Căn cứ vào biên bản định giá ngày 8/8/2017 của Hội đồng định giá thì, nhà, đất tại số 172 TVV, phường BTX, quận H BT, Hà Nội có tổng giá trị là **1.500.000.000đ** (*một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*). Phần sửa chữa, tôn tạo bếp và vệ sinh cũng nằm trong giá trị căn hộ nêu trên.

Quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm anh Q giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh, năm 2012 anh Q đã tôn tạo, sửa chữa nhà và phòng vệ sinh hết 294.000.000đồng. Hội đồng định giá xác định giá trị sửa chữa thực tế là 234.457.000đồng (theo biên bản định giá do Hội đồng định giá xác định).

Ông Ngô Duy T có quan điểm và đề nghị được chia sở hữu, sử dụng ngôi nhà và các công trình sửa chữa, coi nói tôn tạo bếp và nhà vệ sinh, trên cơ sở đó tự

nguyên nâng giá trị tài sản lên thành 2.800.000.000đồng, trong đó trả cho anh Q 300.000.000đ tiền công sửa chữa, tôn tạo ngôi nhà. Số tiền còn lại 2.500.000.000đ được chia đều cho các đồng sở hữu, mỗi đồng sở hữu được chia $\frac{1}{5}$ giá trị là: $(2.500.000.000 : 5 = 500.000.000\text{đ})$.

Xét thấy, đề nghị của ông Thắng là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Về nhà đất tại số 172 TVV, phường BTX, quận H BT có diện tích nhỏ, nếu chia bằng hiện vật sẽ không đủ diện tích cho các đồng sở hữu sử dụng; đa số các đồng sở hữu đều có quan điểm nếu người nào được giao sở hữu, sử dụng nhà đất thì có trách nhiệm thanh toán bằng giá trị cho các đồng sở hữu khác. Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn cũng trình bày, quá trình sống chung tại nhà, đất này giữa anh Q và ông T đã nhiều lần xảy ra xô sát và phải đưa ra cơ quan Công an để giải quyết. Mặc dù anh Q đề nghị tiếp tục giữ nguyên nhà đất như hiện nay và không phân chia nhưng ông T không đồng ý. Do vậy việc tiếp tục để cho tồn tại sở hữu, sử dụng chung như trước đây là không thể thực hiện được, có thể dẫn đến những hậu quả xấu. Do vậy, Toà án cấp phúc thẩm cần giữ nguyên như cách chia của Toà án cấp sơ thẩm, ghi nhận ý kiến của ông T thanh toán tiền công sửa chữa, coi nói cho anh Q 300.000.000đồng và xác định giá trị tài sản tranh chấp cao hơn giá trị do Hội đồng định giá đã xác định, trên cơ sở đó giao cho ông T được sở hữu, sử dụng và có trách nhiệm thanh toán giá trị cho các đồng sở hữu khác là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ.

Việc chia tài sản thuộc sở hữu chung cụ thể như sau:

- Giao cho ông Ngô Duy T sở hữu, sử dụng căn nhà số 172 TVV, phường BTX, quận H BT, Hà Nội có diện tích 22m² (gồm diện tích chính 20m² + diện tích phụ 02m² là ban công) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 455649 ngày 15/8/2011.

- Ông T được sở hữu vật liệu xây dựng trên phần diện tích coi nói 09m² gắn liền với nhà 22m² và phần diện tích nhà vệ sinh 7,65m² tách rời căn nhà (hai phần diện tích này không nằm trong diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa cấp phép xây dựng và sở hữu nên ông T chỉ được sở hữu vật liệu. Việc được tồn tại, sử dụng diện tích xây dựng này sẽ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định, ông T có nghĩa vụ phải chấp hành.

Ông Ngô Duy T có trách nhiệm thanh toán giá trị cho các đồng sở hữu khác là:

- Anh Bùi Xuân Q 500.000.000đ + 300.000.000đ (công tôn tạo, sửa chữa) = **800.000.000đồng.**

- Chị Bùi Bích N: **500.000.000đồng**

- Anh Ngô Việt H: **500.000.000đồng**

- Chị Ngô Thị Ngọc T được chia hưởng: **500.000.000đồng.** Chị T chết năm 2015, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của chị Thanh gồm: ông Ngô Duy T, bà Đồng Thị T, anh Lại Xuân H và cháu Lại Trung N là: $500.000.000đ : 4 = 125.000.000đ$ (anh H nhận thay cho cháu N nên được nhận là **250.000.000đồng**).

- Bà Đồng Thị T : **125.000.000đồng.**

- Ông Ngô Duy T: **625.000.000đồng**

Ông Ngô Duy T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho các đồng sở hữu khác theo quyết định của bản án.

Đối với yêu cầu của anh Bùi Xuân Q đề nghị được sở hữu và sử dụng nhà, nhưng anh Q không đưa ra được phương án khả thi, không có khả năng thanh toán cho các đồng sở hữu khác. Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Bùi Xuân Q.

Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và các điều luật không liên quan đến nội dung tranh chấp là không đúng vì đây là chia tài sản thuộc sở hữu chung nên phải áp dụng quy định của pháp luật về chia tài sản chung tại thời điểm xảy ra tranh chấp (Bộ luật dân sự năm 2015). Do vậy Toà án cấp phúc thẩm phải sửa bản án sơ thẩm về phần căn cứ áp dụng pháp luật.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Do ông T, bà T đều trên 60 tuổi, cháu Lại Trung N (*con anh H và chị T*) sinh năm 2010 (9 tuổi), căn cứ Luật người cao tuổi và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Toà án cấp sơ thẩm tuyên ông T, bà T, cháu N (do anh H đại diện) phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là không phù hợp với quy định của pháp luật. Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần này

Do sửa bản án sơ thẩm nên anh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí đã nộp được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh Q phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 219, 220 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 18/2018/DSST ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân quận H BT, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Chia tài sản chung*” của ông Ngô Duy T đối với anh Bùi Xuân Q.

- Xác nhận tài sản chung của 05 đồng sở hữu gồm: ông Ngô Duy T, anh Bùi Xuân Q, chị Bùi Bích N, anh Ngô Việt H và chị Ngô Thị Ngọc T (chị T đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của chị T gồm: ông Ngô Duy T, bà Đồng Thị T, anh Lại Xuân H và cháu Lại Trung N) là căn hộ số 172 TVV, phường BTX, quận H BT, Hà Nội, có diện tích 22m² (gồm diện tích chính 20m² + diện tích phụ 02m² là ban công) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 455649 ngày 15/8/2011, có tổng giá trị là **1.500.000.000đồng** (*một tỷ năm trăm triệu đồng*).

- Xác nhận anh Q đã sửa chữa, coi nói đối với căn hộ số 172 TVV, phường BTX, quận H BT, Hà Nội (gồm 09m² gắn liền với nhà 22m² và phần diện tích nhà vệ sinh 7,65m² tách rời căn nhà) có giá trị là 234.457.000đồng (Phần sửa chữa, coi nói này cũng nằm trong giá trị căn hộ 1.500.000.000đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Duy T nâng giá trị tài sản chung lên thành **2.800.000.000đồng** (trong đó có phần sửa chữa, coi nói thêm 234.457.000đồng).

2. Giao cho ông Ngô Duy T sở hữu, sử dụng căn hộ số 172 TVV, phường BTX, quận H BT, Hà Nội có diện tích 22m² (gồm diện tích chính 20m² + diện tích phụ 02m² là ban công) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 455649 ngày 15/8/2011 và được sở hữu vật liệu trên phần diện tích coi nói 09m² gắn liền với nhà 22m² và phần diện tích nhà vệ

sinh 7,65m2 tách rời căn nhà. Việc được tồn tại, sử dụng diện tích coi nơi xây dựng nhà trên đất sẽ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định, ông T có nghĩa vụ phải chấp hành.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T thanh toán phần sửa chữa, coi nơi nhà đất tại 172 TVV, phường BTX, quận H BT, Hà Nội từ 234.457.000đồng lên thành 300.000.000đồng và thanh toán khoản tiền này cho anh Q.

3. Ông Ngô Duy T có trách nhiệm thanh toán giá trị cho các đồng sở hữu khác cụ thể như sau:

- Anh Bùi Xuân Q: 500.000.000đồng + 300.000.000đồng (công sửa chữa, coi nơi) = **800.000.000đồng**.

- Chị Bùi Bích N: **500.000.000đồng**

- Anh Ngô Việt H: **500.000.000đồng**

- Bà Đồng Thị T: **125.000.000đồng**

- Anh Lại Xuân H và cháu Lại Trung N là: **250.000.000đồng**

- Ông Ngô Duy T: **625.000.000đồng**

Ông Ngô Duy T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đứng tên mình sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho các đồng sở hữu khác theo quyết định của bản án.

4. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Duy T, bà Đồng Thị T và cháu Lại Trung N. Hoàn trả lại ông T 13.200.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số AA/2014/01169 ngày 10/11/2016 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H BT.

Anh Bùi Xuân Q phải chịu 36.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0004301 ngày 5/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H BT được trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn tiếp tục phải nộp là 35.700.000đồng.

Chị Bùi Bích N, anh Ngô Việt H mỗi người phải chịu 20.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Lại Xuân H phải chịu 6.250.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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.

Trường hợp 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 thoả 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 của 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./.

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

Nơi nhận:

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

Trần Thị Thu Nam