TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số 56/2022/DS-PT
Ngày 31/3/2022
V/v tranh chấp chia tài sản chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đông;
Các thẩm phán: Ông Đặng Đình Lực;
Ông Ngô Tự Học.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà*: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà*: Bà Phạm Thị Minh Hải, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 276/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp chia tài sản chung", do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2219/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Cụ Nguyễn G, sinh năm 1928; địa chỉ: số 39A phố Sơn Hòa, phường Đ, thành phố D, tỉnh Hải Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1959; nơi ĐKHKTT: số 39A phố Sơn Hòa, phường Đ, thành phố D, tỉnh Hải Dương; địa chỉ: số 1A, ngõ 36 phố Lê Viết Quang, phường Ngọc Châu, thành phố D, tỉnh Hải Dương; có mặt.

**** Bị đơn***: Ông Nguyễn Kim C, sinh năm 1960; địa chỉ: số 39A phố Sơn Hòa, phường Đ, thành phố D, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bà Vũ Thị V: Luật sư Đoàn Minh - Văn phòng luật sư Đoàn Minh, Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1959; nơi ĐKHKTT: số 39A phố Sơn Hòa, phường Đ, thành phố D, tỉnh Hải Dương; chỗ ở: số 1A, ngõ 36 phố Lê Viết Quang, phường Ngọc Châu, thành phố D, tỉnh Hải Dương; có mặt.

2. Bà Vũ Thị V, sinh năm 1964; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1963; địa chỉ:

4. Chị Nguyễn Phương T, sinh năm 1989; vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Thúy H, sinh năm 1998; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Phương Thảo và chị Nguyễn Thúy H: Bà Vũ Thị V, sinh năm 1964; có mặt.

Cùng địa chỉ: số 39A, phố Sơn Hòa, phường Đ, thành phố D, tỉnh Hải Dương;

5. UBND thành phố D, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hề sơ vụ án, nguyên đơn cụ Nguyễn G, bà Nguyễn Thị Thu N - người được cụ Nguyễn G ủy quyền đồng thời là người cỏ quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày*:

Nhà đất tại số 39A phố Sơn Hòa, phường Đ, thành phố D trước đây có nguồn gốc của tư sản Sinh Huy trước Cách mạng Tháng Tám để lại. Năm 1957, ngôi nhà 39A phố Sơn Hòa được làm văn phòng đội cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh và công tư hợp doanh. Sau đó, gia đình cụ Nguyễn G đã thuê và sống tại đó sinh được 04 người con. Năm 1990, do ngôi nhà xuống cấp dột nát, gia đình đã đề nghị được sửa chữa, nâng tầng và được UBND thị xã Hải Dương cấp giấy phép xây dựng. Gia đình đã phá nhà cấp 4 để xây dựng nhà 02 tầng kiên cố. Năm 1999, con trai cụ Giản là ông Nguyễn Kim C tự ý thay đổi Hợp đồng thuê nhà với Công ty kinh doanh nhà Hải Dương. Cuối năm 1999, khi được biết Nhà nước có chính sách bán nhà cho các gia đình đang thuê nên ngày 23/12/1999, cụ Nguyễn G đã làm đơn đề nghị hỗ trợ mua nhà cho người có công với cách mạng gửi tới Hội đồng bán nhà Công ty kinh doanh nhà Hải Dương và UBND tỉnh Hải Dương.

Ngày 12/12/2000, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 3838/2000/QĐ-UB về việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho 54 hộ đang thuê kèm theo chuyển quyền sử dụng đất, trong đó có hộ gia đình cụ Nguyễn G. Theo bảng tổng hợp danh sách và số liệu kèm theo Quyết định số 3838/2000/QĐ-UB thì ngôi nhà 39A phố Sơn Hòa có tổng diện tích đất là 85m^2 và phải nộp tiền sử dụng đất là 124.960.000 đồng. Theo Quyết định số 118/TTg ngày 27/02/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở thì "Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị mất sức lao động từ 61% đến 80% được hỗ trợ 90% tiền sử dụng đất". Cụ Nguyễn G là thương binh loại A hạng 2/4 theo Giấy chứng nhận thương binh, do đó được hỗ trợ 90% tiền sử dụng đất tương đương với số tiền 112.464.000

đồng.

Ngày 15/12/2000, ông Nguyễn Kim C đại diện cho gia đình ký Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước số 62/HD với Công ty kinh doanh nhà Hải Dương. Theo đó, giá mua nhà đất là 124.960.000 đồng, trừ đi 112.464.000 đồng được giảm. Số tiền còn phải nộp là 12.496.000 đồng. Theo quy định nếu trả hết tiền mua nhà một lần thì được miễn giảm 20% = 2.499.000 đồng, vì vậy ông Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị Thu N mỗi người nộp 5.000.000 đồng tương ứng mỗi người là 4% giá trị mua. Sau khi mua nhà đất xong, ông Nguyễn Kim C tự ý đi làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) mang tên một mình ông Cương. Việc ông Cương tự ý đi làm GCNQSDĐ mang tên một mình ông Cương, không có sự đồng ý của cụ Giản và bà Nga là không chính xác. Do đó, cụ Nguyễn G và bà Nguyễn Thị Thu N yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S:973232 mang tên Nguyễn Kim C; xác định quyền sở hữu nhà đất tại 39A phố Sơn Hòa là của cụ Nguyễn G được sở hữu 90% tiền miễn giảm bằng 112.464.000 đồng và 2% được miễn giảm do nộp tiền một lần bằng 2.499.000 đồng. Như vậy, cụ Giản được hưởng 92% tổng giá trị tài sản; ông Cương và bà Nga mỗi người được hưởng 4% tương ứng với số tiền 5.000.000 đồng đã đóng góp. Đề nghị Tòa án phân chia tài sản chung tương ứng với tỷ lệ quyền sở hữu khi mua nhà.

Ngày 07/5/2020, phía nguyên đơn rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S:973232 mang tên Nguyễn Kim C vì quá trình làm việc tại Tòa án bị đơn là ông Cương luôn thừa nhận nhà đất thuộc sở hữu chung của các thành viên trong gia đình.

** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, bị đơn ông Nguyễn Kim C trình bày:*

Toàn bộ lời khai của phía nguyên đơn về việc sinh sống, sửa chữa, xây dựng nhà và mua nhà đất tại số 39A phố Sơn Hòa, phường Đ, thành phố D là chính xác. Tuy nhiên, cụ Nguyễn G trước, trong và sau thời điểm mua nhà đã kết hôn với bà Nghiêm Thị Nhiễu và sinh sống tại căn hộ 60m^2 - số 220 khu tập thể Nguyễn Ái Quốc, phường Nguyễn Trãi, thành phố D. Khi có chính sách mua nhà theo Nghị định 61, ông Cương đã báo cáo với bố đẻ là cụ Nguyễn G và cả gia đình. Cả gia đình đều thống nhất để một mình ông Cương đứng tên trong GCNQSDĐ. Để được giảm tiền mua nhà, ông Cương đã chuyển hộ khẩu của cụ Nguyễn G về số 39A phố Sơn Hòa đầu năm 1999 (thực tế từ đầu năm 1999 đến nay cụ Nguyễn G không ở số 39A phố Sơn Hòa một ngày nào). Cụ Nguyễn G cũng viết trong Đơn khởi kiện vụ án hành chính năm 2019 xác định gia đình thống nhất để cho con trai duy nhất là anh Nguyễn Kim C đứng tên trên GCNQSDĐ. Do đó, việc ông Cương đứng tên trong GCNQSDĐ là phù hợp. Ông Cương xác định trước thời điểm mua nhà đất thuộc sở hữu của Nhà nước thì hộ gia đình của ông đứng tên trong hợp đồng thuê nhà gồm có cụ Giản, bà Nga, ông

Cương, bà Vinh (vợ ông Cương) và hai con gái của ông Cương là Nguyễn Phương T và Nguyễn Thúy H.

Ngày 15/12/2000, ông Nguyễn Kim C đại diện cho hộ gia đình ký Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước số 62/HD với Công ty kinh doanh nhà Hải Dương. Theo đó, giá mua nhà đất là 124.960.000 đồng, trừ đi 112.464.000 đồng được giảm do cụ Nguyễn G là thương binh loại A hạng 2/4 theo giấy chứng nhận thương binh, do đó được hỗ trợ 90% tiền mua đất. Số tiền còn phải nộp là 12.496.000 đồng. Theo quy định nếu trả hết tiền mua nhà một lần thì được miễn giảm 20% = 2.499.000 đồng, vì vậy ông Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị Thu N mỗi người nộp 5.000.000 đồng. Ông Cương không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn vì những lý do sau:

Thứ nhất, đây là trường hợp hộ gia đình mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước căn cứ vào hợp đồng thuê nhà, các thành viên trong hợp đồng thuê nhà và hộ khẩu tại thời điểm thuê nhà, cũng như thời điểm mua nhà 39A phố Sơn Hòa. Do đó, nhà đất số 39A phố Sơn Hòa thuộc quyền sở hữu và sử dụng là của cả hộ gia đình bao gồm 06 thành viên cụ Giản, bà Nga, ông Cương, bà Vinh (vợ ông Cương) và hai cháu Nguyễn Phương T và Nguyễn Thúy H;

Thứ hai, phía nguyên đơn - cụ Nguyễn G yêu cầu được hưởng 92% tổng giá trị tài sản là không phù hợp vì khi mua nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước có xem xét miễn giảm của các thành viên trong hộ gia đình. Việc cụ Nguyễn G là người có công nên được miễn giảm 90% giá trị quyền sử dụng đất là cho cả hộ gia đình chứ không riêng một mình cụ Nguyễn G. Hơn nữa, căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 7 Nghị định 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và điểm a khoản 2 Điều 8 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 thì trong trường hợp cụ Nguyễn G mà không thuộc đối tượng được miễn giảm thì hộ gia đình chỉ phải nộp 40% tiền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án xác định quyền sở hữu khi mua quyền sử dụng đất là của 6 thành viên và chia theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V, chị Nguyễn Phương T và chị Nguyễn Thủy Hằng (chị Thảo và chị Hằng ủy quyền cho bà Vinh) trình bày:* Đồng ý với trình bày của ông Nguyễn Kim C và xác định khi mua nhà đất tại 39A phố Sơn Hòa, thành phố D thì bà và chồng (ông Cương) có bỏ số tiền 5.000.000 đồng để nộp tiền mua nhà đất. Bà Vinh không đồng ý với yếu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xác định nhà đất tại 39A phố Sơn Hòa, thành phố D thuộc sở hữu chung của cả hộ gia đình gồm 06 thành viên.

* *Bà Nguyễn Thị Phương và bà Nguyễn Thị Kim O xác định:* Việc thuê nhà đúng như cụ Nguyễn G trình bày. Năm 1990, do ngôi nhà 39A phố Sơn Hòa xuống cấp nên cụ Nguyễn G đã họp gia đình để sửa lại nhà từ ngôi nhà cấp 4 thành nhà 02 tầng. Bà Phương góp 500.000 đồng, bà Oanh góp 160.000 đồng để hỗ trợ việc xây dựng nhà. Đến nay bà Phương và bà Oanh không đòi hỏi quyền

lợi, không đề nghị được chia nhưng đề nghị Tòa án xem xét công sức cho bố đẻ là cụ Nguyễn G.

Phía nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định: Đối với các tài sản trên đất 39A phố Sơn Hòa, thành phố D cụ thể như sau:

- Ngôi nhà phía trong 03 tầng + 01 tum diện tích sàn là 76,4m^2, xây dựng năm 2004 là tài sản của bà Nguyễn Thị Thu N;

- Ngôi nhà phía trước 03 tầng, tầng 1 sửa chữa năm 1991 và xây lên tầng 2 có công sức của cụ Nguyễn G, bà Nga, ông Cương, bà Vinh, bà Oanh và bà Phương. Năm 2015, vợ chồng ông Cương bà Vinh là người bỏ tiền để sửa chữa lại toàn bộ tầng 1, 2 (chỉ giữ lại khung gạch tầng 1, 2) và xây lên tầng 3.

- 01 gian bếp đổ mái bằng diện tích 14,5m^2 xây dựng năm 2004 là của vợ chồng ông Cương, bà Vinh.

Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự đã xác định giá trị tài sản như sau: Căn cứ vào GCNQSDĐ diện tích quyền sử dung đất là 85,4m^2 và kết xem xét thẩm định tại chỗ xác định là 87,2m^2. Các đương sự đều đề nghị căn cứ vào diện tích trên GCNQSDĐ để giải quyết. Như vậy, giá đất của diện tích đất 53,5m^2 x 120.000.000đ/m^2 = 6.420.000.000đ; Giá đất của diện tích đất 31,9m^2 x 80.000.000đ/m^2 = 2.552.000.000đ. Tổng giá đất là 8.972.000.000 đồng.

- Ngôi nhà 03 tầng 01 tum phía trong xây dựng năm 2004, diện tích sàn xây dựng là 76,4m^2 tỷ lệ chất lượng còn 40% có giá trị là 175.320.000 đồng; Mái tôn diện tích 15,2m^2 + 5,6m^2 + 8m^2 - 28,8m^2 tỷ lệ chất lượng còn 40% giá trị còn 11.520.000 đồng.

- Nhà số 02 phía ngoài: Tầng 1 sửa chữa năm 1991; tầng 2 xây dựng năm 1991. Cả tầng 1 và 2 sửa chữa năm 2015 diện tích 80,1m^2 (cả khối lồi) có giá là 144.180.000 đồng; Tầng 3 xây dựng năm 2015 diện tích 42,6m^2 có giá là 162.945.000 đồng.

- 01 gian bếp đổ mái bằng diện tích 14,5m^2 tỷ lệ chất lượng còn 40% giá trị còn 26.100.000 đồng; Mái tôn lợp trên bếp 14,5m^2 có giá trị là 5.800.000 đồng;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 101, khoản 1 Điều 102, Điều 209, Điều 212, Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 56 Luật đất đai năm 1993; điểm c khoản 1 Điều 22c Luật đất đai sửa đổi năm 1998; Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994; Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000; Quyết định số 64/1998/QĐ-TTg ngày 21/3/1998 và Quyết định số 118-TTg ngày 27/02/1996; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Đình chỉ yêu cầu của cụ Nguyễn G về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S: 973232 mang tên Nguyễn Kim C;

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn G về việc xác định quyền sử dụng đất tại số 39A phố Sơn Hòa, thành phố D là của cụ Nguyễn G với 92% giá trị, ông Nguyễn Kim C 4% giá trị và bà Nguyễn Thị Thu N 4% giá trị quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn G về việc chia nhà và quyền sử dụng đất số 39A phố Sơn Hòa, thành phố D.

Xác định quyền sử dụng đất số 39A phố Sơn Hòa, thành phố D trị giá 8.972.000.000 đồng là của cụ Nguyễn G, bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị V.

Chia cho cụ Nguyễn G được hưởng 45% giá trị quyền sử dụng đất bằng 4.037.400.000 đồng; ông Nguyễn Kim C được hưởng 20% giá trị quyền sử dụng đất bằng 1.794.400.000 đồng; bà Nguyễn Thị Thu N được hưởng 20% giá trị quyền sử dụng đất bằng 1.794.400.000 đồng; bà Vũ Thị V được hưởng 15% giá trị quyền sử dụng đất bằng 1.345.800.000 đồng;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn G về việc xác định tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà phía ngoài có giá là 144.180.000 đồng là của cụ Giản, ông Cương, bà Vinh, bà Nga, bà Phương, bà Oanh.

Xác định 70% giá trị tầng 1 và 2 ngôi nhà bằng 100.926.000 đồng là tài sản của ông Cương và bà Vinh; 30% giá trị tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà phía ngoài có giá trị là 43.254.000 đồng là của cụ Giản, ông Cương, bà Nga, bà Vinh, bà Phương và bà Oanh.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Phương và bà Nguyễn Thị Kim O giao phần giá trị tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà mà các bà được hưởng cho cụ Nguyễn G.

Chia cho cụ Nguyễn G được hưởng là 21.627.000 đồng; ông Cương, bà Nga, bà Vinh mỗi người được 7.209.000 đồng.

Xác định ngôi nhà 03 tầng 01 tum phía trong xây dựng năm 2004, diện tích sàn xây dựng là 76,4m^2 có giá trị là 175.320.000 đồng; Mái tôn diện tích 15,2m^2 + 5,6m^2 + 8m^2 = 28,8m^2 giá trị còn 11.520.000 đồng là của bà Nguyễn Thị Thu N. Tổng là 186.840.000 đồng.

Xác định tầng 3 ngôi nhà phía ngoài xây dựng năm 2015 diện tích 42,6m^2 có giá là 162.945.000 đồng; 01 gian bếp đổ mái bằng diện tích 14,5m^2 tỷ lệ chất lượng còn 40% giá trị còn 26.100.000 đồng; Mái tôn lợp trên bếp 14,5m^2 có giá trị là 5.800.000 đồng là của ông Cương và bà Vinh. Tổng là 194.845.000 đồng.

Chia toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tại số 39A phố Sơn Hòa, thành phố D, tỉnh Hải Dương cho cụ Nguyễn G, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất là 8.972.000.000 đồng.

- Nhà số 1 bên ngoài gồm: tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà phía ngoài có giá là 144.180.000 đồng; tầng 3 ngôi nhà phía ngoài xây dựng năm 2015 có giá là 162.945.000 đồng; 01 gian bếp giá trị còn 26.100.000 đồng; Mái tôn lợp trên

bếp có giá trị là 5.800.000 đồng.

- Nhà số 2 bên trong: Nhà 03 tầng 01 tum phía trong có giá trị là 175.320.000 đồng; Mái tôn 28,8m^2 giá trị còn 11.520.000 đồng;

- Buộc cụ Nguyễn G có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Kim C và bà Vũ Thị V số tiền giá trị quyền sử dụng đất và giá trị ngôi nhà phía ngoài là 1.794.400.000đ + 1.345.800.000đ + 100.926.000đ (70% còn lại tầng 1, 2) + 14.418.000đ + 194.845.000đ = 3.450.389.000đ (ba tỷ bốn trăm năm mươi triệu ba trăm tám mươi chín nghìn đồng);

- Buộc cụ Nguyễn G có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu N số tiền là 1.794.400.000đ + 186.840.000đ + 7.209.000đ = 1.988.449.000đ (một tỷ chín trăm tám mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định chi phí thẩm định và định giá tài sản, án phí và thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/8/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N đề nghị chia tỷ lệ tài sản là quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/8/2020, nguyên đơn là cụ Nguyễn G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/8/2020, bị đơn là ông Nguyễn Kim C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể đề nghị chia tỷ lệ sở hữu nhà, đất đang có tranh chấp theo quy định của pháp luật; không đồng ý nộp 101.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã quyết định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu N là người được ủy quyền của cụ Nguyễn G trình bày nội dung kháng cáo. Theo đó: Bà Nga cho rằng cụ Nguyễn G mới là người thuê nhà của nhà nước từ năm 1957, không có việc ủy quyền của cụ Giản nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương lại ký hợp đồng thuê nhà và sau đó bán nhà đang thuê đó cho ông Nguyễn Kim C là không đúng. Theo Nghị định của Chính phủ thì cụ Giản là đối tượng có công với cách mạng, tỷ lệ được miễn giảm tiền sử dụng đất khi được mua hóa giá căn nhà này là 90% nên cụ Giản có quyền 90% giá trị căn nhà, đây là quyền lợi của cụ Giản chứ không phải của ông Cương và bà Vinh. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định cụ Giản được 45% giá trị căn nhà, đất là không đúng. Đề nghị sửa án sơ thẩm xác định cụ Giản được hưởng 90% giá trị nhà, đất đó. Bà Vinh là con dâu về ở trong căn nhà, không có công sức gì nhưng được chia 15% là không đúng.

- Ông Nguyễn Kim C và vợ là bà Vũ Thị V giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Mục đích bán nhà thuộc sở hữu của nhà nước là nhằm cải thiện điều kiện về chỗ ở cho người đang thuê nhà; theo đó tại thời điểm mua hóa giá căn nhà hộ gia đình gồm 06 người là cụ Giản, bà Nga, vợ chồng ông và hai con nên 06 người này có quyền sử hữu ngang nhau. Theo quy định của nhà nước, theo Thông tư số 05 của Bộ Xây dựng thì cách tính và giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà đang thuê được giảm 60% tiền sử dụng đất; cụ Giản đúng là đối tượng được miễn giảm 90% tiền sử dụng đất, nhưng cho dù không có tiêu chuẩn của cụ Giản thì hộ gia đình ông cũng được giảm 60% tiền khi mua hóa giá nhà, do vậy được áp dụng mức miễn giảm cao nhất là 90% trong đó thực chất phần ưu đãi của cụ Giản là 30% trên mức miễn giảm cho cả hộ gia đình. Thực tế trước khi xảy ra tranh chấp thì gia đình ông đã họp và thống nhất chia cho vợ chồng ông 30% giá trị nhà, đất; nhưng sau đó do tranh chấp nên không thực hiện được, nay đề nghị xem xét.

Luật sư Đoàn Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Cương và bà Vinh nêu quan điểm: Về nội dung nhất trí như ông Cương đã trình bày. Về số tiền 10% còn lại thì bà Vinh là người nộp 5% thể hiện trên phiếu thu nên cần được xem xét; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Cương đứng tên chỉ là đứng tên cho hộ gia đình 06 người như ông Cương đã nêu. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án theo hướng chia đều giá trị nhà, đất cho 06 người trong hộ gia đình. Về án phí thì ông Cương và bà Vinh chỉ được hưởng phần giá trị tương đương khoảng 41.476.000.000 án phí mới đúng. Do đó luật sư đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kết luận:

Kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định nên cần được chấp nhận để xét. Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đúng theo quy định. Bản án sơ thẩm xác định nguồn gốc nhà, đất số 39A phố Sơn Hòa, phường Đ, thành phố D có nguồn gốc được mua nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ là có căn cứ; Cụ Nguyễn G là người được thuê và có công xin lại căn nhà này sau kháng chiến để cả gia đình tiếp tục thuê ở. Theo hướng dẫn của Bộ xây dựng, Bộ Tài chính hướng dẫn về các đối tượng được miễn giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng khi mua nhà theo Nghị định số 61 của chính phủ thì cụ Giản là người có công nên được ưu đãi miễn giảm 90% tiền sử dụng đất; đối với hộ gia đình mua nhà theo quy định này thì cũng được miễn giảm 60% tiền sử dụng đất; khi áp dụng thì Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã thực hiện miễn giảm cho gia đình ông Cương (đứng tên) trong đó có cụ Giản ở mức cao nhất bằng 90% như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là đúng. Do vậy cụ Giản có công sức lớn hơn. Bà Vinh, ông Cương có công cải tạo, nâng cấp làm tăng giá trị nhà, nay không có kháng cáo về giá trị xây dựng nên không xét.

Bản án sơ thẩm đã xác định nhà, đất hiện đang có tranh chấp là tài sản chung của các thành viên trong gia đình cụ Giản do ông Cương đứng tên là đúng quy định. Do cụ Giản có công lớn hơn so với các thành viên trong hộ gia đình nên cần giao cho cụ Giản 50% giá trị nhà, đất; bà Vinh đã được quản lý, cho thuê và kinh doanh tại phần mặt phố căn nhà này nên chỉ giao cho bà Vinh 10% giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của cụ Giản để sửa bản án sơ thẩm theo nhận định nêu trên. Đối với kháng cáo về phần án phí dân sự sơ thẩm đã được tính đúng quy định nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Cương, bà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến của người được ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Nhà đất tại số 39A phố Sơn Hòa, phường Đ, thành phố D trước đây có nguồn gốc của Nhà nước đã cho gia đình cụ Nguyễn G thuê để ở từ năm 1957. Quá trình sử dụng, năm 1991, do ngôi nhà xuống cấp, nên vợ chồng ông Cương đã phá nhà cải tạo, xây dựng nhà 02 tầng kiên cố và trực tiếp quản lý, sử dụng phần nhà ngoài mặt đường; cụ Giản chuyển đi sinh sống ở nới khác; bà Nguyễn Thị Thu N quản lý và sử dụng, xây dựng nhà trên phần đất phía sau theo hiện trạng như Tòa án cấp sơ thẩm đã thẩm định; phần này không có kháng cáo.

Khi chuẩn bị tiến hành làm thủ tục mua nhà theo Nghị định số 61/CP năm 1994 của Chính phủ thì cụ Nguyễn G mới chuyển hộ khẩu về sinh sống tại căn nhà này. Ngày 15/12/2000, ông Nguyễn Kim C đại diện cho gia đình ký Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước số 62/HD với Công ty kinh doanh nhà Hải Dương. Phần này các bên đều thừa nhận và cũng không có kháng cáo.

Ngày 12/12/2000, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 3838/2000/QĐ-UB về việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho 54 hộ đang thuê kèm theo chuyển quyền sử dụng đất, trong đó có hộ gia đình cụ Nguyễn G. Theo bảng tổng hợp danh sách và số liệu kèm theo Quyết định số 3838/2000/QĐ-UB thì ngôi nhà 39A phố Sơn Hòa có tổng diện tích đất là 85m^2 với giá quyền sử dụng đất là 124.960.000 đồng. Tuy nhiên được trừ đi 112.464.000 đồng được giảm do cụ Nguyễn G là thương binh loại A hạng 2/4 nên được hỗ trợ 90% tiền mua đất. Số tiền còn phải nộp là 12.496.000 đồng. Theo quy định nếu trả hết tiền mua nhà một lần thì được miễm giảm 20% = 2.499.000 đồng, vì vậy ông Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị Thu N mỗi người nộp 5.000.000 đồng. Đối với số tiền nhà là 5.760.000 đồng được miễn giảm toàn bộ căn cứ vào số năm công tác của cụ Giản, ông Cương, bà Nga và bà Vinh.

Tại thửa đất số 39A phố Sơn Hòa, năm 2004, bà Nguyễn Thị Thu N xây dựng ngôi nhà 03 tầng 01 tum phía trong. Đối với ngôi nhà số 02 phía ngoài,

năm 1991 gia đình cụ Giản sửa chữa tầng 1 và xây mới tầng 2. Năm 2015, vợ chồng ông Cương, bà Vinh đã sửa chữa tầng 1, tầng 2 và xây mới tầng 3 và này không có tranh chấp về phần xây dựng như đã nhận định ở phần trên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: căn cứ vào các quy định tại Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994; Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000; Quyết định số 64/1998/QĐ-TTg ngày 21/3/1998 và Quyết định số 118-TTg ngày 27/02/1996 quy định trình tự thủ tục để mua bán nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê nhà. Tại thời điểm thực hiện việc mua bán nhà và quyền sử dụng đất năm 2000 thì Hợp đồng thuê nhà của hộ gia đình ông Nguyễn Kim C vẫn đang có hiệu lực và làm căn cứ để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Ông Nguyễn Kim C thừa nhận đại diện cho hộ gia đình đi giao dịch, ký kết hợp đồng mua bán, phù hợp với khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 1995; Thông báo số 258/TB ngày 13/12/1999 của Công ty kinh doanh nhà Hải Dương và Quyết định số 3838/2000/QĐ-UB ngày 12/12/2000 của UBND tỉnh Hải Dương về việc *"bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho 54 hộ đang thuê kèm theo quyền sử dụng đất"*. Do đó, cần xác định Hợp đồng mua bán nhà ở số 39A phố Sơn Hòa là mua bán giữa những người trong hộ gia đình ông Nguyễn Kim C với Nhà nước. Giá tiền trả chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Cương, bà Nga thanh toán, còn lại được miễn giảm 90% do cụ Giản là thương binh loại A hạng 2/4. Ông Cương và bà Vinh đều xác định số tiền 5.000.000 đồng mà ông Cương nộp là tiền chung của vợ chồng. Đối với số tiền nhà là 5.760.000 đồng được miễn giảm toàn bộ căn cứ vào số năm công tác của cụ Giản, ông Cương, bà Nga và bà Vinh. Phía nguyên đơn cho rằng phải căn cứ vào mức miễn giảm cụ Giản và mức đóng góp của ông Cương, bà Nga làm căn cứ xác định quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất chỉ đối với cụ Giản, ông Cương, bà Nga là không phù hợp. Hội đồng xét xử cũng không chấp nhận ý kiến của ông Cương, bà Vinh cho rằng chị Nguyễn Phương T và chị Nguyễn Thúy H được hưởng quyền lợi trong khối tài sản chung nhà số 39A phố Sơn Hòa, thành phố D, tỉnh Hải Dương vì tại thời điểm mua bán nhà và quyền sử dụng đất thì chị Thảo và chị Hằng không có đóng góp gì để hình thành khối tài sản chung. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định việc hình thành khối tài sản nhà và quyền sử dụng đất số 39A phố Sơn Hòa, thành phố D, tỉnh Hải Dương (trừ đi những tài sản do tạo lập riêng) là do công sức, đóng góp của cụ Giản, ông Cương, bà Nga và bà Vinh là đúng. Khi đánh giá mức độ đóng góp, công sức để hình thành khối tài sản của từng thành viên trong hộ gia đình làm căn cứ phân chia có phần chưa phù hợp.

Vì: Theo Quyết định số 3838/2000/QĐ-UB ngày 12/12/2000 của UBND tỉnh Hải Dương giá trị quyền sử dụng đất nhà 39A phố Sơn Hòa là 124.960.000 đồng, được trừ đi 112.464.000 đồng được giảm do cụ Nguyễn G là thương binh loại A hạng 2/4 nên được hỗ trợ 90% tiền mua đất. Tuy nhiên, căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 7 Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và điểm a

khoản 2 Điều 8 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ quy định: *"2. Tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước sau ngày 05/7/1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP) cho người đang thuê gồm giá nhà ở và giá đất thì giá được xác định như sau: a) Đối với đất của nhà 1 tầng, nhà ở nhiều tầng hộ ở... phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở...* ". Như vậy, trong trường hợp cụ Nguyễn G mà không thuộc đối tượng được miễn giảm thì những người mua nhà, đất chỉ phải nộp 40% tiền sử dụng đất và đương nhiên được miễn giảm 60% giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận cụ Nguyễn G được hưởng cả 90% giá trị quyền sử dụng đất mà cần xác định trong tổng số 90% số tiền quyền sử dụng đất được miễn giảm thì cần xác định 60% giá tri quyền sử dụng đất là tài sản chung của cụ Giản, ông Cương, bà Nga và bà Vinh là những người trong hộ gia đình khi mua nhà đương nhiên được miễn giảm để chia. Phần này cụ Giản, ông Cương, bà Nga được tính công sức ngang nhau; bà Vinh là vợ ông Cương đã sử dụng căn nhà để kinh doanh, cho thuê đã đượng hưởng lợi nên cần xác định công sức bằng 10% mới là phù hợp.

Đối với 30% giá trị quyền sử dụng đất được miễn giảm còn lại thuộc phần cụ Nguyễn G được hưởng theo diện ưu đãi người có công.

Đối với số tiền còn phải nộp là 12.496.000 đồng tương ứng với 10%. Theo quy định nếu trả hết tiền mua nhà một lần thì được miễn giảm 20% = 2.499.000 đồng, vì vậy ông Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị Thu N mỗi người nộp 5.000.000 đồng. Do đó, xác định ông Cương và bà Nga mỗi người được hưởng riêng 5% giá trị quyền sử dụng đất.

Do đó cần chấp nhận một phần kháng cáo của cụ Giản để điều chỉnh một phần giá trị quyền sử dụng đất giao thêm cho cụ Giản.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định tổng diện tích đất là 87,2m^2, trong khi GCNQSDĐ là 85,4m^2. Các đương sự đều xác định diện tích tăng thêm là do sai số trong quá trình đo đạc và chỉ đề nghị xác định diện tích trong GCNQSDĐ để chia. Căn cứ vào kết quả định giá xác định cụ Nguyễn G được hưởng tổng số 50% giá trị quyền sử dụng đất bằng 4.486.000.000 đồng; Ông Nguyễn Kim C được hưởng tổng số 20% giá trị quyền sử dụng đất bằng 1.794.400.000 đồng; bà Nguyễn Thị Thu N được hưởng tổng số 20% giá trị quyền sử dụng đất bằng 1.794.400.000 đồng; bà Vũ Thị V được hưởng tổng số 10% giá trị quyền sử dụng đất bằng 897.200.000 đồng là phù hợp.

Đối với các tài sản trên đất các bên không có kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo được chấp nhận nên cụ Nguyễn G không phải chịu án phí phúc thẩm; do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kim C và kháng cáo của bà Vũ Thị V; chấp nhận một phần kháng cáo của cụ Nguyễn G; sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương; cụ thể:

1. Đình chỉ yêu cầu của cụ Nguyễn G về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S: 973232 mang tên Nguyễn Kim C;

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn G về việc xác định quyền sử dụng đất tại số 39A phố Sơn Hòa, thành phố D là của cụ Nguyễn G với 92% giá trị, ông Nguyễn Kim C 4% giá trị và bà Nguyễn Thị Thu N 4% giá trị quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn G về việc chia nhà và quyền sử dụng đất số 39A phố Sơn Hòa, thành phố D.

4. Xác định quyền sử dụng đất số 39A phố Sơn Hòa, thành phố D trị giá 8.972.000.000 đồng là của cụ Nguyễn G, bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị V.

5. Chia cho cụ Nguyễn G được hưởng 50% giá trị quyền sử dụng đất bằng 4.486.000.000 đồng; Ông Nguyễn Kim C được hưởng 20% giá trị quyền sử dụng đất bằng 1.794.400.000 đồng; Bà Nguyễn Thị Thu N được hưởng 20% giá trị quyền sử dụng đất bằng 1.794.400.000 đồng; Bà Vũ Thị V được hưởng 10% giá trị quyền sử dụng đất bằng 897.200.000 đồng;

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn G về việc xác định tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà phía ngoài có giá là 144.180.000 đồng là của cụ Giản, ông Cương, bà Vinh, bà Nga, bà Phương, bà Oanh.

6.1 Xác định 70% giá trị tầng 1 và 2 ngôi nhà bằng 100.926.000 đồng là tài sản của ông Cương và Vinh; 30% giá trị tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà phía ngoài có giá trị là 43.254.000 đồng là của cụ Giản, ông Cương, bà Nga, bà Vinh, bà Phương và bà Oanh.

6.2 Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Phương và bà Nguyễn Thị Kim O giao phần giá trị tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà mà các bà được hưởng cho cụ Nguyễn G.

Chia cho cụ Nguyễn G được hưởng là 21.627.000 đồng; ông Cương, bà Nga, bà Vinh mỗi người được 7.209.000 đồng.

7. Xác định ngôi nhà 03 tầng 01 tum phía trong xây dựng năm 2004, diện

tích sàn xây dựng là 76,4m^2 có giá trị là 175.320.000 đồng; Mái tôn diện tích 15,2m^2 + 5,6m^2 + 8m^2 = 28,8m^2 giá trị còn 11.520.000 đồng là của bà Nguyễn Thị Thu N. Tổng là 186.840.000 đồng.

8. Xác định tầng 3 ngôi nhà phía ngoài xây dựng năm 2015 diện tích 42,6m^2 có giá là 162.945.000 đồng; 01 gian bếp đổ mái bằng diện tích 14,5m^2 tỷ lệ chất lượng còn 40% giá trị còn 26.100.000 đồng; Mái tôn lợp trên bếp 14,5m^2 có giá trị là 5.800.000 đồng là của ông Cương và bà Vinh. Tổng là 194.845.000 đồng.

9. Chia toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tại số 39A phố Sơn Hòa, thành phố D, tỉnh Hải Dương cho cụ Nguyễn G, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất là 8.972.000.000 đồng.

- Nhà số 1 bên ngoài gồm: tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà phía ngoài có giá là 144.180.000 đồng; tầng 3 ngôi nhà phía ngoài xây dựng năm 2015 có giá là 162.945.000 đồng; 01 gian bếp giá trị còn 26.100.000 đồng; Mái tôn lợp trên bếp có giá trị là 5.800.000 đồng.

- Nhà số 2 bên trong: Nhà 03 tầng 01 tum phía trong có giá trị là 175.320.000 đồng; Mái tôn 28,8m^2 giá trị còn 11.520.000 đồng;

10. Buộc cụ Nguyễn G có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Kim C và bà Vũ Thị V số tiền giá trị quyền sử dụng đất và giá trị ngôi nhà phía ngoài là 1.794.400.000 đồng + 897.200.000 đồng + 100.926.000 đồng (70% còn lại tầng 1, 2) + 14.418.000 đồng + 194.845.000 đồng = 3.001.789.000 đồng (ba tỷ không trăm lẻ một triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn đồng);

Buộc cụ Nguyễn G có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu N số tiền là 1.794.400.000 đồng + 186.840.000 đồng + 7.209.000 đồng = 1.988.449.000 đồng (một tỷ chín trăm tám mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

11. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị được giữ nguyên.

12. Án phí: Cụ Nguyễn G, ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh Hải Dương;*
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *Cục THADS tỉnh Hải Dương;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HCTP, HSVA.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)
Nguyễn Vũ Đông