

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2021/DS-PT

Ngày 17 – 3 – 2021

V/v tranh chấp chia tài sản thuộc
sở hữu chung.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Hữu Nhân

- *Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Vân

Ông Huỳnh Châu Thạch

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*
Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 35/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 349/2020/QĐ-PT ngày 16/11/2020; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 812/TB-TA ngày 03/12/2020; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 135/TB-TA ngày 08/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL.

Tạm trú: Số 35 (số mới 187) HBT, Phường S, thành phố ĐL.

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

1/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Số 35 (số mới 187) HBT, Phường S, thành phố ĐL.

2/ Chị Nguyễn Quỳnh T, sinh năm: 1994.

Anh Võ Thành G, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: Số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL.

3/ Bà Nguyễn An X.

Địa chỉ: TVT, Phường N, thành phố ĐL.

4/ Anh Trần Nguyễn Vũ H, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Số 68 HD, Phường N, thành phố ĐL.

5/ Anh Trần Nguyễn Vũ C.

Địa chỉ: Số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL.

6/ Anh Trần Xuân L.

Địa chỉ: Số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Tuyết H - Nguyên đơn.

(Bà H, ông T, bà Liễu có mặt; chị T, anh G, bà Xuân, anh C, anh L xin xét xử vắng mặt; anh Hùng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H thì:

Quyền sở hữu nhà và đất thuộc thửa 156 tờ bản đồ 22(70-IV-B) tọa tại 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL358878 do UBND thành phố ĐL cấp ngày 19/12/2012 có nguồn gốc là của cha mẹ cho bà và ông T. Do quá trình sử dụng chung ông T cho người khác thuê, ông T không cho bà sử dụng phần nhà từ đường. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung.

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai hòa giải lần đầu bà yêu cầu được chia quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại vị trí số 01 và vị trí số 04 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL thực hiện ngày 22/8/2018. Ông T được quyền sử dụng nhà và đất ở vị trí số 02 và số vị trí số 03 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL thực hiện ngày 22/8/2018 là tương đương diện tích. Sau khi hòa giải bà H yêu cầu chia đôi quyền sử dụng đất và sở hữu nhà và bà yêu cầu nhận toàn bộ bằng hiện vật và thanh toán lại giá trị cho ông T phần ông T được chia với giá thẩm định theo chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH thẩm định giá Thương tín thực hiện ngày 24/9/2018.

Bà không đồng ý yêu cầu vẽ lại theo yêu cầu của ông T vì bà đã xây nhà đã ổn định, nếu cắt thẳng thì phần của bà ít hơn diện tích nên bà không đồng ý.

Theo lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Anh T thì:

Quyền sử dụng đất sở hữu nhà trên đất thuộc thửa 156 tờ bản đồ 22(70-

IV-B) tại 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL358878 do UBND thành phố ĐL cấp ngày 19/12/2012 có nguồn gốc là của gia đình khi đi nước ngoài để lại cho ông và bà H. Nay bà H tranh chấp yêu cầu chia, thì ông yêu cầu chia mỗi người 300m² đất bằng hiện vật, nếu bà H không đồng ý thì ông yêu cầu nhận toàn bộ đất và tài sản trên đất và thanh toán lại giá trị bằng tiền cho bà H với giá thẩm định theo chứng do Công ty TNHH thẩm định giá Thương tín thực hiện ngày 24/9/2018; ông không đồng ý giao toàn bộ đất cho bà H vì ông ở từ nhỏ cho đến nay. Nhà tại đường HBT là của gia đình vợ, ông cùng anh chị em bên vợ vay tiền Ngân hàng làm khách sạn không phải nhà ở. Đối với nhà ở NT thì ông chỉ cho thuê một phần do ông tự làm để lấy tiền trang trải trong cuộc sống.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thi Liễu thì:

Bà Liễu là vợ của ông T, bà thống nhất với ý kiến của ông T, bà không đồng ý với yêu cầu của bà H.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Quỳnh T và anh Võ Thành G thì

Anh chị là con gái và con rể của ông T. Hiện tại anh chị cùng gia đình đang sinh sống tại nhà 1A/2/12 NT. Nay bà H yêu cầu chia tài sản chung, anh chị thống nhất với ý kiến của ông T vì nhà đất tại số 1A/2/12 NT là nhà từ đường, là nơi để các cô chú và bà nội ở nước ngoài về ở. Trường hợp các cô chú có tranh chấp yêu cầu chia thì anh chị không có ý kiến gì mà để ông T quyết định.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn An X thì:

Bà là người thuê một phần nhà của ông T, mọi vấn đề liên quan đến căn nhà 1A/2/12 NT bà không có ý kiến gì, bà không đòi hỏi quyền lợi gì khác.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Nguyễn Vũ H thì:

Anh là con của bà H, lúc nhỏ anh ở tại nhà 1A/2/12 NT, đến năm 1998 chuyển đến số nhà 68 HD, Phường N thành phố ĐL. Mẹ anh và cậu anh là ông T đồng sở hữu nhà 1A/2/12 NT, gia đình anh đang ở đây, gia đình ông T ở tại khách sạn An Phú đường HBT, nhà đất tranh chấp tại đường NT ông T cho thuê. Nhà 68 HD của gia đình ông trong diện qui hoạch giải tỏa, chưa nhận đền bù xong, nên anh đồng ý với yêu cầu của mẹ anh chia nhà Nguyên Trãi theo tỷ lệ mỗi người $\frac{1}{2}$, ông T có nhu cầu bán thì ưu tiên cho mẹ anh là bà H mua và thanh toán lại cho ông T giá trị 50% theo chứng thư thẩm định giá.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Xuân L thì:

Anh là con của bà H. Nhà đất tại 1A/2/12 NT là tài sản chung của mẹ anh và ông T, nên anh đồng ý theo ý kiến của mẹ anh.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Nguyễn Vũ C thì:

Anh là con của bà H, lúc nhỏ anh ở tại nhà 1A/2/12 NT, đến năm 1998 chuyển đến số nhà 68 HD, Phường N, thành phố ĐL. Mẹ anh và cậu anh là ông T đồng sở hữu nhà 1A/2/12 NT, gia đình anh đang ở đây, gia đình ông T ở tại khách sạn An Phú đường HBT; nhà đất tại số 1A/2/12 NT ông T cho thuê. Nhà 68 HD của gia đình anh trong diện qui hoạch giải tỏa, chưa đền bù xong, nên anh đồng ý với yêu cầu của mẹ anh chia nhà NT theo tỷ lệ mỗi người $\frac{1}{2}$, ông T có nhu cầu bán thì ưu tiên cho mẹ anh là bà H mua và thanh toán lại cho ông T giá trị 50% theo chứng thư thẩm định giá.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 35/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết H đối với ông Nguyễn Anh T yêu cầu “ Chia tài sản thuộc sở hữu chung”

- Giao cho ông Nguyễn Anh T được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc thửa 156 tờ bản đồ 22(70-IV-B) tại 1A/2/12 đường NT, Phường C, thành phố ĐL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL358878 do UBND thành phố ĐL cấp ngày 19/12/2012 và giao cho ông T được sở hữu phần tài sản riêng của bà H tạo dựng (là nhà) trên đất thuộc vị trí số 01 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL thực hiện ngày 16/07/2020 (có họa đồ kèm theo)

- Ông Nguyễn Anh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Tuyết H giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu của bà H bằng tiền là 3.460.803.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 23/9/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 35/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H với bị đơn ông Nguyễn Anh T cùng thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, theo hướng nguyên đơn bà H nhận toàn bộ nhà đất tại số 1A/2/12 đường NT, Phường C, thành phố ĐL; bà H có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung là quyền sử dụng đất thuộc thửa 156 tờ bản đồ 22(70-IV-B) tại 1A/2/12 đường NT, Phường C, thành phố ĐL và $\frac{1}{2}$ tài sản gắn liền với đất tại vị trí số 3, số 4, toàn bộ tài sản gắn liền với đất ông T đầu tư xây dựng tại vị trí số 2 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/01/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng với tổng số tiền là 10.184.838.000 đồng.

Đồng thời, bà H, ông T đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại

phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 35/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xuất phát từ việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H yêu cầu chia tài sản chung với ông Nguyễn Anh T về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 156 tờ bản đồ số 22 (70-IV-B) tại số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 358878 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp quyền sở hữu cho bà với ông T ngày 19/12/2012, bà yêu cầu được nhận toàn bộ tài sản chung này và thanh toán lại cho ông T $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung. Bị đơn ông Nguyễn Anh T không đồng ý với yêu cầu của bà H nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung*” là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H thì thấy rằng:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 22 (70-IV-B), tại số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL có nguồn gốc là của cha mẹ ông T, bà H để cho con trai là ông Nguyễn Nhật Minh và bà Phạm Thị Xuân Nhật đứng tên.

Năm 2011, ông Minh, bà Nhật tặng cho bà H và ông T theo hợp đồng tặng cho ngày 25/10/2011 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 92050257 do UBND thành phố ĐL cấp ngày 01/9/2006 đất ở có diện tích là 309,18m² tài sản gắn liền với đất là nhà có diện tích 101,23m² và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 967821 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp ngày 24/12/1998 đất nông nghiệp có diện tích đất là 356,92m²).

Sau đó, ngày 19/12/2012 ông T và bà H được Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 358878 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của ông T và bà H là có căn cứ.

[3] Theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/01/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thể hiện diện tích đất thực tế hai bên đang trực tiếp quản lý, sử dụng hiện nay là 641,1m² trong đó:

[3.1] Phần bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng thuộc vị trí số 01 có diện tích đất là 180,6m² (có 22,30m² trong chỉ giới suối); diện tích nhà bà H xây dựng 74,4m² (diện tích sàn 128,8m²). Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/3/2021 của Công ty TNHH thẩm định giá Năm Thành Viên thì quyền sử dụng đất tại vị trí số 01 có trị giá là 5.040.626.060 đồng và nhà ở có trị giá là 564.439.291 đồng. Tổng cộng là 5.604.995.351 đồng.

[3.2] Phần ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng tại vị trí số 02 có diện tích đất 213,7m² (có 27,3m² trong chỉ giới suối). Diện tích nhà ông T xây dựng 85,3m² (diện tích sàn 85,3m²). Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/3/2021 của Công ty TNHH thẩm định giá Năm Thành Viên thì quyền sử dụng đất tại vị trí số 02 có trị giá là 5.923.550.260 đồng và công trình xây dựng trên đất có trị giá là 218.165.950 đồng. Tổng cộng là 6.141.716.210 đồng;

[3.3] Phần ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng tại vị trí số 03 có diện tích đất 116,2m², diện tích nhà là 39,7m² (diện tích sàn 66,9m²); theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/3/2021 của Công ty TNHH thẩm định giá Năm Thành Viên thì quyền sử dụng đất tại vị trí số 03 có trị giá là 3.948.708.400 đồng và công trình xây dựng trên đất có trị giá là 241.408.603 đồng. Tổng cộng là 4.190.117.003 đồng;

[3.4] Phần ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng tại vị trí số 04 có diện tích đất 130,6m², diện tích nhà là 65,9m² (diện tích sàn 94,56m²). Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/3/2021 của Công ty TNHH thẩm định giá Năm Thành Viên thì quyền sử dụng đất tại vị trí số 04 có trị giá là 4.438.049.200 đồng và công trình xây dựng trên đất có trị giá là 341.003.184 đồng. Tổng cộng là 4.779.052.384 đồng.

Nay các bên có tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 358878 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp ngày 19/12/2012, không xác định phần quyền sở hữu của mỗi bên là bao nhiêu mà các bên cũng không có thỏa thuận nào chứng minh phần sở hữu của mình là tỷ lệ bao nhiêu trong khối tài sản chung, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H, ông T đều có quyền ngang nhau về tài sản chung hiện nay đang tranh chấp là có căn cứ.

[4] Theo Giấy phép xây dựng số: 282/GPXD ngày 02/5/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố ĐL thì ông T, bà H xây dựng thêm nhà trên phần được cấp ngoài phần nhà đã được cấp quyền sở hữu (theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/01/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thì bà H làm nhà trên đất thuộc vị trí số 01, ông T làm nhà trên đất thuộc vị trí số 02).

[5] Theo Công văn số: 814-CCTT/VPĐKĐL ngày 03/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL thì đất và nhà không đủ diện tích để chia tách làm hai phần và không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho từng căn riêng biệt, trong khi đó các bên thì không đồng ý sở hữu chung theo phần bằng hiện vật.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà H khai nhận bà có nhà ở tại số 8 đường HD, Phường N, thành phố ĐL, hiện con trai là anh Hùng đang quản lý để ở, nhưng nhà đất này thuộc diện thu hồi, tái định cư, theo biên bản làm việc ngày 28/11/2012 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố ĐL nên bà sẽ được đền bù tái định cư là chung cư Yersin khi thu hồi, nhưng bà vẫn có nhu cầu được quản lý, sử dụng tài sản chung này vì các con của bà hiện nay chưa có chỗ ở ổn định. Hơn nữa, nhà đất hiện nay đang tranh chấp bà đã sinh sống từ nhỏ đến nay nên có nhu cầu được nhận bằng hiện vật và đồng ý thanh

toán lại cho ông T $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/3/2021 của Công ty TNHH thẩm định giá Năm Thành Viên.

[7] Trong khi đó, hiện nay ông T đang đứng tên cùng vợ trên diện tích đất được cha mẹ vợ cho tại đường HBT, Phường S, thành phố ĐL để cùng anh em bên vợ kinh doanh khách sạn, nhưng theo cam kết thì không được hưởng quyền lợi gì, chỉ cùng anh em nhà vợ làm khách sạn để kinh doanh và cũng có nhu cầu được nhận tài sản chung hiện nay đang tranh chấp và thực tế ông T cũng không thường xuyên sinh sống tại nhà đất hiện nay đang tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giao toàn bộ tài sản chung này cho ông T quản lý, sử dụng, đồng thời buộc ông T thanh toán lại cho bà H $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung theo chứng thư thẩm định giá vào năm 2018 là không phù hợp, không đúng với nguyện vọng, nhu cầu thực tế quản lý, sử dụng của các bên, đặc biệt là bà H.

[8] Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng thư thẩm định giá từ ngày 24/9/2018 của Công ty TNHH Giám định và Thẩm định giá Thương Tín để giải quyết vụ án là không phù hợp với giá trị thực tế, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, bà H đã yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành đo vẽ và thẩm định giá lại tài sản tranh chấp để giải quyết triệt để vụ án; do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cần căn cứ kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/01/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng và kết quả thẩm định giá ngày 04/3/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Năm Thành Viên để giải quyết vụ án là có căn cứ.

Theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/01/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng, nếu chia bằng hiện vật để đồng sở hữu, chia cho ông T đất thuộc vị trí số 02 và 04 thì ông T không có lối đi mà hai lối đi hiện tại vị trí ở số 01 và số 03; hơn nữa, nhà cha mẹ bà H, ông T để lại về mặt kết cấu không thể ngăn chia nên không thể chia bằng hiện vật để đồng sở hữu theo phần.

[9] Do đó, tại phiên tòa hôm nay, bà H với ông T cùng thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án theo hướng: Bà H nhận toàn bộ nhà đất tại số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL; bà H có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung tranh chấp là quyền sử dụng đất và $\frac{1}{2}$ tài sản gắn liền với đất tại vị trí số 03, 04 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất do ông T đầu tư xây dựng tại vị trí số 02 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/01/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng với tổng số tiền là 10.184.838.000 đồng.

[10] Xét thấy, sự thỏa thuận trên của bà H, ông T là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Tòa án cấp phúc thẩm cần công nhận sự thỏa thuận theo hướng:

Chia toàn bộ tài sản thuộc sở hữu chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 358878 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp ngày 19/12/2012 cho ông T và bà H mỗi người là $\frac{1}{2}$, nhưng giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H, quản lý sử dụng và sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL358878 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp ngày 19/12/2012 và giao cho bà H được sở hữu phần tài sản riêng của ông T

tạo dựng (là nhà) trên đất thuộc vị trí số 02 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/01/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng. Đồng thời, buộc bà H thanh toán lại cho ông T $\frac{1}{2}$ giá trị đất (19.350.933.000 : 2 = 9.675.466.000 đồng); thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị nhà trên đất tại vị trí số 03, 04 (582.411.000 đồng : 2 = 291.205.000 đồng) là 9.966.672.000 đồng và thanh toán toàn bộ giá trị công trình xây dựng trên đất tại vị trí số 02 do ông T tạo dựng là 218.165.000 đồng (theo thẩm định giá ngày 04/3/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Năm Thành Viên). Tổng cộng bà H phải thanh toán cho ông T số tiền 10.184.838.000 đồng (9.966.672.000 đồng + 218.165.000 đồng) là có căn cứ.

Do giao toàn bộ nhà đất tranh chấp cho bà H quản lý, sử dụng và sở hữu nên buộc ông T và người thuê nhà là bà Nguyễn An X phải giao toàn bộ nhà đất trên cho bà H.

[11] Đối với việc thỏa thuận cho thuê nhà giữa ông T với bà Nguyễn An X, do các bên đương sự không có tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập là có căn cứ, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[12] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo vẽ và thẩm định giá tại giai đoạn sơ thẩm là 30.312.000 đồng (trong đó bà H nộp 24.676.000 đồng, ông T nộp 5.636.000 đồng); chi phí đo vẽ và thẩm định giá tại giai đoạn phúc thẩm là 85.061.000 đồng (bà H nộp).

Tổng chi phí tố tụng là 115.373.000 đồng (trong đó bà H nộp 109.737.000 đồng, ông T nộp 5.636.000 đồng).

Do bà H và ông T được chia tài sản chung bằng nhau nên buộc bà H, ông T mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng với số tiền 57.686.500 đồng (115.373.000 đồng : 2) là có căn cứ.

Bà H đã nộp số tiền 109.737.000 đồng, ông T đã nộp số tiền 5.636.000 đồng nên buộc ông T có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà H số tiền 52.050.500 đồng.

[13] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1956. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm thì bà H đã hơn 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí. Theo Nghị quyết số: 326/2014/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà Nguyễn Thị Tuyết H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho bà H là có căn cứ.

Buộc ông Nguyễn Anh T phải chịu 117.966.672 đồng án phí dân sự sơ thẩm (9.966.672.393 đồng = 112.000.000 đồng x 0,1% vượt 4.000.000.000 đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2014/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H đối với bị đơn ông Nguyễn Anh T về việc yêu cầu “ Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung” nhà đất thuộc thửa 156, tờ bản đồ 22 (70-IV-B) tại số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL.

1.1- Giao cho bà Nguyễn Thị Tuyết H được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 22 (70-IV-B) tại số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 358878 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp ngày 19/12/2012 và giao cho bà Nguyễn Thị Tuyết H được sở hữu phần tài sản riêng của ông Nguyễn Anh T tạo dựng (là nhà) trên đất thuộc vị trí số 02 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/01/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng (có họa đồ kèm theo).

1.2- Buộc ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Xuân An giao toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 22 (70-IV-B) tại số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL cho bà Nguyễn Thị Tuyết H.

2. Về nghĩa vụ thanh toán: Bà Nguyễn Thị Tuyết H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Anh T giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Anh T với số tiền là 10.184.838.000 đồng (mười tỷ một trăm tám mươi bốn triệu tám trăm ba mươi tám ngàn đồng).

3. Quy định cho bà Nguyễn Thị Tuyết H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 22 (70-IV-B) tại số 1A/2/12 NT, Phường C, thành phố ĐL theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Anh T có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết H số tiền 52.050.500 đồng (năm mươi hai triệu không trăm năm mươi ngàn năm trăm đồng).

- Lãi suất chậm thi hành án:

“Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự”.

5- Về án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Tuyết H.

Buộc ông Nguyễn Anh T phải chịu 117.966.672 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6- Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhận

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Tp. DL;
- CCTHADS Tp. DL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Châu Thạch - Lê Thị Vân

Bùi Hữu Nhân

