

Bản án số: 153 /2019/HNGĐ-PT

Ngày: 18-9-2020

*V/v “Tranh chấp chia tài sản chung vợ
chồng sau ly hôn”*

**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: Ông Nguyễn Hồng Lam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kiều Trang

Bà Tôn Thị Xuân Thủy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Công Hách- Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét
xử phúc thẩm công khai vụ án Hôn nhân và Gia đình thụ lý số 104/TLPT- HNGĐ
ngày 11 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn”.

Do Bản án sơ thẩm số 154/2020/HNGĐ-ST ngày 20 tháng 3 năm 2020
của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 165/2020/QĐ-PT ngày
03 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 194/2020/QĐ-PT/HNGĐ
ngày 21/8/2020, giữa:

* **Nguyên đơn:** Bà **Đào Thị Thanh X**, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Số 214
Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Có mặt tại phiên tòa.

* **Bị đơn:** Ông **Phạm Xuân B**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 214 Phố T,
phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa).

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

1. Cụ **Phạm S**, sinh năm 1930; Địa chỉ: Số 214 Phố T, phường Đ, quận
Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: anh **Phạm TA**, sinh năm 1993; địa chỉ: Số
214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. (Có mặt tại phiên
tòa)

2. Bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1963; Có mặt tại phiên tòa.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 4, ngõ 1, phố Tây Kết, phường Bạch
Đằng, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ cư trú: Số 214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

3. Anh **Phạm TA**, sinh năm 1993; Nơi cư trú: Số 214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa)

4. Chị **Nguyễn Kiều My**, sinh năm 1993; Nơi cư trú: Số 214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và thỏa thuận của các đương sự số 09/2018/QĐST-HNGĐ ngày 04.01.2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã quyết định:

- Công nhận thuận tình ly hôn giữa ông Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X.

- Về con: Xác nhận ông Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X có 02 con chung là Phạm TA, sinh ngày 18.12.1993 và Phạm Nhật A, sinh ngày 01.11.1990, đã trưởng thành.

- Về tài sản và nhà đất ở chung: Ông B, bà X tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Sau khi giải quyết ly hôn, ngày 11 tháng 9 năm 2020, bà Đào Thị Thanh X có đơn khởi kiện vụ án chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng giữa bà Đào Thị Thanh X với ông Phạm Xuân B và cụ Phạm S. Tài sản chung là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất số CD 808025 với diện tích đất 66.8m² đối với thửa đất (34.1)-1 +34.2 tờ bản đồ số 5G-I-14 tại số 214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, đứng tên Đào Thị Thanh X, Phạm Xuân B và Phạm S.

Ngày 13.12.2019, anh Phạm TA là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20.8.2019 giữa anh và bà Đào Thị Thanh X, công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05.9.2019 giữa anh và cụ Phạm S.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự có ý kiến như sau:

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất số CD 808025 với diện tích đất 66.8m² đối với thửa đất (34.1)-1 +34.2 tờ bản đồ số 5G-I-14 tại Số 214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, đứng tên Đào Thị Thanh X, Phạm Xuân B và Phạm S.

Bà Đào Thị Thanh X và cụ Phạm S đề nghị Tòa án chia tài sản chung, xin được hưởng bằng hiện vật chung vào một khối và đồng ý tặng cho phần tài sản chung của mình được hưởng sau khi tòa án chia cho anh Phạm TA.

Ông Phạm Xuân B không đồng ý chia tài sản vì cho rằng: bà Đào Thị

Thanh X không có tài sản gì chung với ông và mẹ ông là chết không để lại di chúc nên phần tài sản chung của mẹ ông, ông phải được hưởng. Trong trường hợp hòa giải, ông đồng ý thanh toán cho bà Đào Thị Thanh X 50.000.000 đồng để ông được sở hữu toàn bộ nhà đất. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của anh Phạm TA vì bà Đào Thị Thanh X không có tài sản gì để tặng cho anh Phạm TA, còn cụ Phạm S không có quyền gì để tặng cho anh TA. Theo ông thì nguồn gốc diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp là của bố mẹ ông là cụ Phạm S và cụ Trần Thị S mua. Khi mua diện tích cũng không đúng như hiện nay mà trong quá trình sử dụng gia đình đã coi như diện tích sử dụng ra xung quanh. Năm 2006, cụ Phạm S và cụ Trần Thị S tặng cho riêng ông diện tích 43,9m² đất. Sau đó, ông đã trực tiếp đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá trình làm, do cơ quan nhà nước yêu cầu phải ghi tên vợ nên mặc dù giữa ông và bà Đào Thị Thanh X đã không cùng chung sống từ năm 2001 nhưng ông vẫn ghi tên bà X vào hồ sơ kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc hợp thửa giữa ông, bà X và cụ S khi làm thủ tục, ông có ký tên làm thủ tục hợp thửa nhưng thực tế không được giao giữ bộ hồ sơ nào nên không nắm được. Thực tế ông vẫn cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và bà Xuân, không xuất trình ra nhưng không hiểu sao bà X và cụ S vẫn làm được thủ tục hợp thửa và bà X đã gian dối khi trình báo để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi làm thủ tục hợp thửa đất. Về nhà trên đất do một mình ông đứng ra bỏ tiền xây dựng, cụ S và bà X không có đóng góp gì. Điều này thể hiện ở việc ông có bản vẽ hồ sơ thiết kế nhà. Do việc xây dựng lâu nên ông không có tài liệu gì chứng minh việc bỏ tiền ra xây dựng toàn bộ. Hiện trạng nhà hiện nay là nhà xây 5 tầng, 1 tum nhưng cũng không phù hợp với hồ sơ cấp giấy phép xây dựng ở một số hạng mục. Tuy nhiên, quá trình xây dựng và sử dụng đến nay chưa có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào xử lý việc không phù hợp đó. Việc bà X khởi kiện chia tài sản chung ông không đồng ý vì bà X không có quyền lợi gì. Đối với phần của cụ Phạm S, mặc dù diện tích đất mẹ ông là cụ Trần Thị S đã tặng cho cụ Phạm S nhưng không có tài liệu gì bác bỏ quyền của cụ S đối với phần nhà xây dựng trên đất nên cụ S vẫn có quyền lợi đối với phần nhà xây dựng. Và chưa chia thừa kế phần nhà của cụ S nên cụ S không có quyền tặng cho anh Phạm TA. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho của anh Phạm TA.

Cụ Phạm S xin nhận bằng hiện vật và chung vào một khối với bà Đào Thị Thanh X, đồng ý tặng cho phần được chia cho anh Phạm TA.

Anh Phạm TA yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho và xin nhận toàn bộ phần tòa án chia cho bà Đào Thị Thanh X và cụ Phạm S. Anh TA trình bày, bố anh là ông Phạm Xuân B đã bỏ nhà đi ở với người phụ nữ khác là bà Bùi Thị T từ năm 2001, nhà chỉ có ông nội và mẹ con anh ở. Đến năm 2017, bố anh về ly hôn với mẹ anh và đưa bà Thành về ở cùng. Từ đó, nhà anh luôn xảy ra mâu thuẫn căng thẳng giữa ông nội và bố anh, giữa bố anh và mẹ anh. Do trong gia đình mâu thuẫn trầm trọng nên để tránh căng thẳng, vợ chồng con cái anh cùng với ông nội là cụ Phạm S đã thuê nhà ra ở nơi khác từ sau Tết nguyên đán, không còn ở cùng với ông Phạm Xuân B tại số 214 Phố T,

phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Anh có nguyện vọng đề nghị tòa án giải quyết sớm để gia đình anh và ông nội được quay về nhà ổn định cuộc sống.

Bà Bùi Thị T trình bày: Cụ Phạm S không còn là bố chồng của bà Đào Thị Thanh X vì ông Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X đã ly hôn từ đầu năm 2018. Do cụ Phạm S nghe lời bà Đào Thị Thanh X và anh Phạm TA nên trong gia đình đã xảy ra tranh chấp. Bà đăng ký kết hôn và về ở cùng với ông Phạm Xuân B sau khi ông Phạm Xuân B ly hôn với bà Đào Thị Thanh X và hiện nay chưa chuyển hộ khẩu thường trú về đây. Bà đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm để gia đình khỏi mâu thuẫn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng các bên không thống nhất được. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành định giá tài sản và theo Biên bản định giá ngày 14.11.2019, kết quả định giá như sau:

Giá trị quyền sử dụng đất: $65,5\text{m}^2 \times 150.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 9.825.000.000 \text{ đồng}$.

Giá trị xây dựng nhà 5 tầng, 1 tum, tổng diện tích xây dựng: $368,8\text{m}^2 \times 6.818.000 \text{ đồng/m}^2 \times 98\% = 2.462.852.504 \text{ đồng}$.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp: $9.825.000.000 \text{ đồng} + 2.462.852.504 \text{ đồng} = 12.287.852.504 \text{ đồng}$;

Tại Bản án sơ thẩm số 154/2020/HNGĐ-ST ngày 20/3/2020 Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã quyết định:

1- Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn của bà Đào Thị Thanh X đối với ông Phạm Xuân B.

2- Xác định diện tích $66,8\text{m}^2$ đất và nhà 5 tầng trên đất tại thửa đất (34.1)-1 + 34.2 tờ bản đồ số 5G-I-14 tại Số 214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng chung của cụ Phạm S, bà Đào Thị Thanh X và ông Phạm Xuân B, có giá trị 12.287.852.504 đồng.

3- Chia tài sản chung cho bà Đào Thị Thanh X, ông Phạm Xuân B, cụ Phạm S, mỗi người được sở hữu số tiền: 4.095.950.835 đồng.

4- Chia bằng hiện vật cụ thể như sau:

Chia chung vào một khối cho cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X phần diện tích nhà đất ở phía trước, chia cho ông Phạm Xuân B diện tích nhà đất ở phía sau, cụ thể như sau:

Mở lối đi chung có chiều rộng 1m, dài 5.359m, diện tích $6,1\text{m}^2$ bên tay phải thửa đất đứng từ đường Phố T nhìn vào tính từ tường ngoài đến cầu thang; toàn bộ diện tích cầu thang, sàn chiếu nghỉ có diện tích $11,8\text{m}^2$ đất; và $6,4\text{m}^2$ đất dưới nhà vệ sinh các tầng 2, 3, 4, 5 làm diện tích sử dụng chung. Các bên sử dụng chung nhà vệ sinh tầng 1, cầu thang từ tầng 1 đến tum và tum $17,5\text{m}^2$ có tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng = 3.489.665.960 (ba tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm sáu mươi) đồng. Mỗi bên phải chịu 50% giá trị = 1.744.832.980 (một tỷ bảy trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm ba mươi hai ngàn chín trăm tám mươi) đồng.

Chia cho cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X diện tích $20,9\text{m}^2$ đất sử dụng riêng phía ngoài có giá trị quyền sử dụng đất: 3.135.000.000 đồng, cùng toàn bộ diện tích xây dựng nhà tầng 1 là $20,9\text{m}^2$ có giá trị 139.646.276 đồng;

tầng 2, 3, 4, 5 có diện tích xây dựng mỗi tầng: phòng: $31,8m^2 + 3,2 m^2$ diện tích nhà vệ sinh = $35m^2$ phía trên phần đất được chia có giá trị xây dựng = 935.429.600 đồng; phải chịu 40% hệ số phân tầng (tầng 2, 3, 4, 5) đối với diện tích đất $6,1m^2$ lối đi tầng 1 = 366.000.000 đồng; phải chịu 40% hệ số phân tầng (tầng 2, 3, 4, 5) đối với diện tích đất $3,2m^2$ nhà vệ sinh = 192.000.000 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng trên đất được chia sử dụng riêng = 4.768.075.876 (bốn tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn tám trăm bảy mươi sáu) đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng và giá trị sử dụng chung được chia là: 6.512.908.856 (sáu tỷ năm trăm mười hai triệu chín trăm linh tám ngàn tám trăm năm mươi sáu) đồng.

Chia cho ông Phạm Xuân B diện tích $20,3m^2$ đất sử dụng riêng phía trong có giá trị quyền sử dụng đất: $20,3m^2$ có giá trị = 3.045.000.000 đồng, cùng toàn bộ diện tích xây dựng nhà tầng 1 có giá trị xây dựng là 135.637.292 đồng; tầng 2, 3, 4, 5 có diện tích xây dựng mỗi tầng: phòng: $19,8m^2 + 1,6m^2$ giếng trời + $3,2 m^2$ diện tích nhà vệ sinh = $24,6m^2$ phía trên phần đất được chia có giá trị xây dựng = 657.473.376 đồng; phải chịu 40% hệ số phân tầng (tầng 2, 3, 4, 5) đối với diện tích đất $3,2m^2$ nhà vệ sinh = 192.000.000 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng trên đất được chia sử dụng riêng = 4.030.110.668 (bốn tỷ không trăm ba mươi triệu một trăm mười ngàn sáu trăm sáu mươi tám) đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng và giá trị sử dụng chung ông Phạm Xuân B được chia là: 5.774.943.648 (năm tỷ, bảy trăm bảy mươi bốn triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn và sáu trăm bốn mươi tám) đồng.

5- Chấp nhận yêu cầu độc lập, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20.8.2019 giữa anh Phạm TA và bà Đào Thị Thanh X, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05.9.2019 giữa anh Phạm TA và cụ Phạm S.

Giao cho anh Phạm TA sở hữu, sử dụng diện tích nhà đất cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X được chia và buộc ông Phạm Xuân B thanh toán tiền chênh lệch cho anh Phạm TA là 1.678.992.813 (một tỷ sáu trăm bảy mươi tám triệu chín trăm chín mươi hai ngàn tám trăm mười ba) đồng.

Việc phân chia có sơ đồ cụ thể kèm theo.

Các bên đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký sở hữu, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chia và chấp hành các nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí đăng ký theo quy định.

6 - Về án phí: Bà Đào Thị Thanh X và ông Phạm Xuân B, mỗi người phải chịu 112.095.951 (một trăm mười hai triệu không trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi một) đồng án phí sơ thẩm chia tài sản có giá ngạch; bà Đào Thị Thanh X phải chịu 300.000 (ba trăm) đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho của anh Phạm TA được Tòa án chấp nhận.

Án phí của bà Đào Thị Thanh X được trừ vào số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006345 ngày

20.9.2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân. Bà Đào Thị Thanh X còn phải nộp 87.395.951 (tám mươi bảy triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi mốt) đồng tiền án phí.

Hoàn trả anh Phạm TA 600.000 (sáu trăm) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006597 ngày 16.12.2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

Miễn án phí cho cụ Phạm S do thuộc trường hợp Người cao tuổi.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/4/2020 ông Phạm Xuân B làm đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Các lý do ông đưa ra là: Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân phân chia trái pháp luật, không công bằng, bỏ qua nhiều tình tiết không đúng với thực tế, xét xử không khách quan gây thiệt hại rất lớn cho ông cũng như cuộc sống sau này của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ông B giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có quan điểm:
Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự về thụ lý, thời hạn xét xử và tố tụng tại phiên tòa, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Kháng cáo của Ông B là hợp lệ cần chấp nhận để xem xét.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án này, Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về nội dung: Sau khi phân tích, nhận định đã đề nghị HĐXX không chấp nhận các nội dung kháng cáo của ông Phạm Xuân B. Việc phân chia tài sản như cấp sơ thẩm quyết định là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm số 154/2020/HNGĐ-ST ngày 20/3/2020 Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân có sai sót về số liệu nên đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm xác định diện tích đất của thửa đất số (34.1) -1 + 34.2, tờ bản đồ số 5G-I-14 tại số 214 phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, đứng tên Đào Thị Thanh X, Phạm Xuân B và Phạm S là 65,5m² theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1].Về Tố tụng:

Về thẩm quyền thụ lý và giải quyết: Bà Đào Thị Thanh X nộp đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn với ông Phạm Xuân B tại Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Bà X và Ông B có nơi cư trú tại quận Thanh Xuân và tài sản tranh chấp cũng tại Thanh Xuân. Do vậy, Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền phù hợp với khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/4/2020 ông Phạm Xuân B làm đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của ông Phạm Xuân B là hợp lệ, cần chấp nhận để xem xét.

[2].Về yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Thanh X, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự, có cơ sở xác định nguồn gốc nhà đất đang có tranh chấp như sau:

Nguồn gốc đất tại số 214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội là của cụ Phạm S và bà Trần Thị S mua từ năm 1971. Quá trình sử dụng, ngày 01.9.2006 cụ Phạm S và bà Trần Thị S đã viết giấy tặng cho anh Phạm Xuân B 43,9m² và một phần cụ Phạm S và bà Trần Thị S vẫn đứng tên sử dụng, cụ thể quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Ngày 25.12.2006, ông Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X được Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 407566, với nội dung:

Thửa đất số: 34-2; tờ bản đồ số: 5G-I-14; đất ở: Sử dụng riêng: 43,9m²; sử dụng chung: 0m²; Nhà ở: Nhà xây gạch 1 tầng; diện tích xây dựng: 10m².

Ngày 11.11.2015, bà Đào Thị Thanh X có đơn trình báo về việc mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận. Ngày 06.11.2016, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp lại Giấy chứng nhận số CB 600947 cho ông Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X.

Ông Phạm Xuân B cho rằng ông là người trực tiếp kê khai tên bà Đào Thị Thanh X vào hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc kê khai là do yêu cầu của cán bộ hướng dẫn kê khai. Thực tế, bà Đào Thị Thanh X không có quyền lợi gì. Lời khai của ông Phạm Xuân B phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cung cấp cho Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân và không có tài liệu gì thể hiện ông Phạm Xuân B bị cưỡng ép kê khai tên bà Đào Thị Thanh X vào hồ sơ. Kể từ sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Phạm Xuân B là người quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có khiếu nại gì đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định ông Phạm Xuân B đã tự nguyện hợp nhất tài sản được bố mẹ tặng cho trong thời kỳ hôn nhân làm tài sản chung của vợ chồng.

Ngày 07.10.2005, cụ Phạm S và bà Trần Thị S được Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 786252, với nội dung:

Thửa đất số: 34-1; tờ bản đồ số: 5G-I-14; đất ở: Sử dụng riêng: 91,6m²; sử dụng chung: 0m²; Nhà ở: Nhà xây gạch 1 tầng; diện tích xây dựng: 47m².

Ngày 13.01.2016, cụ Phạm S và bà Trần Thị S chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Cao Lợi và bà Nguyễn Thị Hiền với diện tích đất 68,7m²; diện tích đất còn lại 22,9m². Ngày 14.01.2019, bà Trần Thị S tặng cho phần diện tích còn lại của bà sau khi chuyển nhượng cho cụ Phạm S.

Ngày 14.01.2016, cụ Phạm S, ông Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X ký văn bản thỏa thuận hợp thửa đất. Các đương sự đều xác nhận việc thỏa thuận hợp thửa là đúng chữ ký của mình. Ngày 02.02.2016, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp Giấy chứng nhận số CD 808025 mang tên cụ Phạm S, bà Trần Thị S, ông Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X. Sau đó đính chính chủ sử dụng đất gồm có: Cụ Phạm S, ông Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X.

Nguồn gốc này được xác định dựa trên công văn số 2007/UBND-TN&MT ngày 31.12.2019 của Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân trả lời Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân về nguồn gốc sử dụng đất, phù hợp với các tài liệu về nguồn gốc sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cung cấp cho Tòa án và phù hợp với lời trình bày của ông Phạm Xuân B trong Đơn tố cáo đề ngày 24.02.2020 ông gửi đi các cơ quan: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Công an thành phố Hà Nội, Thanh tra thành phố Hà Nội, các cơ quan chống tham nhũng, các cơ quan truyền thông.

Do đó, có cơ sở xác định, diện tích đất tại thửa đất (34.1)-1 +34.2 tờ bản đồ số 5G-I-14 tại Số 214 Phố T, phường Phố T, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng chung của cụ Phạm S, bà Đào Thị Thanh X và ông Phạm Xuân B.

[2.2] Về nhà trên đất:

Ông Phạm Xuân B tại phiên tòa xác định: Toàn bộ nhà trên đất do ông bỏ tiền ra đứng tên xây dựng. Quá trình tòa án giải quyết vụ án, cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X xác định cụ Phạm S là người bỏ tiền và đứng ra xây dựng toàn bộ nhà. Các đương sự không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Tòa án căn cứ vào các tài liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Nhà trên đất hiện tồn tại 02 Giấy phép xây dựng.

Theo Giấy phép xây dựng số 46/2008/GPXD ngày 29.8.2008 cấp cho ông Phạm S và bà Trần Thị S, tổng diện tích sàn: 214,29m², chiều cao công trình: 11,345m; nhà 3 tầng.

Năm 2016, sau khi cụ Svà cụ Sinh chuyển nhượng một phần nhà đất và đã có việc tặng cho của cụ Sinh cho cụ Sen, đã có việc hợp thửa giữa cụ Sen, Ông B và bà Xuân, theo Giấy phép xây dựng số 513-2016/GPXD ngày 11.7.2016 của Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, cụ Phạm S, Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X được phép xây dựng với quy mô: diện tích tầng 1: 60,7m²; tổng chiều cao công trình là 18,3m²; số tầng: 5 và tum.

Ông Phạm Xuân B cho rằng diện tích xây dựng thực tế có một số hạng mục không phù hợp với Giấy phép xây dựng nhưng các bên cũng thừa nhận: kể từ khi xây dựng đến nay, không có cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào xử lý những hạng mục không phù hợp giữa Giấy phép xây dựng với thực tế. Do đó, có cơ sở xác định, diện tích nhà 5 tầng 1 tum trên đất hiện nay là tài sản hợp pháp của cụ Phạm S, ông Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X.

Ông Phạm Xuân B cho rằng cụ Trần Thị S vẫn có quyền sở hữu đối với diện tích xây dựng trên đất là không có cơ sở.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện:

Từ các nhận định trên, có cơ sở xác định: nhà, đất tại địa chỉ là tài sản chung của cụ Phạm S, bà Đào Thị Thanh X và ông Phạm Xuân B. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Thanh X.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận là 66,8m². Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất là 65,5m² và nhà đã xây hết đất, không có tranh chấp ranh giới với các hộ liền kề. Do đó, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất là tài sản chung của cụ Phạm S, ông Phạm Xuân B và bà Đào Thị Thanh X thực tế là 65,5m².

Chia bằng hiện vật cụ thể như sau:

Tổng giá trị tài sản tranh chấp: 9.825.000.000 đồng + 2.462.852.504 đồng = 12.287.852.504 đồng.

Chia bằng giá trị cho cụ Phạm S, bà Đào Thị Thanh X và ông Phạm Xuân B, mỗi người được hưởng: 12.287.852.504 đồng : 3 = 4.095.950.835 đồng;

Cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X có nguyện vọng chia chung vào một khối. Xét về nguồn gốc đất, cụ Phạm S có nhiều công sức tạo lập khối tài sản, cần được phân chia thuận lợi hơn trong việc sử dụng. Do đó, chia chung vào một khối cho cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X phần diện tích nhà đất ở phía trước, chia cho ông Phạm Xuân B diện tích nhà đất ở phía sau, cụ thể như sau:

Mở lối đi chung có chiều rộng 1m, dài 5.359m, diện tích 6,1m² (trị giá quyền sử dụng đất = 150.000.000 đồng x 6,1m² x 60% hệ số phân bổ tầng = 549.000.000 đồng) bên tay phải thửa đất đứng từ phố Phố T nhìn vào tính từ tường ngoài đến cầu thang; toàn bộ diện tích cầu thang, sàn chiếu nghỉ có diện tích 11,8m² đất (trị giá quyền sử dụng đất = 150.000.000 đồng x 11,8m² = 1.770.000.000 đồng); và 6,4m² đất dưới nhà vệ sinh các tầng 2, 3, 4, 5 trị giá 150.000.000 đồng x 6,4m² x 60% hệ số phân bổ tầng = 576.000.000 đồng làm diện tích sử dụng chung. Tổng diện tích sử dụng chung là 24,3m² đất; diện tích sử dụng chung tầng 1 có giá trị xây dựng: 24,3m² x 6.818.000 đồng/m² x 98% = 162.363.852 đồng; giá trị xây dựng cầu thang tầng 2,3,4,5 là: 11,8m² x 4 tầng x 6.818.000 đồng/m² x 98% = 315.373.408 đồng; giá trị xây dựng tum tầng mái: 17,5m² x 6.818.000 đồng/m² x 98% = 116.928.700 đồng. Các bên sử dụng chung nhà vệ sinh tầng 1, cầu thang từ tầng 1 đến tum và tum 17,5m² có tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng = 3.489.665.960 đồng. Mỗi bên phải chịu 50% = 1.744.832.980 đồng.

Chia cho cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X diện tích 20,9m² đất sử dụng riêng phía ngoài có giá trị quyền sử dụng đất: 20,9m² x 150.000.000

đồng/m² = 3.135.000.000 đồng, cùng toàn bộ diện tích xây dựng nhà tầng 1 là 20,9m² x 6.818.000 đồng/m² x 98% = 139.646.276 đồng; tầng 2, 3, 4, 5 có diện tích xây dựng mỗi tầng: phòng: 31,8m² + 3,2 m² diện tích nhà vệ sinh = 35m² phía trên phần đất được chia có giá trị xây dựng = 35m² x 4 tầng x 6.818.000 đồng/m² x 98% = 935.429.600 đồng; phải chịu 40% hệ số phân tầng (tầng 2, 3, 4, 5) đối với diện tích đất 6,1m² lối đi tầng 1 = 366.000.000 đồng; phải chịu 40% hệ số phân tầng (tầng 2, 3, 4, 5) đối với diện tích đất 3,2m² nhà vệ sinh = 192.000.000 đồng; tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng trên đất được chia sử dụng riêng = 4.768.075.876 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng và giá trị sử dụng chung và riêng được chia là: 6.512.908.856 đồng.

Chia cho ông Phạm Xuân B diện tích 20,3m² đất sử dụng riêng phía trong có giá trị quyền sử dụng đất: 20,3m² x 150.000.000 đồng/m² = 3.045.000.000 đồng, cùng toàn bộ diện tích xây dựng nhà tầng 1 có giá trị xây dựng là 20,3m² x 6.818.000 đồng/m² x 98% = 135.637.292 đồng; tầng 2, 3, 4, 5 có diện tích xây dựng mỗi tầng: phòng: 19,8m² + 1,6m² giếng trời + 3,2 m² diện tích nhà vệ sinh = 24,6m² phía trên phần đất được chia có giá trị xây dựng = 24,6m² x 4 tầng x 6.818.000 đồng/m² x 98% = 657.473.376 đồng; phải chịu 40% hệ số phân tầng (tầng 2, 3, 4, 5) đối với diện tích đất 3,2m² nhà vệ sinh = 192.000.000 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng trên đất được chia sử dụng riêng = 4.030.110.668 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng và giá trị sử dụng chung và riêng ông Phạm Xuân B được chia là: 5.774.943.648 đồng.

Thanh toán chênh lệch: So với phần được hưởng, ông Phạm Xuân B phải thanh toán chênh lệch cho cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X: 1.678.992.813 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm đã quyết định về phân chia như bản án đã tuyên là có căn cứ và hợp tình hợp lý. Do vậy, cần giữ nguyên việc phân chia tài sản như bản án sơ thẩm đã tuyên. Tuy nhiên do bản án sơ thẩm tuyên có sai sót về số liệu, cụ thể xác định diện tích đất của thửa đất số (34.1) - 1 + 34.2, tờ bản đồ số 5G-I-14 tại số 214 Phố T, phường Phố T, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, đứng tên Đào Thị Thanh X, Phạm Xuân B và Phạm S là 65,5m² theo kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản là chính xác và phù hợp với thực tế sử dụng đất của gia đình, do vậy căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm xác định lại diện tích đất là 65,5m² thay vì 66,8m² như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[2.4] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa anh Phạm TA, cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X:

Ngày 13.12.2019, anh Phạm TA có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20.8.2019 giữa anh và bà Đào Thị Thanh X, công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05.9.2019 giữa anh và cụ Phạm S.

Anh TA, cụ Phạm S, bà Đào Thị Thanh X xác nhận hợp đồng thỏa thuận ký trên cơ sở tự nguyện, tài sản tặng cho là phần tài sản thuộc quyền sở

hữu hợp pháp của người tặng cho, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc trường hợp cấm theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20.8.2019 giữa anh và bà Đào Thị Thanh X, công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05.9.2019 giữa anh và cụ Phạm S phù hợp với điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, các bên chưa hoàn thiện quy định của pháp luật về mặt hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, chưa sang tên theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai do phần tài sản tặng cho nằm chung vào một khối với các đồng sở hữu và giữa các đồng sở hữu chưa thống nhất phần của mình. Tại Tòa án, các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho sau khi đã chia riêng rẽ từng phần sở hữu. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20.8.2019 giữa anh Phạm TA và bà Đào Thị Thanh X, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05.9.2019 giữa anh Phạm TA và cụ Phạm S. Giao cho anh Phạm TA sở hữu, sử dụng diện tích nhà đất cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X được chia và buộc ông Phạm Xuân B thanh toán tiền chênh lệch cho anh Phạm TA.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định cấp sơ thẩm đã xác nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20.8.2019 giữa anh Phạm TA và bà Đào Thị Thanh X, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05.9.2019 giữa anh Phạm TA và cụ Phạm S là hợp pháp để quyết định giao cho anh Phạm TA sở hữu, sử dụng diện tích nhà đất cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X được chia và buộc ông Phạm Xuân B thanh toán tiền chênh lệch cho anh Phạm TA là có căn cứ pháp luật, do vậy cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về yêu cầu độc lập của anh Phạm TA.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Xuân B cũng không cung cấp thêm được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ.

Từ phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận các nội dung kháng cáo của ông Phạm Xuân B.

[3]. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 147; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mẫu thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng, án phí và lệ phí Tòa án; Điều 1.1 mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm Nghị Quyết, Hội đồng xét xử nhận định: Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên về án phí tương ứng với giá trị tài sản được phân chia là đúng quy định pháp luật.

Về án phí phúc thẩm, do sửa án sơ thẩm nên Ông B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Nhận định của Hội đồng xét xử phù hợp với quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 33, Điều 38, Điều 40, Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Khoản 1 Điều 188, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 212; Điều 219; Điều 457; Điều 459 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mẫu thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng, án phí và lệ phí Tòa án; Điểm 1.1 mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm Nghị Quyết.

Xử:

Sửa Bản án sơ thẩm số 154/2020/HNGĐ-ST ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, cụ thể như sau:

1- Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn của bà Đào Thị Thanh X đối với ông Phạm Xuân B.

2- Xác định diện tích 65,5m² đất và nhà 5 tầng trên đất tại thửa đất (34.1)-1 +34.2 tờ bản đồ số 5G-I-14 tại Số 214 Phố T, phường Đ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng chung của cụ Phạm S, bà Đào Thị Thanh X và ông Phạm Xuân B, có giá trị **12.287.852.504** đồng.

3- Chia tài sản chung cho bà Đào Thị Thanh X, ông Phạm Xuân B, cụ Phạm S, mỗi người được sở hữu số tiền: **4.095.950.835** đồng.

4- Chia bằng hiện vật cụ thể như sau:

Chia chung vào một khối cho cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X phần diện tích nhà đất ở phía trước, chia cho ông Phạm Xuân B diện tích nhà đất ở phía sau, cụ thể như sau:

Mở lối đi chung có chiều rộng 1m, dài 5.359m, diện tích 6,1m² bên tay phải thửa đất đứng từ đường phố T nhìn vào tính từ tường ngoài đến cầu thang; toàn bộ diện tích cầu thang, sàn chiếu nghỉ có diện tích 11,8m² đất; và 6.4m² đất dưới nhà vệ sinh các tầng 2, 3, 4, 5 làm diện tích sử dụng chung. Các bên sử dụng chung nhà vệ sinh tầng 1, cầu thang từ tầng 1 đến tum và tum 17,5m² có tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng = **3.489.665.960** (ba tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm sáu mươi) đồng. Mỗi bên phải chịu 50% giá trị = **1.744.832.980** (một tỷ bảy trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm ba mươi hai ngàn chín trăm tám mươi) đồng.

Chia cho cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X diện tích 20.9m² đất sử dụng riêng phía ngoài có giá trị quyền sử dụng đất: 3.135.000.000 đồng, cùng toàn bộ diện tích xây dựng nhà tầng 1 là 20,9m² có giá trị 139.646.276 đồng;

tầng 2, 3, 4, 5 có diện tích xây dựng mỗi tầng: phòng: $31,8\text{m}^2 + 3,2\text{m}^2$ diện tích nhà vệ sinh = 35m^2 phía trên phần đất được chia có giá trị xây dựng = 935.429.600 đồng; phải chịu 40% hệ số phân tầng (tầng 2, 3, 4, 5) đối với diện tích đất $6,1\text{m}^2$ lối đi tầng 1 = 366.000.000 đồng; phải chịu 40% hệ số phân tầng (tầng 2, 3, 4, 5) đối với diện tích đất $3,2\text{m}^2$ nhà vệ sinh = 192.000.000 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng trên đất được chia sử dụng riêng = **4.768.075.876** (bốn tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn tám trăm bảy mươi sáu) đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng và giá trị sử dụng chung được chia là: 6.512.908.856 (sáu tỷ năm trăm mười hai triệu chín trăm linh tám ngàn tám trăm năm mươi sáu) đồng.

Chia cho ông Phạm Xuân B diện tích $20,3\text{m}^2$ đất sử dụng riêng phía trong có giá trị quyền sử dụng đất: $20,3\text{m}^2$ có giá trị = 3.045.000.000 đồng, cùng toàn bộ diện tích xây dựng nhà tầng 1 có giá trị xây dựng là 135.637.292 đồng; tầng 2, 3, 4, 5 có diện tích xây dựng mỗi tầng: phòng: $19,8\text{m}^2 + 1,6\text{m}^2$ giếng trời + $3,2\text{m}^2$ diện tích nhà vệ sinh = $24,6\text{m}^2$ phía trên phần đất được chia có giá trị xây dựng = 657.473.376 đồng; phải chịu 40% hệ số phân tầng (tầng 2, 3, 4, 5) đối với diện tích đất $3,2\text{m}^2$ nhà vệ sinh = 192.000.000 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng trên đất được chia sử dụng riêng = 4.030.110.668 (bốn tỷ không trăm ba mươi triệu một trăm mười ngàn sáu trăm sáu mươi tám) đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng và giá trị sử dụng chung ông Phạm Xuân B được chia là: **5.774.943.648** (năm tỷ bảy trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi tám) đồng.

5- Chấp nhận yêu cầu độc lập, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20.8.2019 giữa anh Phạm TA và bà Đào Thị Thanh X, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05.9.2019 giữa anh Phạm TA và cụ Phạm S.

Giao cho anh Phạm TA sở hữu, sử dụng diện tích nhà đất cụ Phạm S và bà Đào Thị Thanh X được chia và buộc ông Phạm Xuân B thanh toán tiền chênh lệch cho anh Phạm TA là **1.678.992.813** (một tỷ sáu trăm bảy mươi tám triệu chín trăm chín mươi hai ngàn tám trăm mười ba) đồng.

Việc phân chia có sơ đồ cụ thể kèm theo.

Các bên đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký sở hữu, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chia và chấp hành các nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí đăng ký theo quy định.

6- Về án phí: Bà Đào Thị Thanh X và ông Phạm Xuân B, mỗi người phải chịu **112.095.951** (một trăm mười hai triệu không trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi một) đồng án phí sơ thẩm chia tài sản có giá ngạch; bà Đào Thị Thanh X phải chịu 300.000 (ba trăm) đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho của anh Phạm TA được Tòa án chấp nhận.

Án phí của bà Đào Thị Thanh X được trừ vào số tiền **25.000.000** (hai mươi lăm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006345 ngày

20.9.2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân. Bà Đào Thị Thanh X còn phải nộp **87.395.951** (tám mươi bảy triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi một) đồng tiền án phí.

Hoàn trả anh Phạm TA **600.000** (sáu trăm) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006597 ngày 16.12.2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

Miễn án phí cho cụ Phạm S do thuộc trường hợp Người cao tuổi.

Ông Phạm Xuân B không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn trả **300.000 đồng** (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0006970 ngày 03/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà nội;
- Chi cục THADS quận Thanh Xuân
- TAND quận Thanh Xuân;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Lam

