

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 59/2022/DS-GĐT

Ngày: 18-8-2022

*V/v tranh chấp chia tài sản chung*

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

***- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:***

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam;

Các thành viên: Ông Thái Duy Nhiệm;

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Minh Hà – Thư ký 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 tòa:*** Bà Trần Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm vụ án “Tranh chấp chia tài sản chung” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1950; trú tại: Số 53 HBT, quận HK, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1953; trú tại: Số 4 HB, phường HG, quận HK, thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Phạm Thị Y, sinh năm: 1943; trú tại: Số 38 ngõ 38 đường VCC, phường ND, quận CG, thành phố Hà Nội.

2. Ông Phạm Hữu Tr, sinh năm 1938;

3. Bà Lê Thị Minh Nh, sinh năm 1945;

4. Chị Phạm Thị Thu H, sinh năm 1979;

5. Bà Nguyễn Tuyết H, sinh năm 1951;

6. Chị Phạm Hoa M, sinh năm 1992;

Cùng trú tại: Số 4 HB, phường HG, quận HK, thành phố Hà Nội.

7. Anh Phạm Hữu Ph, sinh năm 1977;

8. Chị Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1977;

9. Cháu Phạm Hữu T, sinh năm 2004;

10. Cháu Phạm Ngọc L, sinh năm 2006;

11. Cháu Phạm Ngọc H, sinh năm 2009.

Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 4 HB, phường HG, quận HK, thành phố Hà Nội; cùng cư trú tại: Số 71 LÔ, phường HB, quận HK, thành phố Hà Nội (Cháu T, cháu L, cháu H là con anh Ph và chị D, do anh Ph và chị D đại diện theo pháp luật).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị Ph trình bày:* Bố mẹ bà là cụ Phạm Hữu H (chết năm 1997) và cụ Nguyễn Thị T (chết năm 2010) có 7 người con gồm: Ông Phạm Ngọc Qu (chết khoảng năm 1994, không có vợ con), ông Phạm Hữu Tr, ông Phạm Hữu Qu (liệt sỹ), bà Phạm Thị Y, ông Phạm Hữu Kh, bà Phạm Thị H và bà.

Cụ H và cụ T có tài sản là nhà đất tại số 4 HB có tổng diện tích 68,8m<sup>2</sup> do bố mẹ bà là cụ Hòe và cụ Tý đứng tên sở hữu, nguyên trạng là nhà 1 tầng cấp 4 mái tôn.

Năm 1992, tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, cụ H và cụ T đã làm thủ tục tặng cho 3 chị em là bà Y, bà H và bà một phần diện tích mặt phố tại số 4 HB có diện tích 26,2m<sup>2</sup> và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 02/12/2002 đứng tên đồng sở hữu: “Phạm Thị Y, Phạm Thị Ph, Phạm Thị H”.

Phần diện tích còn lại phía trong và lối đi chung hiện do 2 gia đình anh Phạm Hữu Tr và anh Phạm Hữu Kh (chết năm 2017) hiện vợ là Nguyễn Tuyết H và con là Phạm Hoa M đang quản lý sử dụng. Phần diện tích này bố mẹ bà chưa chia cho ai nên chưa được cấp sổ đỏ.

Năm 1993, ba chị em bà cùng đóng góp xây dựng thành nhà 3 tầng như hiện nay. Tầng 1 cho thuê cửa hàng để làm nguồn sống chính cho bố mẹ lúc còn sống, phía trong có cửa đi ra lối đi chung để ra phía sau. Tầng 2 và tầng 3 sử dụng để ở, mỗi tầng có 1 nhà vệ sinh khép kín. Tầng 2 và tầng 3 được xây trùm ra lối đi chung vì lúc đó bố mẹ bà còn sống nên các anh của bà không có ý kiến gì và cho đến nay cũng không có ý kiến gì. Lối đi chung vào lớp nhà trong rộng

khoảng 0,8m ở phía bên tay phải nhà đứng từ đường HB nhìn vào, cùng sử dụng để đi vào phần đất phía trong. Do vậy lối đi này là lối đi chung của các hộ nhà số 4 HB.

Sau nhiều lần 3 chị em bà gặp gỡ trao đổi về việc giải quyết nhà số 4 HB nhưng không có kết quả. Vì vậy, bà khởi kiện ra Tòa án yêu cầu chia tài sản chung đối với nhà đất tại số 4 HB, HK, Hà Nội và đề nghị: Bán nhà đất số 4 HB rồi chia đều cho 3 chị em, nếu bà H không đồng ý thì chia bằng hiện vật thành 3 phần theo chiều dọc nhà. Bà xin nhận phần diện tích sát với lối đi chung. Ngoài ra bà tự nguyện thanh toán cho bà H công sức bảo quản tài sản và chăm sóc bố mẹ tới khi còn sống là 250.000.000 đồng, đồng thời thanh toán chi phí bà H đã bỏ ra sửa chữa cải tạo nhà theo kết quả của Hội đồng định giá.

*Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày tại biên bản hòa giải ngày 18/02/2020:*

Bà xác nhận về quan hệ huyết thống và về nguồn gốc nhà như bà Ph trình bày là đúng. Năm 1992 bố mẹ bà cùng 3 chị em bà đã ra Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội làm thủ tục cho nhận một phần nhà đất tại số 4 HB, đến năm 2002 thì được cấp sổ đỏ mang tên 3 chị em là bà Y, bà Ph và bà. Bản gốc sổ đỏ hiện bà đang giữ. Về việc đóng góp tiền xây dựng nhà bà đóng góp 50.000.000 đồng chứ không phải 15.000.000 đồng như bà Ph khai, còn bà Ph bà Y đóng góp bao nhiêu và đưa cho ai bà không biết. Bà đồng ý chia nhà số 4 HB bằng giá trị vì bà không giữ để làm gì nhưng đề nghị chia làm 5 phần, gồm 3 phần của 3 chị em và 2 phần của bố mẹ. Bà đề nghị được hưởng cả phần của bố mẹ. Còn về số tiền cho thuê nhà như bà Ph trình bày là đúng, nhưng do gần đây xảy ra tranh chấp, bà Y và bà Ph không đến lấy tiền nên bà chưa đưa. Bà đứng tên đăng ký kinh doanh và thuê người bán được bao nhiêu tiền lại chia cho chị em bấy nhiêu. Quá trình ở từ khi xây nhà năm 1993 đến nay, bà sửa chữa gồm: Năm 2000, bà coi nói thêm tầng 3 để làm công trình phụ và chống dột, nâng cao mái tầng 3 và làm cửa kính mặt tiền tầng 2, cụ thể hết bao nhiêu tiền bà sẽ tính toán và nộp cho Tòa án sau.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Y trình bày:* Bà hoàn toàn nhất trí với ý kiến của bà Ph. Bà đề nghị chia tài sản chung là nhà đất tại số 4 HB thành 3 phần bằng nhau, mỗi người được hưởng 1 phần và nhất trí bán nhà chia 3 phần bằng nhau, mỗi người hưởng 1 phần. Nếu bà H không đồng ý bán nhà chia bằng giá trị thì bà đồng ý để bà Ph nhận phần bằng hiện vật của bà và thanh toán giá trị cho bà. Ngoài ra bà tự nguyện hỗ trợ cho bà H tiền công sức bảo quản tài sản và chăm sóc bố mẹ khi còn sống với số tiền là 250.000.000 đồng.

Về số tiền tiền cho thuê cửa hàng: Bà H cho thuê bao nhiêu bà không biết, năm đầu cho thuê thì bà và bà Ph không lấy tiền vì bà H nói để trả công nợ, còn về sau bà H trả hai bà 700.000 đồng/tháng, sau tăng lên 1.000.000 đồng/tháng rồi 2.000.000 đồng/tháng, 6 tháng nay bà và bà Ph không lấy tiền thuê nhà và cũng không yêu cầu bà H phải thanh toán, về số tiền bà H bỏ ra sửa chữa tại 4 HB, bà cũng đề nghị Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ph đối với bà Phạm Thị H về việc chia tài sản chung là nhà đất số tại số 4 HB, phường HG, quận HK, thành phố Hà Nội.

2. Xác định nhà đất có diện tích 26,2m<sup>2</sup>, có giá trị đất là 22.270.000.000 đồng; giá trị xây dựng là 366.000.000 đồng. Tổng cộng giá trị tài sản chung là 22.636.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị Ph, bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị Y.

3. Chia cho bà Phạm Thị Ph được sở hữu sử dụng nhà đất số 4 HB với diện tích 26,2m<sup>2</sup> và thanh toán bằng giá trị cho bà H số tiền 7.578.820.000 đồng; thanh toán cho bà Y 7.550.085.000 đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Ph và bà Phạm Thị Y mỗi người thanh toán công sức bảo quản tài sản và trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng 2 cụ Hòe, Tý khi còn sống cho bà H số tiền 250.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 07/6/2021, bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Tại Quyết định số 328/2021/QĐ-PT ngày 28/9/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà H.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị H có đơn đề nghị Tòa án xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 22/2022/KN-DS ngày 03/6/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành

phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Vợ chồng cụ Phạm Hữu H (chết năm 1997) và cụ Nguyễn Thị T (chết năm 2010) có 07 người con, trong đó có các bà Phạm Thị Y, bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị Ph. Khi còn sống cụ H và cụ T có tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở tại số 4 phố HB, phường HG, quận HK, thành phố Hà Nội. Năm 1992, cụ H và cụ T lập văn bản có nội dung tặng cho bà Y, bà H và bà Ph một phần nhà đất giáp mặt đường tại số 4 HB với diện tích 36,96m<sup>2</sup> (diện tích sử dụng, sở hữu chung 7,68m<sup>2</sup>- viết tắt là nhà số 4 HB), được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Sau khi được cụ H, cụ T cho nhà đất bà H, bà Y và bà Ph xin phép cơ quan có thẩm quyền được xây dựng, sửa chữa và cải tạo nhà số 4 HB, được Đại diện Kiến trúc sư trưởng Thành phố tại quận HK cấp Giấy phép xây dựng ngày 23/10/1993.

Ngày 02/12/2002, bà Ph, bà H và bà Y được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất trong đó có: Tổng diện tích nhà ở là 56m<sup>2</sup>; diện tích đất ở là 34,4m<sup>2</sup> (sử dụng riêng: 26,2m<sup>2</sup>, sử dụng chung 8,2m<sup>2</sup>). Như vậy, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất trên thì quyền sử dụng và sở hữu nhà ở diện tích đất 34,4m<sup>2</sup>, diện tích nhà ở 56m<sup>2</sup> tại nhà số 4 HB, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tài sản chung của bà Ph, bà H và bà Y là có căn cứ. Do không thỏa thuận được việc phân chia tài sản chung nhà số 4 HB nên bà Ph khởi kiện, đề nghị chia tài sản chung. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và chia tài sản chung theo yêu cầu khởi kiện của bà Ph là có căn cứ.

[2]. Về chi phí xây dựng tầng 3 của nhà số 4 HB:

Theo Giấy phép xây dựng ngày 23/10/1993, được Đại diện Kiến trúc sư trưởng Thành phố tại quận HK cấp thì bà H, bà Y và bà Ph được phép cải tạo từ nhà một tầng mái tole thành nhà hai tầng, khung cột, sàn và mái bằng bê tông cốt thép.

Bà Ph khai là năm 1993 cả ba chị em cùng nhau xây dựng tầng 3: Bà Ph góp 31 triệu đồng, bà Y góp 29 triệu đồng, bà H góp 15 triệu đồng, sau đó bà H sửa chữa thêm nhưng không trao đổi gì với chị em. Vì thiếu tiền trả công thợ nên cụ Tý còn

cho 3 cây vàng tương đương 15 triệu để trả nhưng bà Ph không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Bà H thì khai năm 2000 bà H là người sử dụng nhà số 4 HB, nên đã tự coi nói thêm tầng 3.

Tòa án không lấy lời khai của bà Y để làm rõ vấn đề nêu trên. Cũng không yêu cầu bà H giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh số tiền xây dựng tầng 3 và lại xác định giá trị xây tầng 3 là tài sản chung của cả 3 chị em là chưa có căn cứ. Hơn nữa tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp năm 2002 thì bà H, bà Y và bà Ph được quyền sở hữu nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 56m<sup>2</sup>; vẫn chưa có tầng ba (trong khi bà Ph khai xây từ năm 1993), nên cần phải thu thập chứng cứ để xác định tầng 3 xây dựng thời điểm nào? Ai chủ trì việc xây dựng? Chi phí do ai bỏ ra? Ai đi thuê người xây dựng và trả tiền công? Vật liệu do ai mua và ai trả tiền? Thì mới có đủ căn cứ giải quyết vụ án.

[3]. Về giá trị ngôi nhà:

Tại Tòa án nhân dân quận HK, ngày 30/10/2019 bà Ph trình bày là anh Phạm Hữu Gi (là cháu gọi bà Ph là cô ruột) muốn mua tài sản tranh chấp giá là 26 tỷ đồng và bà Ph đồng ý bán. Bà Y cũng đồng ý với ý kiến của bà Ph. Bà H thì đề nghị được trao đổi thêm với người hỏi mua nhà, bà yêu cầu chia làm 5 phần, bà hưởng 3 phần và hiện bà vẫn chưa lo được chỗ ở.

Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thành lập đã định giá ngày 26/3/2020, không có sự tham gia của bà H. Tại buổi định giá thì bà Ph và bà Y cho biết giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1 tỷ đồng/m<sup>2</sup>. Hội đồng định giá chỉ định giá 850.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, nên tổng giá trị nhà đất tranh chấp là 22.636.000.000 đồng.

Việc định giá này là chưa phù hợp với giá thị trường do chính bà Ph, bà Y đưa ra, chưa phù hợp với giá anh Phạm Hữu Gi là người muốn mua tài sản đã trả giá, gây thiệt hại đến các đồng sở hữu nhà đất không được phân chia bằng hiện vật (bà H, bà Y).

[4]. Về nhu cầu sử dụng nhà và phân chia hiện vật:

Tại nhà đất tranh chấp bà H đăng ký kinh doanh với hình thức hộ kinh doanh cá thể (kinh doanh: Bán tranh nghệ thuật, hàng mỹ nghệ bằng gỗ, đá) và việc kinh doanh tại nhà đất tranh chấp là nguồn thu nhập chính. Theo lời khai của các đương sự thì ngoài nhà đất tranh chấp sử dụng để ở, kinh doanh thì bà H không có nơi ở hay địa điểm kinh doanh nào khác. Do đó, xác định bà H có nhu cầu được nhận nhà đất số 4 HB.

Lời khai của bà Ph, bà Y đều thừa nhận bà H có hoàn cảnh đơn thân, ở và kinh doanh từ năm 1992 tại nhà số 4 HB; bà Ph, bà Y thì đều có nơi ở riêng. Quá trình hòa giải tại Tòa án ngày 12/9/2019, bà Ph có yêu cầu bán nhà số 4 HB để chia giá trị bằng tiền cho ba bà; tại Biên bản họp bàn ngày 30/10/2019 bà Ph có dự định muốn bán nhà đất tranh chấp cho anh Phạm Hữu Gi để chia giá trị bằng tiền. Do đó xác định bà H là người có nhu cầu sử dụng nhà số 4 HB.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giao nhà đất cho bà Ph theo giá của Hội đồng định giá và buộc bà Ph thanh toán giá trị cho bà H là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H, bà Y và không phù hợp với thực tế.

[5]. Việc tính công sức cho bà H:

Bà H ở tại nhà số 4 HB, chăm sóc nuôi dưỡng cụ H, cụ T đến khi các cụ chết (năm 2010). Tòa án cấp sơ thẩm chỉ ghi nhận bà Ph và bà Y mỗi người thanh toán cho bà H 250.000.000 đồng công sức bảo quản di sản và chăm sóc cha mẹ cho bà H là chưa thỏa đáng vì giá trị di sản là 22.636.000.000 đồng.

Hơn nữa, tại Văn bản di chúc cụ H, cụ T lập ngày 13/4/1991 (bà H giao nộp theo đơn giám đốc thẩm) thì bà H được chia 8,76m<sup>2</sup> chung với bà Ph và bà Y; đồng thời bà H được chia riêng 20,58m<sup>2</sup> tại nhà số 4 HB. Mặc dù Di chúc này không có hiệu lực vì sau đó cụ H, cụ T đã cho chung tài sản cho bà H, bà Ph, bà Y, nhưng khi xem xét công sức bảo quản, duy trì tài sản và nuôi dưỡng, chăm sóc cụ H, cụ T thì cần đánh giá cho toàn diện, phù hợp với thực tế. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ ghi nhận bà Ph và bà Y mỗi người thanh toán cho bà H 250.000.000 đồng công sức bảo quản di sản và chăm sóc cha mẹ là chưa đảm bảo quyền lợi của bà H.

Từ phân tích nêu trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện để từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ.

Do đó, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét thấy Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 22/2022/KN-DS ngày 03/6/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[2] Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp

chia tài sản chung” giữa nguyên đơn bà là Phạm Thị Ph với bị đơn là bà Phạm Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

[3] Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[4]. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định./

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND Q. Hoàn Kiếm, TP Hà Nội (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS Q. Hoàn Kiếm, TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP-VP, Phòng GDKTIII, HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Hồng Nam**