TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2024/HNGĐ-PT
Ngày: 06-5-2024
V/v "tranh chấp chia tài sản sở hữu chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Phương

Các Thẩm phán:

1. Bà Đặng Thị Bích Loan

2. Bà Đoàn Thị Trang

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Mỹ Tây – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*: Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 06 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2024/TLPT-HNGĐ ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp chia tài sản sở hữu chung ".

Do bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 3396/2023/HNGĐ-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 996 /2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Chu Quang V, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: 334 U, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Minh P, sinh năm 1977; Địa chỉ liên lạc: 311F30 đường số 7, khu phố 1, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (có mặt).

2. Ông Chu V, sinh năm 1989 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T và ông V: Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1962; Địa chỉ liên lạc:12/7 đường cao Thắng, phường Y, quận Đ, thành phố Hà Nội (có mặt)

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

1. Ông Chu H, sinh năm 1974;Địa chỉ: 2/36 Thủy Lợi, tổ dân phố 7, khu phố 4, phường Q, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2. Bà Chu Thị Vân A, sinh năm 1976; Địa chỉ: khu phố 5, phường Tân An, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H và bà A: Ông Nguyễn Công Đ. Địa chỉ liên lạc: 311F30 đường số 7, khu phố 1, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3. Bà Chu Thị Thùy Hương, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

4. Công ty Cổ phần Địa ốc M (Mã số doanh nghiệp: 0303208977)

Trụ sở hoạt động: Số 334 U, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Quang V - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Địa chỉ: 334 U, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Chu Quang V, bị đơn ông Chu V, bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Chu Quang V và ông Dương Minh P là người đại diện theo ủy quyền của ông V trình bày và yêu cầu:

Ông Chu Quang V và bà Nguyễn Thị T đăng ký kết hôn năm 1988, đến năm 2018 ông bà đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và thoả thuận của các đương sự số 2688/2018/QĐST-HNGĐ ngày 24/12/2018 của Toà án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó tài sản chung ông bà sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu tòa án giải quyết.

Ông V và bà T có tài sản chung là nhà đất tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhà đất số BP 064141, số

vào sổ cấp GCN: CH00755 do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/8/2013. Năm 2013 ông V đã mua căn nhà với giá 17.800.000.000 đồng.

Ngày 27/12/2018, ông Chu Quang V và bà Nguyễn Thị T lập Hợp đồng tặng cho ông Chu V (là con chung của ông V và bà T) 1/3 giá trị nhà và đất nói trên, 2/3 giá trị nhà và đất còn lại vẫn do ông V và bà T đồng sở hữu. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thủ Thiêm, số công chứng 009297.2018/TCTS ngày 27/12/2018. Việc tặng cho đã được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064141 vào ngày 25/01/2019. Theo đó, ông V, bà T và ông V cùng đứng tên đồng sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên.

Hiện nay, ông V và bà T không còn ở tại căn nhà số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T. Do nhu cầu tài chính cá nhân, ông V đã nhiều lần đề nghị bà T và ông V thanh toán cho ông V 1/3 giá trị thực tế của nhà đất này nhưng ông V và bà T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Cụ thể, ông V đồng ý theo kết quả định giá lại của Tòa án, ông V yêu cầu Tòa án buộc bà T và ông Chu V liên đới thanh toán cho ông V số tiền tương đương 1/3 giá trị của nhà đất tranh chấp. Nếu bà T và ông Chu V không chịu thanh toán cho ông V thì yêu cầu xử lý căn nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật để ông V nhận lại 1/3 trị giá tài sản.

Ông V không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận thống nhất phân chia tài sản chung để ly hôn giữa ông V và bà T ngày 09/8/2018, Bản ghi nhận phân chia tài sản chung sau ly hôn ngày 01/7/2019 ***(sau đây gọi tắt là Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018 và Bản ghi nhận ngày 01/7/2019)*** và xác định không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết đối với các tài sản khác được liệt kê trong hai văn bản thỏa thuận nói trên; đồng thời các bên thỏa thuận nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện và giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Do đó, ông V xác định chỉ yêu cầu Tòa án phân chia tài sản là nhà và đất tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, ngoài ra trong vụ án này ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản nào khác và đồng ý để cho bà T tiếp tục được nhận toàn bộ lợi tức từ việc cho thuê căn nhà 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo văn bản Thỏa thuận lập ngày 14/5/2019, ông V không tranh chấp tiền cho thuê căn nhà này.

Theo bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Trung H là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Bà T thừa nhận nhà đất tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, Khu phố 2, phường M, Quận O (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân của bà với ông Chu Quang V nhưng bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do tài sản này đã được chia làm 3 phần cho 3 người, gồm: Ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T, ông Chu V. Phần riêng của ông V thì đã được chia theo thỏa thuận tại Biên

bản thỏa thuận ngày 09/8/2018 và Bản ghi nhận ngày 01/7/2019, bà T yêu cầu Tòa án xem xét hai văn bản này là tài liệu, chứng cứ để chứng minh ý kiến phản bác của bị đơn trong việc giải quyết vụ án.

Bà T xác định không có yêu cầu phản tố gì đối với nguyên đơn về thực hiện Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018 và Bản ghi nhận ngày 01/7/2019 nói trên. Đối với các tài sản chung khác của ông V và bà T thì bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, không yêu cầu Tòa án giải quyết các khoản huê lợi thu được từ việc cho thuê tài sản có tranh chấp.

Bà T và người đại diện hợp pháp của bà T cung cấp thêm chứng cứ tại phiên tòa gồm: 02 Hợp đồng nhận chuyển nhượng đất số 6255 và số 6256 ký cùng ngày 26/7/2012 do một mình bà T ký kết với bên người bán đất (không có ông V tham gia) và 01 Biên bản họp thỏa thuận ngày 07/12/2021 do ông V, bà T, ông Chu V và ông Chu H cùng ký để thỏa thuận phân chia quyền, nghĩa vụ tài sản đối với các tài sản khác, Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018 và Bản ghi nhận ngày 01/7/2019 để phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bà T thừa nhận có nộp đơn phản tố đối với nguyên đơn về tranh chấp "Giấy ủy quyền của nguyên đơn cho người đại diện của nguyên đơn tham gia tố tụng vụ án" nhưng không được Tòa án chấp nhận thụ lý và sau đó đã được Tòa án các cấp giải quyết khiếu nại xong; bị đơn không nộp đơn phản tố đối với nguyên đơn về tranh chấp liên quan đến việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tài sản theo Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018 và Bản ghi nhận ngày 01/7/2019.

Bị đơn ông Chu V và ông Hồ Trung H là người đại diện hợp pháp của ông V trình bày:

Thống nhất ý kiến của bà T và người đại diện hợp pháp cho bà T đã trình bày tại toà, ông Chu V xác định không có yêu cầu phản tố gì đối với nguyên đơn trong vụ án, không có yêu cầu phản tố về Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018 cũng như Bản ghi nhận ngày 01/7/2019.

Đối với các tài sản khác ghi trong Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018, Bản ghi nhận ngày 01/7/2019 thì ông Chu V không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Chu H có ông Nguyễn Công Đ đại diện trình bày:

Ông Chu H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Chu H không yêu cầu Tòa án xem xét tài liệu, chứng cứ là Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018, Bản ghi nhận ngày 01/7/2019 và xác định không có yêu cầu độc lập gì đối với nguyên đơn hay đối với bị đơn về Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018 cũng như Bản ghi nhận ngày 01/7/2019.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Bà Chu Thị Vân A có ông Nguyễn Công Đ đại diện trình bày:

Bà Ánh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Ánh không yêu cầu Tòa án xem xét tài liệu, chứng cứ là Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018, bản ghi nhận ngày 01/7/2019 và xác định không có yêu cầu độc lập gì đối với nguyên đơn hay đối bị đơn về giải quyết Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018, bản ghi nhận ngày 01/7/2019.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Bà Chu Thị Thùy Hương và người đại diện hợp pháp của bà Hương là ông Hồ Trung H cùng trình bày:

Bà Hương không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nhà đất tại số 16 - 18 đường số 20, Khu phố 2, phường M, Quận O (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh đã được xác định là tài sản sở hữu chung của 03 người, gồm: ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T, ông Chu V. Riêng phần tài sản của ông V thì đã được chia theo thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018 và Bản ghi nhận ngày 01/7/2019.

Bà Hương xác định không có yêu cầu độc lập gì đối với nguyên đơn hay đối với bị đơn về tài sản chung của ông V, bà T, ông Chu V, không yêu cầu gì đối với Biên bản thỏa thuận ngày 09/8/2018; Bản ghi nhận ngày 01/7/2019 và các biên bản thỏa thuận khác. Đối với các tài sản khác thì bà Hương không có ý kiến và không có yêu cầu gì; đồng thời bà Hương yêu cầu được vắng mặt trong các phiên hòa giải, xét xử của tòa án.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Địa ốc M có người đại diện theo pháp luật là ông Chu Quang V đại diện trình bày:

Tại Bản tự khai ngày 04/11/2022, người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Địa ốc M trình bày: Tài sản sở hữu chung tại địa chỉ 16 - 18 đường số 20, Khu phố 2, phường M, Quận O (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh đã cho Công ty Cổ phần Địa ốc M thuê làm trụ sở hoạt động kinh doanh, giá thuê là 30.000.000 đồng tháng. Công ty Cổ phần Địa ốc M thừa nhận là bên thuê tài sản, không có quyền, nghĩa vụ tài sản gì đối với căn nhà này nên không có ý kiến gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và yêu cầu được vắng mặt tại tất cả phiên làm việc, xét xử của tòa án.

Tất cả các đương sự trong vụ án thống nhất với kết quả định giá lại tài sản tranh chấp của Công ty TNHH Thẩm định giá X ngày 22/8/2023.

Tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 3396/2023/HNGĐ-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Phân chia tài sản sở hữu chung theo quy định pháp luật. Ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V mỗi người được phân chia 1/3 trị giá ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung: Căn nhà và đất tại địa chỉ: Số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (381,4m^2 thửa số 515, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064141, vào sổ cấp GCN: CH00755 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 15/8/2013. Cụ thể:

- Ông Chu Quang V được chia và thụ hưởng 1/3 giá trị tài sản (nhà và đất), số tiền cụ thể được xác định theo kết quả thẩm định giá tài sản tại thời điểm thi hành án.

- Bà Nguyễn Thị T được chia và thụ hưởng 1/3 giá trị tài sản (nhà và đất), số tiền cụ thể được xác định theo kết quả thẩm định giá tài sản tại thời điểm thi hành án.

- Ông Chu V được chia và thụ hưởng 1/3 giá trị tài sản (nhà và đất), số tiền cụ thể được xác định theo kết quả thẩm định giá tài sản tại thời điểm thi hành án.

Ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V có quyền thỏa thuận tự nguyện thi hành án về phần trị giá tài sản phân chia, người nào tự nguyện nhận tài sản (hiện vật) thì có trách nhiệm thanh toán cho những người còn lại phần trị giá bằng tiền đồng Việt Nam tại thời điểm thi hành án.

Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được người nào sẽ nhận tài sản thì tài sản (nhà và đất) được phát mãi theo quy định pháp luật để thi hành án và phân chia theo phần mà từng đồng sở hữu được thụ hưởng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo qui định của pháp luật.

Ngày 12/9/2023 bà T và ông V cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 27/9/2023, ông V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Dương Minh P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Chu Quang V đồng thời là người kháng cáo và ông Nguyễn Tiến H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Chu V đồng thời là người kháng cáo trong vụ án cùng trình bày: Ông V, bà T, ông V đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau :

- Ông V, bà T và ông V thống nhất xác định nhà và đất có diện tích 381,4m^2 thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu chung của ba người là ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064141, số vào sổ cấp GCN: CH00755 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 15/8/2013, cập nhật tặng cho ông Chu V ngày 25/01/2019).

- Ông V, bà T và ông V thống nhất tổng giá trị nhà đất diện tích 381,4m^2 thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là 45.354.122.000 đồng, theo Kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 23644/CT-TĐG ngày 22/8/2023 của Công ty TNHH Thẩm định giá X.

- Ông V, bà T và ông V Đồng ý phân chia tài sản thuộc sở hữu chung là nhà và đất có diện tích 381,4m^2 thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

theo quy định pháp luật như nguyên đơn ông Chu Quang V yêu cầu, cụ thể như sau:

+ Ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V mỗi người được chia 1/3 giá trị ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung là nhà và đất tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có diện tích 381,4m^2 thửa số 515, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064141, số vào sổ cấp GCN: CH00755 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 15/8/2013, cập nhật tặng cho ông Chu V ngày 25/01/2019).

+ Ông V, bà T và ông V thỏa thuận cùng nhau tự bán tài sản thuộc sở hữu chung là nhà đất tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên để chia cho ông V, bà T và ông V mỗi người được chia và thụ hưởng 1/3 giá trị tài sản tại thời điểm thi hành án. Ông V, bà T, ông V có quyền được ưu tiên mua lại tài sản nói trên theo quy định pháp luật, người nào nhận tài sản bằng hiện vật thì có trách nhiệm thanh toán cho những người còn lại nhận phần của họ bằng tiền đồng Việt Nam, số tiền cụ thể được xác định theo kết quả thẩm định giá tài sản tại thời điểm thi hành án.

+ Thời hạn để ông V, bà T, ông V tự bán tài sản nói trên là 01 (một) năm kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Nếu đến hạn mà chưa tự bán được tài sản thì ông V, bà T, ông V (mỗi người hoặc cả ba người) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản nói trên để thi hành án.

+ Án phí của ai người đó chịu theo qui định pháp luật. Đối với các chi phí tố tụng khác giữ nguyên như quyết định của án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị Vân A và ông Chu H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Công Đ thống nhất với thỏa thuận trên, không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự: tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, thỏa thuận này không trái luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận nói trên của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng : Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị Thùy Hương và Công ty Cổ phần Địa ốc M có người đại diện theo pháp luật là ông

Chu Quang V có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của đương sự :

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, phù hợp với quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo: Xét thấy ông V, bà T và ông V cùng kháng cáo về việc chia tài sản thuộc sở hữu chung là nhà đất tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay các đương sự thống nhất được việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên, việc thỏa thuận này là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có cơ sở chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận nói trên của các đương sự như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác: Án phí dân sự sơ thẩm bà T, ông V phải chịu tương ứng giá trị tài sản được thụ hưởng, ông V là người cao tuổi, có đơn xin miên án phí nên được miễn nộp án phí, theo quy định pháp luật. Đối với án phí dân sự phúc thẩm, do sửa một phần án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, theo quy định pháp luật. Đối với chi phí tố tụng khác các đương sự thống nhất giữ nguyên như án sơ thẩm nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, Khoản 2 Điều 296, Điều 300, Điều 306, Khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 207, 208, 210, 218, 219, 357 và 468 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Luật thi hành án dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

* Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V về mặt hình thức.

* Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Chu Quang V, bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Chu V. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Quang V. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, sửa một phần bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 3396/2023/HNGĐ-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V thống nhất xác định nhà và đất có diện tích 381,4m^2 thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa

chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu chung của ba người là ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064141, số vào sổ cấp GCN: CH00755 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 15/8/2013, cập nhật tặng cho ông Chu V ngày 25/01/2019).

- Ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V thống nhất tổng giá trị nhà đất diện tích 381,4m^2 thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là 45.354.122.000 đồng, theo Kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 23644/CT-TĐG ngày 22/8/2023 của Công ty TNHH Thẩm định giá X.

- Ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V đồng ý phân chia tài sản thuộc sở hữu chung là nhà và đất có diện tích 381,4m^2 thuộc thửa số 515, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật như nguyên đơn ông Chu Quang V yêu cầu, cụ thể như sau:

+ Ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V mỗi người được chia 1/3 giá trị ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung là nhà và đất tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có diện tích 381,4m^2 thửa số 515, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 064141, số vào sổ cấp GCN: CH00755 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 15/8/2013, cập nhật tặng cho ông Chu V ngày 25/01/2019).

+ Ông V, bà T và ông V thỏa thuận cùng nhau tự bán tài sản thuộc sở hữu chung là nhà đất tại địa chỉ số 16 - 18 đường số 20, phường K, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên để chia cho ông V, bà T và ông V mỗi người được chia và thụ hưởng 1/3 giá trị tài sản tại thời điểm thi hành án. Ông V, bà T, ông V có quyền được ưu tiên mua lại tài sản nói trên theo quy định pháp luật, người nào nhận tài sản bằng hiện vật thì có trách nhiệm thanh toán cho những người còn lại nhận phần của họ bằng tiền đồng Việt Nam, số tiền cụ thể được xác định theo kết quả thẩm định giá tài sản tại thời điểm thi hành án.

+ Thời hạn để ông V, bà T, ông V tự bán tài sản nói trên là 01 (một) năm kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Nếu đến hạn mà chưa tự bán được tài sản thì ông V, bà T, ông V (mỗi người hoặc cả ba người) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản nói trên để thi hành án.

2.Về án phí, chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Chu Quang V được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 123.118.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 123.118.000 đồng. Ông Chu V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 123.118.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V không phải chịu. Hoàn lại cho ông Chu Quang V 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông V đã tạm nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0005130 ngày 27/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T đã tạm nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0005054 ngày 27/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho ông Chu V 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông V đã tạm nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0005055 ngày 27/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về chi phí tố tụng khác:

+ Chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp là số tiền 5.000.000 đồng, ông Chu Quang V tự nguyện chịu và đã nộp đủ;

+ Chi phí đo vẽ hiện trạng đối với tài sản tranh chấp là 13.886.467 đồng, do nguyên đơn ông Chu Quang V chịu toàn bộ và đã nộp đủ;

+ Chi phí Thẩm định giá tài sản tranh chấp (lần một) là 35.000.000 đồng. Ông Chu Quang V, bà Nguyễn Thị T và ông Chu V có nghĩa vụ ngang nhau chịu chi phí tố tụng giải quyết vụ án theo tỷ lệ chia tài sản chung được thụ hưởng. Xét ông V, bà T và ông Chu V mỗi người phải chịu là 11.666.666 đồng.

Ông Chu Quang V đã tạm ứng 35.000.000 đồng nên bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông V số tiền là 11.666.666 đồng và ông Chu V có trách nhiệm trả lại cho ông V số tiền là 11.666.666 đồng;

+ Chi phí Thẩm định giá tài sản tranh chấp (lần hai) là 15.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn (bà Nguyễn Thị T) chịu toàn bộ, bà T đã nộp đủ.

3.Về thi hành án:

Thi hành dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì hàng tháng người có nghĩa vụ thi hành án phải trả tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ tại thời điểm thanh toán.

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

5.Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;

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

- VKSND Cấp cao tại TPHCM,
- VKSND TP.HCM
- TAND tp T TPHCM;
- Chi cục THADS tp T, TP.HCM;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Thu Phương