

Bản án số: 203/2018/DS-PT  
Ngày 28 tháng 5 năm 2019  
V/v “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Vũ Ngọc Huynh

**Các Thẩm phán:** Ông Phạm Trung Tuấn

Bà Huỳnh Thanh Duyên

**Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 281/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 748/2017/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 415/2018/QĐPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Bùi Thị Xuân, phường 2, quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh.

**Đại diện ủy quyền của bà H :** Ông Mai Duy L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Bùi Thị Xuân, phường 2, quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Cách Mạng Tháng 8, phường 15, Quận 10, Tp Hồ Chí Minh

**Bị đơn:**

Bà Phạm Thị Ngọc A, sinh năm 1942.

Bà Phạm Thị Ngọc H1, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Đinh Công Tráng, phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

**Đại diện ủy quyền bà Hoa:** Bà Nguyễn Thị Trà M, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Lê Quang Định, phường 14, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Đỗ Xuân T .

Địa chỉ: Lê Văn Sỹ, phường 13, Quận 3, Tp Hồ Chí Minh.

2. Ông Đỗ Xuân T1, sinh năm 1936.

Địa chỉ: 8 Euclid St Santa Ana, CA 92703 – 2422 USA

**Đại diện ủy quyền:** Ông Mai Duy L , sinh năm 1966.

Địa chỉ: Bùi Thị Xuân, phường 2, quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: Cách Mạng Tháng 8, phường 15, Quận 10, Tp Hồ Chí Minh

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Nguyên đơn - bà Đỗ Thị H trình bày:**

Nhà và đất tọa lạc tại Đỉnh Công Tráng, phường Tân Định, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản kê khai nhà cửa do ông Phạm Đ lập năm 1977 được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 14/7/2015 hiện nay do bà Phạm Thị Ngọc A và bà Phạm Thị Ngọc H đang quản lý sử dụng, chưa làm hợp thức hóa chủ quyền.

Năm 1965, cha mẹ của bà H và bà A là vợ chồng cụ Trần Thị N (chết 2007), Phạm Đ (chết năm 2005) mua căn nhà và đất nêu trên theo bằng khoán Sài Gòn Tân Định, năm 1968 cha mẹ của bà Đỗ Thị H là vợ chồng cụ Trần Thị T2 (chết năm 1988), Đỗ Xuân T3 (chết năm 1977) được vợ chồng cụ N – Đ nhượng lại ½ căn nhà và đất với điều kiện “... phải chịu phân nửa tiền mua bất động sản và các chi phí khác, tổng cộng mỗi bên phải trả là 67.457 đồng bạc...chúng tôi đã nhận tiền đủ rồi...” theo “Tờ nhượng quyền hưởng dụng” ngày 20/5/1968, chữ ký của hai bên có xác nhận của Tòa hành chính quận Nhứt. Việc thanh toán đã xong nhưng không có giao nhận nhà vì cụ N là em ruột của cụ T2. Năm 1977, cụ Đ đứng tên kê khai nhà cửa được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 14/7/2015 và được Văn phòng đăng ký đất đai- Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận tại Bản trích đo điền thổ “đề tham khảo” số 16/TS-VPĐK-LT ngày 8/7/2015 (cấp cho bà Đỗ Thị H).

Cụ Trần Thị T2 sinh năm 1911, chết năm 1988 theo giấy chứng tử số 02 quyền số 01 ngày 04/1/1988 của Ủy ban nhân dân phường 6, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đa Kao, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh). Cụ Đỗ Xuân T3 sinh năm 1914, chết năm 1977 theo giấy chứng tử số 868 của Ủy ban nhân dân quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Vợ chồng cụ T2- T3 có 03 người con gồm: bà Đỗ Thị H , ông Đỗ Xuân T1, ông Đỗ Xuân T .

Cụ Trần Thị N sinh năm 1916, chết năm 2007 theo giấy chứng tử số 71 của Ủy ban nhân dân phường Tân Định, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ Phạm Đ sinh năm 1920, chết năm 2005 theo giấy chứng tử số 68 của Ủy ban nhân dân phường Tân Định, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Vợ chồng cụ N – Đ có 03 người con gồm: bà Phạm Thị Ngọc A , bà Phạm Thị Ngọc H , ông Phạm D (độc thân) theo giấy khai tử số 2180 sổ 704 của Tòa thị chính quận 14, Thành phố

Paris.

Bà H nhiều lần yêu cầu bà H1 và bà A hợp thức hóa quyền sở hữu chung và giao trả trị giá  $\frac{1}{2}$  căn nhà và đất trên nhưng không có kết quả, nên bà H khởi kiện và H1 và bà A yêu cầu như sau:

Xác định nhà đất Đỉnh Công Tráng, phường Tân Định, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng cụ Trần Thị T2- Đỗ Xuân T3 với vợ chồng cụ Trần Thị N - Phạm Đ. Các con của vợ chồng cụ Trần Thị T2- Đỗ Xuân T3 là các ông bà Đỗ Thị H, Đỗ Xuân T1 (ông T1 có văn bản tặng phần sở hữu nhà cho bà H), Đỗ Xuân T được quyền sở hữu  $\frac{1}{2}$  nhà đất nêu trên.

Các con của vợ chồng cụ N – Đ gồm: bà Phạm Thị Ngọc A và bà Phạm Thị Ngọc H1 có trách nhiệm giao trả cho bà Đỗ Thị ông Đỗ Xuân T1, ông Đỗ Xuân T trị giá  $\frac{1}{2}$  (theo giá thị trường) căn nhà và đất nêu trên. Thời hạn thanh toán 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn 06 tháng, nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi căn nhà và đất nêu trên để chia cho mỗi bên theo tỷ lệ  $\frac{1}{2}$ .

Nguyên đơn tự nguyện tiến hành các thủ tục pháp lý hợp thức hóa quyền sở hữu nhà, tự chịu các chi phí phát sinh; ông Mai Duy L có đơn đề ngày 28/7, 12 và 22/8 yêu cầu Tòa án tiến hành đo vẽ hiện trạng và định giá đối với căn nhà Đỉnh Công Tráng, phường Tân Định, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, tự nguyện chịu các chi phí đo vẽ, định giá nhà.

#### **Bị đơn - bà H1 trình bày:**

Cha mẹ của bà H1 và bà A là cụ Trần Thị N sinh 1916 - chết 2007 theo Giấy chứng tử số 71 của ủy ban nhân dân phường Tân Định, Quận 1, Thành phố và cụ Phạm Đ sinh 1920 - chết 2005 theo Giấy chứng tử số 68 của ủy ban nhân dân phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Vợ chồng cụ N - Đ có 03 người con, gồm: bà Phạm Thị Ngọc A sinh 1942, bà Phạm Thị Ngọc H1 sinh 1944 cùng cư trú tại Đỉnh Công Tráng và ông Phạm D sinh 1945- chết 1994 (độc thân) theo Giấy khai tử số 2180 số 704 của Tòa Thị chính Quận 14, Thành phố Paris. Cụ N là em ruột của cụ Trần Thị T2. Vợ chồng cụ T2- T3 có 03 người con là bà H, ông T1, ông T như nguyên đơn trình bày là đúng.

Căn nhà và đất tọa lạc tại Đỉnh Công Tráng, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do bà H1 và bà A đang quản lý sử dụng, chưa hợp thức hóa chủ quyền.

Năm 1965, cha mẹ bà H1 mua nhà đất trên theo bằng khoán số 190/F Sài Gòn Tân Định, cụ T2 có hùn phân nửa số tiền mua nhà với điều kiện: "...phải chịu phân nửa tiền mua bất động sản và các chi phí khác, tổng cộng mỗi bên phải trả là 67.457 đồng bạc...", "...bà Trần Thị T2 được quyền xây một tầng lầu bằng vật liệu nhẹ hoặc nặng theo luật lệ hiện hành với lối đi riêng, nhà bếp riêng, nhà xí riêng... Căn lầu này bà T2... được hưởng dụng vĩnh viễn" theo Tờ nhượng quyền hưởng dụng ngày 20/5/1968 mà hai bên đã ký kết. Hợp đồng này chỉ cho phép bà T2 xây thêm lầu trên căn nhà hiện hữu của bà N, không có việc bà N phải giao nhà. Gia đình bà T2 khó khăn không xây được nhà, sau đó đã cho lại mẹ của bà số tiền ứng hùn mua nhà và đưa lại "Tờ nhượng quyền hưởng dụng" ngày 20/5/1968. Khi bà H đòi bán nhà, bà lục lại giấy tờ nhà thì không thấy tờ nhượng quyền hưởng dụng nên mới chấp nhận  $\frac{1}{2}$  quyền sở hữu của gia đình bà H với điều kiện (Do bà H1 và

bà A hiện tại già yếu bệnh tật, không có khả năng kinh tế): Bà H1 và bà A sẽ thanh toán  $\frac{1}{2}$  giá trị phần xây dựng theo định giá của Tòa án (Không tính phần giá trị đất); hoặc giao toàn bộ  $\frac{1}{2}$  nhà đất phần phía sau có lối đi trong hẻm rộng khoảng 1m). Còn lại toàn bộ  $\frac{1}{2}$  nhà đất phần phía trước có mặt tiền cho thuê sẽ thuộc sở hữu của gia đình bà H1 và bà A ; hoặc gia đình bà H được xây dựng thêm tầng lầu để ở (nghĩa là chỉ được sở hữu phần lầu nếu xây dựng thêm để ở). Toàn bộ phần nhà đất hiện hữu thuộc sở hữu của bà H1 và bà A .

Bà H1 xác nhận trước năm 1975 gia đình bà có sửa chữa tôn tạo nhà nhưng chi phí bao nhiêu thì bà không nhớ, bà có đóng tiền thuế nhà đất hàng năm, nhưng không yêu cầu các bên cùng chịu các chi phí trên. Bà tự nguyện thực hiện việc hợp thức hóa chủ quyền nhà, chi phí theo hóa đơn các bên cùng chịu.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Xuân T2, ông Đỗ Xuân T trình bày:**

Thông nhất theo ý kiến và yêu cầu của bà Đỗ Thị H .

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 748/2017/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:**

*Áp dụng Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Bộ luật dân sự năm 2005;*

*Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực ngày 01/7/2009; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.*

*Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:*

*Xác định nhà và đất tọa lạc tại Đỉnh Công Tráng, phường Tân Định,*

*Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (kết cấu tường gạch, cột gạch, sàn gỗ, mái ngói và tôn; diện tích khuôn viên 71,6 m<sup>2</sup>; tầng 1: 71,6 m<sup>2</sup>; lửng (gỗ) 10,5 m<sup>2</sup>, tổng diện tích xây dựng 82,1 m<sup>2</sup> ) là tài sản chung của vợ chồng cụ Trần Thị T2 (chết 1988) - Đỗ Xuân T3 (chết 1977) với vợ chồng cụ Trần Thị N (chết 2007) - Phạm Đ (chết 2005).*

*Giao cho bị đơn bà Phạm Thị Ngọc A và bà Phạm Thị Ngọc H1 sở hữu toàn bộ căn nhà và đất tại Đỉnh Công Tráng, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.*

*Buộc bị đơn bà Phạm Thị Ngọc A và bà Phạm Thị Ngọc H1 liên đới trách nhiệm hoàn trả cho: Bà Đỗ Thị H , ông Đỗ Xuân T1 và ông Đỗ Xuân T 3.633.545.200 đồng. Thời hạn thanh toán: 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.*

*Sau khi giao đủ số tiền nêu trên, bà A và bà H1 được quyền hợp thức hóa chủ quyền nhà đất Đỉnh Công Tráng, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.*

*Hết thời hạn 06 tháng, nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi nhà và đất nêu trên (sau khi trừ hết các khoản chi phí phát mãi) để chia cho mỗi bên theo tỷ lệ  $\frac{1}{2}$ .*

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, áp dụng Luật thi hành án dân sự, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27/6/2018 bị đơn bà Phạm Thị Ngọc H1 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

**Tại phiên Tòa phúc thẩm:**

**Bà Phạm Thị Ngọc H1 trình bày:** Gia đình bà H1 đã có công sức gìn giữ, tu sửa căn nhà từ năm 1968 đến nay. Tiền thuế đóng hàng năm cộng vào khoảng 15.000.000đ. Đề nghị chia theo tỷ lệ 40/60, nghĩa là chị em bà H1 được chia 60%. Do tuổi cao nên đề nghị miễn án phí cho 2 chị em bà H1.

**Ông Mai Duy L trình bày:** Không đồng ý chia theo yêu cầu của bà H1, chỉ đồng ý trả thêm cho chị em bà H1 tiền đóng thuế 7.500.000đ, còn yêu cầu chia đôi tài sản cho 2 bên.

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các chứng cứ và có đủ cơ sở xác định nhà đất tọa lạc tại Định Công Tráng, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng cụ Trần Thị T2, cụ Đỗ Xuân T3 và vợ chồng cụ Trần Thị N, cụ Phạm Đ. Tòa án cấp sơ thẩm chia cho mỗi bên  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà là có căn cứ. Do phía nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn một phần tiền đóng thuế hàng năm nên Đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của các đương sự, của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã được đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc H1:

- Vợ chồng cụ Trần Thị N (sinh 1916, chết 2007 theo Giấy chứng tử số 71 của Ủy ban nhân dân phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh) - ông Phạm Đ (sinh 1920, chết 2005 theo Giấy chứng tử số 68 của Ủy ban nhân dân phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh) có 03 người con, gồm: bà Phạm Thị Ngọc A, bà Phạm Thị Ngọc H1 và ông Phạm D (Ông D sinh 1945, chết 1994 theo Giấy khai tử số 2180 sổ 704 của Tòa Thị chính quận 11, Thành phố Paris, độc thân). Trong hồ sơ lưu trữ không thể hiện 03 người con của các cụ N - Đ có con, hay có vợ có chồng.

- Qua xác minh số 129/PC64- Đ7 ngày 22/9/2016 của Phòng CSQLHC về TTXH Công an Thành phố Hồ Chí Minh; xác minh ngày 27/3/2017 của Công an phường Đa Kao Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; giấy chứng tử, giấy khai sinh của ông Đỗ Xuân T1, ông Đỗ Xuân T, bà Đỗ Thị H, thể hiện: Vợ chồng cụ Trần Thị T2 (sinh 1911, chết 1988 theo Giấy chứng tử số 02 quyển số 01 ngày 04/01/1988 của Ủy ban nhân dân Phường 6, Quận 1, TP.HCM (nay là Ủy ban nhân dân phường ĐaKao, Quận 1, TP.HCM) - Đỗ Xuân T3 (sinh 1914, chết 1977

theo Giấy chứng tử số 868 của Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh) có 03 người con, gồm: bà Đỗ Thị H; ông Đỗ Xuân T1, sinh 1936, địa chỉ Euclid St Santa Ana, CA 92703-2422 USA; ông Đỗ Xuân T, sinh 1937, địa chỉ Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tại Bản kê khai nhà cửa năm 1977; Bản trích sao điền thổ “Đề tham khảo” số 16/TS-VPĐK-LT ngày 08/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; xác minh số 1315/CNQ1 ngày 27/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1, thể hiện: Về hiện trạng pháp lý nhà đất Định Công Tráng, phường Tân Định, Quận 1, thuộc sở hữu của vợ chồng cụ Phạm Đ - Trần Thị N theo đoạn mãi lập năm 1968 tại ty bảo thủ Điền thổ Sài Gòn.

Nguyên đơn yêu cầu xác định nhà đất tọa lạc tại Định Công Tráng, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng cụ Trần Thị T 2 (chết 1988) – Đỗ Xuân T 3 (chết 1977) với vợ chồng cụ Trần Thị N (chết 2007) – Phạm Đ (chết 2005). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 cho rằng từ năm 1968 đến nay bà A và bà H1 đã có công sức gìn giữ tài sản và hàng năm có sơn, chống thấm lại căn nhà nên yêu cầu chia cho bị đơn 60% giá trị nhà. Tuy nhiên, bà H1 thừa nhận mỗi lần sơn sửa lại nhà không quá 2.000.000đ, còn việc bà H1 trình bày năm 1972 có sửa nhà, nhưng không đưa được chứng cứ chứng minh. Bà H1 thừa nhận ông Đỗ Xuân T có ở trong căn nhà tranh chấp (số 36) từ năm 1968 đến năm 2007 do mâu thuẫn với gia đình ông T nên ông T mới đi khỏi căn nhà này. Như vậy, phía gia đình ông T, bà H, ông T1 cũng đã cùng ở và cùng có công gìn giữ đối với căn nhà này nên không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chia mỗi bên  $\frac{1}{2}$  là có căn cứ. Đối với các con c của vợ chồng cụ Trần Thị T2 – Đỗ Xuân T3 là các ông bà Đỗ Thị H, Đỗ Xuân T1 (Ông T1 có văn bản tặng phần sở hữu nhà cho bà H), Đỗ Xuân T được quyền sở hữu  $\frac{1}{2}$  nhà đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Tại Bản vẽ hiện trạng ngày 08/11/2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, Biên bản định giá tài sản ngày 22/12/2016 (Quyết định giá tài sản số 780/2016/QĐ-ĐG ngày 02/12/2016) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện: Nhà và đất tọa lạc tại Định Công Tráng, phường Tân Định, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, kết cấu tường gạch, cột gạch, sàn gỗ, mái ngói và tôn; diện tích khuôn viên 71,6m<sup>2</sup>; tầng 1: 71,6m<sup>2</sup>; lửng (gỗ) 10,5 m<sup>2</sup>, tổng diện tích xây dựng 82,1m<sup>2</sup>. Giá trị xây dựng 92.770.400 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất 7.174.320 đồng (Đơn giá đất 100.200.000 đồng/m<sup>2</sup>). Tổng giá trị nhà và đất là 7.267.090.400 đồng, chia cho mỗi bên  $\frac{1}{2}$  bằng 3.633.545.200 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả theo giá thị trường trị giá  $\frac{1}{2}$  nhà đất nêu trên trong thời hạn 06 tháng, hết thời hạn nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi nhà đất trên (sau khi trừ hết các khoản chi phí phát mãi) sẽ được chia cho mỗi bên theo tỷ lệ  $\frac{1}{2}$ , nguyên đơn chịu các chi phí đo vẽ hiện trạng nhà là tự nguyện, phù hợp pháp luật, nên chấp nhận.

[2.2] Đối với khoản tiền đóng thuế nhà đất hàng năm từ trước đến nay theo bà H1 trình bày do gia đình bà H1 bỏ ra tổng số khoảng 15.000.000đ. Tại phiên

toà phúc thẩm , nguyên đơn đồng ý trả cho bà A và bà H 1 ½ số tiền này bằng 7.500.000đ và bà H1 đồng ý nhận khoản tiền này nên được Toà án ghi nhận.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Ngọc A và bà Phạm Thị Ngọc H1 đều trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí, được Hội đồng xét xử chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Ngọc H1 được miễn.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc H1, sửa một phần bản án sơ thẩm.

1.1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Xác định nhà và đất tọa lạc tại Đình Công Tráng, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (kết cấu tường gạch, cột gạch, sàn gỗ, mái ngói và tôn; diện tích khuôn viên 71,6m<sup>2</sup>; tầng 1: 71,6m<sup>2</sup>; lửng (gỗ) 10,5m<sup>2</sup>, tổng diện tích xây dựng 82,1m<sup>2</sup>) là tài sản chung của vợ chồng cụ Trần Thị T2 (chết 1988) - Đỗ Xuân T3 (chết 1977) với vợ chồng cụ Trần Thị N (chết 2007) - Phạm Đ (chết 2005).

- Giao cho bị đơn bà Phạm Thị Ngọc A và bà Phạm Thị Ngọc H1 sở hữu toàn bộ căn nhà và đất tại Đình Công Tráng, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị Ngọc A và bà Phạm Thị Ngọc H1 liên đới trách nhiệm hoàn trả cho bà Đỗ Thị H , ông Đỗ Xuân T1 và ông Đỗ Xuân T ½ giá trị nhà, đất tranh chấp bằng 3.633.545.200 đồng. Thời hạn thanh toán: 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi giao đủ số tiền nêu trên, bà A và bà H1 được quyền hợp thức hóa chủ quyền nhà đất Đình Công Tráng, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.

Hết thời hạn 06 tháng, nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi nhà và đất nêu trên (sau khi trừ hết các khoản chi phí phát mãi) để chia cho mỗi bên theo tỷ lệ mỗi bên ½ như đã quyết định trong bản án.

- Nguyên đơn liên đới chịu các chi phí đo vẽ hiện trạng nhà đất.

Bị đơn chịu tiền thuế nhà đất đã đóng hàng năm và chi phí sửa chữa tôn tạo

nhà. Ghi nhận việc bà Đỗ Thị H trả cho bà Phạm Thị Ngọc A và bà Phạm Thị Ngọc H1 số tiền 7.500.000đ trong khoản tiền bà A và bà H1 đã bỏ ra đóng thuế nhà, đất hàng năm.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu, bên thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thì phải chịu thêm lãi suất theo quy định của pháp luật tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm : Bà Phạm Thị Ngọc A và bà Phạm Thị Ngọc H1 được miễn.

Bà Đỗ Thị H được hoàn trả toàn bộ 21.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0005220 ngày 05/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà và bà Phạm Thị Ngọc H1 được miễn. Trả lại cho bà H1 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0047056 ngày 30/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

3. Việc thi hành án được thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. 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.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM(1);
- TAND Tp.HCM(1);
- VKSND Tp.HCM(1);
- Cục THA DS Tp.HCM (1);
- Các đương sự ( );
- Lưu (3),

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

**Vũ Ngọc Huynh**



