

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NK
THÀNH PHỐ CT**

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

Bản án số: 62/2020/DS-ST

Ngày: 16/9/2020

V/v “Tranh chấp chia tài sản chung”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NK**

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Anh Q**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phan Công N**

2. Ông **Phạm Văn V**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị H** – Thư ký Tòa án nhân dân quận NK.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận NK: Bà **Nguyễn Thị Bích T** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận NK, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2017/TLST-DS ngày 11/01/2017 về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 526/2020/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà **Tăng L**

2. Bà **Tăng Ngọc L**

3. Ông **Tăng K**

Cùng địa chỉ: 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT.

Ông Tăng K ủy quyền cho bà Tăng L.

4. Bà **Tăng H**

Địa chỉ: 32/69A Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT.

5. Ông **Tăng H**

Địa chỉ: Ấp Phú Long, xã Phú Đức, huyện CT, tỉnh BT.

*** Bị đơn:** ông **Tăng P**

Địa chỉ: 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm các nguyên đơn trình bày như sau:

Ông Tăng Triệu T và bà Lê Thị Q có tất cả 06 người con là bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng P, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L. Lúc sinh thời ông T và bà Q có mua căn nhà của bà T vào năm 1969 tại số 32/12Đ đường Nguyễn

Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT. Năm 1978, ông T chết, năm 2000 bà Q chết, ông T và bà Q chết không để lại di chúc. Do các nguyên đơn và bị đơn có những bất đồng nên các nguyên đơn yêu cầu chia nhà và đất của ông T và bà Q để lại, chia ra thành 6 phần bằng nhau cho các đương sự. Nếu ai có nhu cầu về chỗ ở thì sẽ trả cho những người khác giá trị phần nhà mà theo từng kỹ phần các đương sự được hưởng.

** Phần trình bày của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:*

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất như nguyên đơn trình bày. Nay bị đơn không có chỗ ở nên yêu cầu được ở trên đất nhưng không đồng ý trả lại giá trị phần đất và nhà theo từng kỹ phần cho các nguyên đơn. Nếu chia thì bị đơn đồng ý chia phần phần diện tích đất và nhà cha mẹ để lại thành 06 phần bằng nhau chứ không đồng ý bán nhà để chia.

Tại phiên tòa hôm nay, các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất giá nhà và đất theo giá mà Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ đã định giá. Các nguyên đơn yêu cầu bán phần nhà và đất do cha mẹ để lại chia đều cho 06 anh chị em.

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu được ở lại căn nhà của cha mẹ để lại, bị đơn cũng không có tiền để trả lại cho các nguyên đơn theo từng phần mà mỗi người được hưởng. Nếu trong các chị và các em ai có nhu cầu ở căn nhà của cha mẹ thì cứ đến ở, bị đơn không ngăn cản.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận NK tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:*

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 26 về thẩm quyền giải quyết vụ án; Điều 68 về xác định tư cách tham gia tố tụng; từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật TTDS về việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ. Việc giao hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời gian quy định. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 BLTTDS.

Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 48, Điều 49 của BLTTDS.

Thư ký tại phiên tòa thực hiện đúng các quy định tại Điều 51 BLTTDS.

Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng các quy định của BLTTDS.

Quá trình giải quyết Tòa án đã có công văn gửi UBND phường AL xác minh thông tin và trích lục hồ sơ liên quan QSDĐ thửa số 255, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT. Ngày 14/6/2019 UBND phường AL đã có công văn số 145/UBND-ĐC trả lời xác minh của Tòa án “*Sổ mục kê lưu tại phường thửa đất số 255 tờ số 11 đứng tên Tăng Ngọc L; Địa chỉ nhà số 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai chưa thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu do đó không có biến động về chủ sử dụng. Căn nhà trên hiện do ông Tăng K và ông Tăng P đang ở*”. Về nguồn gốc nhà là của ông T, bà Q nhưng đất là của Họ Chánh Tòa CT.

Các nguyên đơn ban đầu trong đơn khởi kiện chỉ yêu cầu chia tài sản chung là nhà nhưng sau đó bổ sung yêu cầu chia cả nhà và đất, bị đơn chỉ đồng ý chia

nhà. Theo biên bản làm việc của Tòa án ngày 30/7/2020 với Linh mục Nguyễn Tấn L – Cha Sở nhà thờ Chánh Tòa CT về phân đất các bên đang tranh chấp thì ông L cho biết “*phần đất tại thửa 255, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT không còn thuộc phạm vi quản lý của Nhà thờ từ năm 1975, nhà thờ đã trao quyền cho ông Tăng Triệu Th và bà Lê Thị Q*” và ông L cũng cho rằng không có các giấy tờ gì chứng minh phần đất của nhà Thờ, nhà Thờ cũng chỉ có các giấy tờ như đương sự cung cấp trong hồ sơ.

Nhà đất tại 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai theo kết quả thẩm định của Công ty CP Thẩm định giá Tây Nam Bộ có giá trị 1.426.800.000đ, tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu thẩm định lại, bị đơn không ý kiến nên có cơ sở căn cứ vào giá trên để giải quyết vụ án.

Trong hồ sơ có nhiều chứng cứ thể hiện các bên thừa nhận nhà đất 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai là tài sản chung chưa chia, bà Tăng Ngọc L chỉ đại diện đứng tên trong sổ mục kê, tại phiên tòa các bên đương sự cũng thừa nhận điều này. Sổ mục kê là một trong các giấy tờ được Luật đất đai công nhận nên căn cứ cho rằng đây là tài sản chung của cha mẹ để lại. Với yêu cầu chia tài sản chung của các nguyên đơn có cơ sở chấp nhận. Hiện tại bị đơn ông Tăng P đang ở trong nhà nên cần ổn định cho bị đơn, buộc bị đơn phải hoàn lại giá cho những người còn lại theo giá mà các bên đã thống nhất, mỗi kỷ phần có giá trị $(1.426.800.000đ : 6) = 237.800.000$ đồng.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia giá trị nhà đất tại địa chỉ 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT cho 6 anh, chị em thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T, bà Q. Bị đơn ông Tăng P có nghĩa vụ hoàn lại cho những người còn lại, mỗi kỷ phần có giá trị 237.800.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Do không tự thỏa thuận phân chia nhà và đất của cha mẹ để lại nên các nguyên đơn bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L khởi kiện ông Tăng P yêu cầu phân chia nhà và đất tại số 32/12Đ đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT. Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Chia tài sản chung” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

[2] *Xét về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Tăng K ủy quyền cho bà Tăng L theo đúng quy định.

[3] *Về thời hiệu khởi kiện :* Do xác định quan hệ pháp luật trong việc tranh chấp giữa các đương sự là chia tài sản chung nên theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì vụ án thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu.

[4] *Xét về nội dung:* ông Tăng Triệu T và bà Lê Thị Q có tất cả 06 người con Tăng H, Tăng Ngọc L, Tăng P, Tăng H, Tăng K, Tăng L. Lúc sinh thời ông T và bà Q có mua căn nhà của bà T vào năm 1969 tại số 32/12Đ đường Nguyễn Thị

Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT. Năm 1978, ông T chết, năm 2000 bà Q chết, ông T và bà Q chết không để lại di chúc. Do các nguyên đơn và bị đơn có những bất đồng nên các nguyên đơn yêu cầu chia nhà và đất của ông T và bà Q để lại chia ra thành 6 phần bằng nhau cho các đương sự. Nếu ai có nhu cầu về chỗ ở thì sẽ trả cho những người khác giá trị phần nhà mà theo từng kỹ phần các đương sự được hưởng.

Quá trình giải quyết Tòa án đã có công văn gửi UBND phường AL xác minh thông tin và trích lục hồ sơ liên quan QSDĐ thửa số 255, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT. Ngày 14/6/2019 UBND phường AL đã có công văn số 145/UBND-ĐC trả lời xác minh của Tòa án *“Sổ mục kê lưu tại phường thửa đất số 255 tờ số 11 đứng tên Tăng Ngọc L; Địa chỉ nhà số 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai chưa thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu do đó không có biến động về chủ sử dụng. Căn nhà trên hiện do ông Tăng K và ông Tăng P đang ở”*. Về nguồn gốc nhà là của ông T, bà Q nhưng đất là của Họ Chánh Tòa CT.

Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2016, các nguyên đơn chỉ yêu cầu chia tài sản chung là nhà nhưng sau đó bổ sung yêu cầu chia cả nhà và đất, bị đơn chỉ đồng ý chia nhà. Tại biên bản làm việc của Tòa án ngày 30/7/2020 với Linh mục Nguyễn Tấn L – Cha Sở nhà thờ Chánh Tòa CT về phần đất các bên đang tranh chấp thì ông L cho biết *“phần đất tại thửa 255, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 32/12 Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT không còn thuộc phạm vi quản lý của Nhà thờ từ năm 1975, nhà thờ đã trao quyền cho ông Tăng Triệu T và bà Lê Thị Q”* và ông L cũng cho rằng không có các giấy tờ gì chứng minh phần đất của nhà Thờ, nhà Thờ cũng chỉ có các giấy tờ như đương sự cung cấp trong hồ sơ.

Hội đồng xét xử xét thấy phần đất các đương sự yêu cầu phân chia mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được đăng ký trong sổ mục kê do bà Tăng Ngọc L đứng tên. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận bà L đứng tên kê khai trong sổ mục kê là đại diện cho các anh chị em trong nhà, thực chất nhà và đất là của cha mẹ để lại. Sổ mục kê là một trong các loại giấy tờ được Luật đất đai quy định làm cơ sở xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên xác định ông T và bà Q để lại là nhà và đất tại số 32/12Đ đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT là tài sản chung của các con ông T bà Q chưa được chia. Do các nguyên đơn và bị đơn không tự thỏa thuận được với nhau trong việc phân chia tài sản của cha mẹ để lại nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phân chia là có căn cứ chấp nhận. Do phần đất có diện tích khoảng 63m² nên không thể phân chia diện tích đất mà phân chia theo giá trị nhà và đất.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 21 tháng 11 năm 2018 do Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ định giá nhà và đất tại số 32/12Đ đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT có giá là 1.426.800.000 đồng. Tại phiên tòa các nguyên đơn không yêu cầu thẩm định lại giá trị nhà và đất, bị đơn không có ý kiến gì về việc thẩm định giá nên Hội đồng xét xử lấy mức giá trị nhà và đất 1.426.800.000 đồng làm cơ sở phân chia cho các đương

sự. Số tiền này chia ra thành 06 phần, bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng P, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L mỗi người được một phần là phù hợp.

Do bị đơn Tăng P có nhu cầu ở lại nhà và đất tranh chấp nên tạo điều kiện ổn định chỗ ở cho ông Tăng P, ông Tăng P có nghĩa vụ trả lại giá trị nhà và đất cho bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L.

[5] Về án phí sơ thẩm, chi phí đo đạc định giá: Các đương sự phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Điều 212, Điều 218, Điều 219 Bộ Luật dân sự năm 2015

- Điều 127 Luật nhà ở năm 2014

- Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L.

Nhà và đất tại số 32/12Đ đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT, theo bản đồ địa chính thì phần đất có diện tích 63m² thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 11 là tài sản chung của bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng P, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 21 tháng 11 năm 2018 do Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ định giá nhà và đất là 1.426.800.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng). Số tiền này chia ra thành 06 phần bằng nhau, bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng P, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L mỗi người được một phần là 237.800.000 đồng

Do bị đơn Tăng P có nhu cầu ở lại nhà và đất tranh chấp nên tạo điều kiện ổn định chỗ ở cho ông Tăng P nên ông Tăng P được tiếp tục ở trên phần nhà và đất tại số 32/12Đ đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường AL, quận NK, thành phố CT. Ông Tăng P có nghĩa vụ trả lại giá trị nhà và đất cho bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L mỗi người là 237.800.000 đồng.

Sau khi ông Tăng P thực hiện xong nghĩa vụ trả lại giá trị nhà và đất cho bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L mỗi người là 237.800.000 đồng, ông Tăng P tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà khi đáp ứng đủ các điều kiện do pháp luật quy định.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng P, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L mỗi người chịu 5.945.000 đồng (có xem xét đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn của các đương sự).

Khấu trừ vào số tiền 3.333.000 đồng tạm ứng án phí ông Tăng K đã nộp theo phiếu thu số 004893 ngày 06/6/2016, ông Tăng K phải nộp tiếp số tiền 2.612.000 đồng.

Khấu trừ vào số tiền 3.333.000 đồng tạm ứng án phí ông Tăng H đã nộp theo phiếu thu số 004892 ngày 06/6/2016, ông Tăng H phải nộp tiếp số tiền 2.612.000 đồng.

Khấu trừ vào số tiền 3.333.000 đồng tạm ứng án phí bà Tăng Ngọc L đã nộp theo phiếu thu số 004891 ngày 06/6/2016, bà Tăng Ngọc L phải nộp tiếp số tiền 2.612.000 đồng.

Khấu trừ vào số tiền 3.333.000 đồng tạm ứng án phí bà Tăng H đã nộp theo phiếu thu số 004890 ngày 06/6/2016, bà Tăng H phải nộp tiếp số tiền 2.612.000 đồng.

Khấu trừ vào số tiền 3.333.000 đồng tạm ứng án phí bà Tăng L đã nộp theo phiếu thu số 004889 ngày 06/6/2016, bà Tăng L phải nộp tiếp số tiền 2.612.000 đồng.

Chi phí đo đạc định giá là 8.266.000 đồng nên bà Tăng H, bà Tăng Ngọc L, ông Tăng P, ông Tăng H, ông Tăng K, bà Tăng L mỗi đương sự chịu 1.377.000 đồng. Các nguyên đơn đã nộp xong, ông Tăng P trả lại cho bà Tăng L chi phí đo đạc định giá 1.377.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP. CT,
- VKSND Q. NK,
- THADS Q. NK,
- Các đương sự,
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Anh Q