

Bản án số: 492/2023/DS-ST

Ngày: 25/9/2023

V/v tranh chấp chia tài sản chung

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Út

Các hội thẩm nhân dân:

- Bà Đỗ Thị Thu Hương
- Bà Lê Phi Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Trúc Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc – Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 2 năm 2023 về “Tranh chấp chia tài sản chung” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 625/2023/QĐXXST-DS ngày 8 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn N, sinh năm 1975

Địa chỉ thường trú: 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh H, sinh năm 1983 (theo Văn bản ủy quyền 30/12/2022 tại Văn phòng C3); địa chỉ: 2 N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Võ Văn L, sinh ngày 02/9/1963.

Địa chỉ cư trú: Lô L, số A chung cư N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Yến P, sinh năm 1975.

Địa chỉ thường trú: 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh H trình bày: Nhà đất tranh chấp tại địa chỉ 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do cha mẹ của ông N và ông L là ông Võ Văn H1 (chết năm 1995) và bà Nguyễn Thị N1 được cho trước năm 1975, có tờ đăng ký nhà - đất năm 1999. Hiện trạng nhà đất lúc đó là tường gạch, cột xi măng, sàn gạch men xi măng, mái tôn, vách ngăn, cột gỗ, tường mượn, số nhà 561 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 15/5/2003, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 158/2003 cho mẹ ông N, trước bạ ngày 02/7/2003.

Cha mẹ ông N có tất cả 07 người con, gồm:

1. Võ Kim H2, sinh năm 1955
2. Võ Bé T, sinh năm 1959
3. Võ Văn T1, sinh năm 1961
4. Võ Văn L, sinh năm 1963
5. Võ Kim H3, sinh năm 1965
6. Võ Thị Kim C, sinh năm 1972
7. Võ Văn N, sinh năm 1975

Năm 2008, do nhà xuống cấp, ở không an toàn nên vợ chồng ông N lúc đó đang sống chung với bà N1, mẹ ruột bỏ tiền ra để xây dựng thành căn nhà cấp 2 + 3 với kết cấu 2 lầu, 1 lửng và 1 sân thượng. Vợ chồng ông N, bà P kết hôn năm 2002 cùng chung sống với bà N1 đến khi bà N1 chết. Ông L không đóng góp chi phí vào việc xây dựng căn nhà này. Nhà xây xong nhưng chưa thể hoàn công vì chưa thực hiện thủ tục khai di sản thừa kế của ông H1 chết nên ngày 03 và 4/3/2010 bà N1 và 07 anh chị em ông N tiến hành thực hiện thủ tục phân chia di sản do cha chết để lại, theo đó ông H1 chết không để lại di chúc nên phần di sản của ông H1 được chia đều cho mẹ và 7 người con. Tất cả anh chị em ông N đều tặng cho phần quyền thừa kế của mình cho bà N1, riêng ông L không tặng cho phần ông L được hưởng từ ông H1, do vậy sau khi phân chia xong thì bà N1 và ông L được cấp giấy chứng nhận đồng sở hữu vào ngày 25/01/2011. Nhà lúc này mang số mới là 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/3/2015, bà N1 mẹ ông N tặng cho toàn bộ phần quyền sở hữu của bà N1 cho ông N. Do đó, ông N và ông L cùng đứng tên đồng sở hữu đối với căn nhà số 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/4/2015, ông N và ông L được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 010794 và CA 010795, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01418. Đến năm 2023, ông L yêu cầu được đưa gia đình của ông L quay về sinh sống tại căn nhà số 212/3 Hồ N, phường A, quận T và yêu cầu ông N phải chia đôi nhà đất nói trên cho ông L vì ông L cho rằng ông L và ông N đồng sở hữu trên giấy chứng nhận. Ông N không đồng ý, giữa hai bên liên tục xảy ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của vợ chồng ông N.

Để tránh dẫn đến những sự việc đáng tiếc có thể xảy ra nên ông N đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Tân Bình giải quyết cho ông N được sở hữu toàn bộ nhà đất tại địa chỉ: 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và ông N sẽ thanh toán 1/16 suất thừa kế của ông L được hưởng trong khối tài sản chung nhà đất tại địa chỉ 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương số tiền là 367.336.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 231405257 ngày 21/6/2023 của Công ty cổ phần G.

Đối với yêu cầu phản tố của ông L, yêu cầu ông N thanh toán tiền cho thuê nhà từ ngày 17/4/2021 đến ngày 17/5/2023, là 25 tháng, mỗi tháng là 8.000.000 đồng, tổng số tiền cho thuê nhà ông L yêu cầu ông N phải trả cho ông L 200.000.000 đồng. Ông N có ý kiến như sau:

Từ tháng 6/2021 đến hết tháng 12/2021 không cho thuê được nhà do dịch Covid bùng phát tại Thành phố Hồ Chí Minh. Từ tháng 01/2022 đến ngày 17/5/2023 tình trạng cho thuê cũng không cho thuê được hết 16 phòng cùng lúc, trung bình mỗi tháng cho thuê được như sau:

Tháng 4/2021 cho thuê được 18.617.000 đồng
Tháng 5/2021 cho thuê được 17.794.000 đồng
Tháng 01/2022 cho thuê được 11.300.000 đồng.
Tháng 02/2022 cho thuê được 11.300.000 đồng
Tháng 03/2022 cho thuê được 11.300.000 đồng
Tháng 04/2022 cho thuê được 12.500.000 đồng
Tháng 05/2022 cho thuê được 12.500.000 đồng
Tháng 6/2022 cho thuê được 12.5000.000 đồng
Tháng 7/2022 cho thuê được 13.800.000 đồng
Tháng 8/2022 cho thuê được 16.100.000 đồng
Tháng 9/2022 cho thuê được 17.100.000 đồng
Tháng 10/2022 cho thuê được 14.700.000 đồng
Tháng 11/2022 cho thuê được 15.800.000 đồng
Tháng 12/2022 cho thuê được 14.400.000 đồng
Tháng 01/2023 cho thuê được 14.400.000 đồng
Tháng 02/2023 cho thuê được 13.400.000 đồng
Tháng 03/2023 cho thuê được 17.200.000 đồng
Tháng 04/2023 cho thuê được 13.400.000 đồng
Tháng 5/2023 cho thuê được 8.500.000 đồng.

Tổng số tiền cho thuê tháng 4/2021, tháng 5/2021 và từ tháng 01/2022 đến ngày 17/5/2023 là 255.311.000 đồng.

Do nguyên đơn không còn lưu lại đầy đủ hóa đơn tiền điện nên tính trung bình tiền điện hàng tháng 1.600.000 đồng. Như vậy, sau khi trừ tiền điện 30.400.000 đồng thì số tiền còn lại để chia là 224.911.000 đồng. Như vậy, ông L được hưởng 1/16 giá trị tài sản nên số tiền cho thuê nhà ông L được nhận là 14.056.937 đồng.

Bị đơn, ông Võ Văn L trình bày: Nhà đất tại địa chỉ 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do cha mẹ của ông N, ông L là ông

Võ Văn H1 (chết năm 1993) và mẹ bà Nguyễn Thị N1 (chết năm 2015) tạo lập, trước đây nhà đất có địa chỉ 561 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố H.

Cha mẹ ông N, ông L có tất cả 07 người con, gồm:

1. Võ Kim H2, sinh năm 1955
2. Võ Bé T, sinh năm 1959
3. Võ Văn T1, sinh năm 1961
4. Võ Văn L, sinh năm 1963
5. Võ Kim H3, sinh năm 1965
6. Võ Thị Kim C, sinh năm 1972
7. Võ Văn N, sinh năm 1975

Do ông H1 chết không để lại di chúc nên gia đình thỏa thuận thống nhất phần di sản của ông H1 để lại được chia cho bà N1 và 07 người con. 06 anh chị em tặng cho phần quyền thừa kế của mình cho bà N1, riêng ông L không tặng cho nên sau khi phân chia xong thì bà N1 và ông L được cấp Giấy chứng nhận đồng sở hữu vào ngày 25/01/2011. Nhà lúc này mang số mới là 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2015, ông T và ông N lợi dụng bà N1 là người mù chữ đang điều trị bệnh tai biến nên xuống nhà năn nỉ ông L cho ông N làm ra giấy chủ quyền nhưng ông L không đồng ý và nói phải suy nghĩ lại. Nhưng sau đó, ông N và ông T lại âm thầm chuyển nhượng sang tên cho ông N vì biết bà N1 còn một tờ di chúc sau cùng nên sợ bị mất quyền lợi.

Ông L xác định không có tranh chấp với ông N. Nguyên vọng của ông L là muốn được quay về căn nhà 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống nhưng khi ông L dọn về ở thì ông N không đồng ý, báo công an mời ông L ra khỏi nhà. Ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, ông L không yêu cầu chia tài sản chung, mà yêu cầu được quay về ở tại nhà 2 Hồ N, phường A, quận T trong một căn phòng có diện tích 1,5m x 3m (vị trí được chia nằm trước bàn thờ của cha mẹ ruột). Căn nhà 212/3 Hồ N, phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của cha mẹ để lại và ông L cũng có phần tài sản và hộ khẩu trong căn nhà này nhưng hiện nay ông N đang sử dụng và cho thuê phòng trọ lấy tiền. Khi bà N1 chết, ông L và ông N có thỏa thuận trong thời gian ông L chưa cần chỗ ở, thì ông N sử dụng và cho thuê phòng trọ để lấy tiền. Hàng tháng trừ chi phí điện nước và các khoản phát sinh thì số tiền còn lại sẽ chia đôi và sẽ thanh toán vào ngày 17 hàng tháng. Sau đó mỗi tháng ông N đưa cho ông L 8.000.000đ (tám triệu đồng), đưa tiền mặt, không có giấy tờ. Nhưng hơn 02 năm nay ông N không đưa nữa. Do đó, ông L yêu cầu ông N phải hoàn trả cho ông L tiền cho thuê phòng trọ 25 tháng kể từ ngày 17/4/2021 đến ngày 17/5/2023, mỗi tháng là 8.000.000 đồng/tháng. Tổng cộng 25 tháng x 8.000.000 đồng = 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng chẵn).

Việc ông N trình bày có bỏ tiền ra xây nhà, ông N phải có tài liệu chứng cứ chứng minh. Ông L khẳng định nhà do bà N1 khi còn sống xây dựng, ông N không có tiền để xây. Riêng ông L có đưa cho bà N1 số tiền 60.000.000 đồng để bà N1 trang trải còn ông N bỏ đi theo vợ nhỏ và vợ của ông N cũng bỏ về nhà cha mẹ ruột ở lúc bà N1 xây nhà. Việc ông N trình bày việc cho thuê phòng trọ không ổn định, có

phòng trống nhưng ông N tự cho thuê, tự quản lý, không thông báo cho ông L nên ông L không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến P trình bày: Bà P là vợ của ông Võ Văn N. Căn nhà tranh chấp tại địa chỉ 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông N và ông L cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở. Trong khối tài sản chung thì ông L chỉ có 01 phần nhỏ liên quan đến nhà đất mà ông L được thừa kế từ cha là ông Võ Văn H1 đã chết năm 1993. Bà P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bà Huỳnh Thị Thanh H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên ông N được sở hữu toàn bộ nhà đất tại địa chỉ: 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và ông N sẽ thanh toán 1/16 suất thừa kế do ông L được hưởng khi ông Võ Văn H1 chết trong khối tài sản chung nhà đất tại địa chỉ 2 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương số tiền 367.336.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 231405257 ngày 21/6/2023 của Công ty cổ phần G.

Ông N đồng ý thanh toán tiền cho thuê nhà cho ông L tháng 4/2021, tháng 5/2021 và từ tháng 01/2022 đến tháng 5/2023, sau khi trừ chi phí tiền điện, phần ông L được hưởng là 14.056.937 đồng.

Bị đơn, ông Võ Văn L trình bày: Ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N. Vì ông L không có tranh chấp gì và ông L yêu cầu được ở trong căn nhà tranh chấp với diện tích 1,5m x 3m (vị trí được chia nằm trước bàn thờ của cha mẹ ruột). Ngoài ra, ông L vẫn giữ yêu cầu phản tố, yêu cầu ông N phải chia tiền cho thuê nhà từ tháng 4/2021 đến tháng 5/2023 là 25 tháng với số tiền 200.000.000 đồng (8.000.000 đồng x 25 tháng) = 200.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Yến P vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phần tranh tụng tại phiên tòa đã đầy đủ, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét thấy các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần tranh tụng tại phiên tòa có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc trả tiền cho thuê nhà cho bị đơn, không chấp nhận yêu cầu được ở trong 01 phòng có diện tích 1.5 x 3m trước bàn thờ cha mẹ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Pháp luật về tố tụng:

Ông Võ Văn N có đơn khởi kiện tranh chấp chia tài sản chung với bị đơn, ông Võ Văn L. Đối tượng tranh chấp là bất động sản nhà, đất có địa chỉ tại quận T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Yên P có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà P là phù hợp quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các ông Phùng Văn T2, Lê Đăng T3, Nguyễn Hồng T4, Lê Phương H4, Trần Trung C1, Hồ Tấn D, Phạm Hoàng T5 có đơn trình bày các ông chỉ là người thuê trọ tại 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, không có công sức đóng góp hay quyền lợi gì liên quan đến vụ án tranh chấp của ông N và ông L. Do đó, các ông đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án không đưa các ông có tên nêu trên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

[2] Pháp luật về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Xét tài sản tranh chấp nhà đất tại địa chỉ 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Võ Văn H1 và bà Nguyễn Thị N1 là cha mẹ ruột của ông Võ Văn N và ông Võ Văn L tạo lập. Ngày 23/01/1993, ông Võ Văn H1 chết không để lại di chúc để định đoạt phần tài sản của mình. Do đó, ngày 03 và 4 tháng 3 năm 2010 gia đình ông N, L tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế do ông H1 chết để lại. Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, phần di sản của ông H1 được chia đều cho bà Nguyễn Thị N1 và 07 người con. Các con gồm: Võ Kim H2, Võ Bé T, Võ Văn T1, Võ Kim H3, Võ Thị Kim C và Võ Văn N thống nhất tặng

cho phần quyền thừa kế mà các ông, bà được hưởng đối với di sản do ông H1 để lại cho mẹ là bà Võ Thị N2. Sau khi thực hiện xong thủ tục kê khai di sản thừa kế thì bà Nguyễn Thị N1 và ông Võ Văn L cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 013417, sổ vào sổ cấp GCN: CH00315 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 25/01/2011. Như vậy, có căn cứ xác định ông Võ Văn L được hưởng 1/8 di sản của ông Võ Văn H1 chết để lại trong khối tài sản chung của ông Võ Văn H1 và bà Nguyễn Thị N3 tại nhà đất số 561 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/3/2015 bà Nguyễn Thị N1 tặng cho toàn bộ phần quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của bà N1 tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 54 (BĐDC -2005), địa chỉ: 212/3 Hồ N, phường A, quận T cho con trai là ông Võ Văn N theo Hợp đồng tặng cho số 005693 ký tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/4/2015 ông N được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01418. Ông N và ông L cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản là nhà đất tại địa chỉ 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, có cơ sở xác định ông Võ Văn N được hưởng 15/16 phần tài sản đối với nhà đất tại địa chỉ 212/3 Hồ N, phường A, quận T. Ông L yêu cầu được ở tại căn nhà trên với diện tích 1,5m x 3m trước bàn thờ cha mẹ là không có cơ sở xem xét. Bởi phần diện tích ông L yêu cầu được ở vượt quá phần diện tích tài sản ông L được hưởng cũng như không đáp ứng điều kiện tách thửa và không đảm bảo điều kiện sinh hoạt tối thiểu theo quy định. Do đó, ông N yêu cầu được sở hữu toàn bộ nhà đất tranh chấp và sẽ thôi lại phần của ông L được hưởng trong khối tài sản chung tương đương số tiền 367.336.000 đồng là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của Bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Ông L yêu cầu ông N phải hoàn trả cho ông L số tiền cho thuê nhà từ tháng 4/2021 đến tháng 5/2023 với số tiền là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, từ tháng 6/2021 đến tháng 10/2021 do ảnh hưởng của dịch bệnh C2 – 19 bùng phát và tại Thành phố Hồ Chí Minh phải thực hiện giãn cách xã hội nên ông N trình bày không cho thuê được phòng trọ là có cơ sở chấp nhận. Ông L, yêu cầu phải chia tiền cho thuê nhà trọ cho ông L mỗi tháng 8.000.000 đồng vì cho rằng từ trước đó, ông N đều đặn mỗi tháng đều đưa cho ông L 8.000.000 đồng nhưng ông L không chứng minh được và không được ông N thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông L. Ông L cũng không chứng minh được số tiền cho thuê phòng trọ mỗi tháng là bao nhiêu. Do đó, căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì có cơ sở xác định số tiền cho thuê phòng trọ mỗi tháng như sau:

Tháng 4/2021 cho thuê được 18.617.000 đồng

Tháng 5/2021 cho thuê được 17.794.000 đồng
Tháng 01/2022 cho thuê được 11.300.000 đồng.
Tháng 02/2022 cho thuê được 11.300.000 đồng
Tháng 03/2022 cho thuê được 11.300.000 đồng
Tháng 04/2022 cho thuê được 12.500.000 đồng
Tháng 05/2022 cho thuê được 12.500.000 đồng
Tháng 6/2022 cho thuê được 12.5000.000 đồng
Tháng 7/2022 cho thuê được 13.800.000 đồng
Tháng 8/2022 cho thuê được 16.100.000 đồng
Tháng 9/2022 cho thuê được 17.100.000 đồng
Tháng 10/2022 cho thuê được 14.700.000 đồng
Tháng 11/2022 cho thuê được 15.800.000 đồng
Tháng 12/2022 cho thuê được 14.400.000 đồng
Tháng 01/2023 cho thuê được 14.400.000 đồng
Tháng 02/2023 cho thuê được 13.400.000 đồng
Tháng 03/2023 cho thuê được 17.200.000 đồng
Tháng 04/2023 cho thuê được 13.400.000 đồng
Tháng 5/2023 cho thuê được 8.500.000 đồng.

Tổng số tiền cho thuê tháng 4/2021, tháng 5/2021 và từ tháng 01/2022 đến ngày 17/5/2023 là 255.311.000 đồng. Theo các hóa đơn tiền điện do nguyên đơn cung cấp thì tháng 6/2022 tiền điện là 1.834.337 đồng, tháng 7/2022 1.632.051 đồng, tháng 10/2022 1.625.525 đồng, tháng 8/2022 1.627.700 đồng. Nguyên đơn, tính trung bình tiền điện mỗi tháng 1.600.000 đồng, bị đơn cũng đồng ý số tiền cho thuê sau khi trừ chi phí tiền điện thì mới chia tiền cho thuê. Số tiền cho thuê từ tháng 4,5/2021 và từ tháng 01/2022 đến tháng 5/2023 là 285.228.000 đồng sau khi trừ chi phí tiền điện là 30.400.000 đồng thì số tiền còn lại để chia là 224.911.000 đồng. Ông L được hưởng phần tài sản là 1/16 nên được hưởng số tiền cho thuê phòng trọ là 14.056.937 đồng.

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Về án phí: Nguyên đơn được sở hữu toàn bộ nhà đất tại 212/3 Hồ N, phường A, quận T có giá trị 5.877.384.000 đồng nên phải đóng tiền án phí trên phần được hưởng theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông N còn phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Bị đơn được hưởng phần tài sản có giá trị 367.336.000 đồng nên phải đóng tiền án phí trên phần được hưởng theo quy định pháp luật. Bị đơn được chấp nhận một phần yêu cầu phản tố nên phải đóng tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên, do bị đơn là người cao tuổi nên theo quy định được miễn toàn bộ tiền án phí nêu trên.

H5 lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 207, Điều 209, Điều 216, Điều 217, Điều 218, Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 12, khoản 7 Điều 27, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Võ Văn N:

Ông Võ Văn N được toàn quyền sở nhà, đất tại địa chỉ 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Võ Văn N có trách nhiệm thanh toán cho ông Võ Văn L giá trị phần tài sản ông L được hưởng trong khối tài sản nhà, đất tại địa chỉ 212/3 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương số tiền 367.336.000 (ba trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi ông Võ Văn N thanh toán cho ông Võ Văn L số tiền 367.336.000 (ba trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn) đồng thì ông Võ Văn N được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số B Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Võ Văn N chịu mọi chi phí liên quan đến thủ tục hợp thức hóa nhà (nếu có).

Trường hợp, ông Võ Văn N không thanh toán số tiền 367.336.000 (ba trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn) đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông Võ Văn L được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản là nhà đất địa chỉ số 561 Hồ N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để chia theo tỷ phần mà ông Võ Văn L được hưởng tại thời điểm thi hành án.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Võ Văn L:

Buộc ông Võ Văn N có trách nhiệm thanh toán tiền cho thuê nhà cho ông Võ Văn L là 14.056.937 (mười bốn triệu không trăm năm mươi sáu ngàn chín trăm ba mươi bảy) đồng.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Về án phí:

Ông Võ Văn N phải nộp án phí đối với phần tài được hưởng là 113.510.048 (một trăm mười ba triệu năm trăm mười ngàn không trăm bốn mươi tám) đồng. Đồng thời, ông N còn phải nộp án phí đối với yêu cầu phản tố của ông L được chấp nhận là 702.847 (bảy trăm lẻ hai ngàn tám trăm bốn mươi bảy) đồng. Tổng cộng, ông N phải nộp án phí là 114.212.895 (một trăm mười bốn hai trăm mười hai ngàn tám trăm chín mươi lăm) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông N đã nộp là 53.500.000 (năm mươi ba triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008657 ngày 17/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Võ Văn N còn phải nộp thêm số tiền án phí là 60.712.895 (sáu mươi triệu bảy trăm mười hai ngàn tám trăm chín mươi lăm) đồng.

Ông Võ Văn L phải nộp tiền án phí trên phần tài sản được hưởng và chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng ông L là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định pháp luật. Do đó, hoàn lại cho ông Võ Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023388 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- VKSND Q.Tân Bình;
- Chi cục THA DS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Trần Thị Hồng Út