TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **240/**2017/DS-ST,
Ngày: 30/8/2017,
V/v tranh chấp chia tài sản chung.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Nam Hải,

- *Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly,

2. Bà Vũ Thị Hiệp.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Nguyễn Huy Hùng, Thư ký Toà án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Dịu Thùy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 210/2016/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2016, về việc «Tranh chấp chia tài sản chung», theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 359/2016/QĐST-XXDS ngày 19 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 253/2017/QĐST-HPT ngày 16 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Tô Nguyệt L, sinh năm: X, địa chỉ: *C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh* (có mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: chị Võ Thị Tr, sinh năm Y, địa chỉ: *C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh* (Giấy ủy quyền do Ủy ban nhân dân Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, chứng thực ngày 01/8/2016 - có mặt tại phiên tòa).

- *Bị đơn:* ông Tô N, sinh năm: Z; địa chỉ: C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt tại phiên tòa).

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

1. ông Châu S, sinh năm A (có mặt tại phiên tòa);

2. anh Châu Vĩnh C, sinh năm B (có mặt tại phiên tòa);

3. anh Văn Minh H1, sinh năm C (vắng mặt tại phiên tòa);

4. anh Văn Minh H2, sinh năm D (có mặt tại phiên tòa);

5. chị Tô Thị Mỹ H (có mặt tại phiên tòa);

6. chị Võ Thị R (con gái bà Tô Nguyệt L, bị bệnh tâm thần; chị Võ Thị Tr là chị gái ruột, làm giám hộ, có mặt tại phiên tòa),

Cùng địa chỉ: C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. ông Trương Phước M, sinh năm E; địa chỉ: K, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:* căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, do cụ ông Tô B (chết) và cụ bà Trương Thị L (chết) tạo lập.

Cụ ông Tô B, cụ bà Trương Thị L có các con:

1. bà Tô Thị H (chết 2003), chồng bà H là ông Văn Tô T bỏ nhà theo vợ nhỏ từ năm 1971, nay đã chết. Bà H và ông T có hai con chung là: anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2;

2. bà Tô Nguyệt L;

3. ông Tô Ngọc;

4. ông Trương Phước M; và:

5. bà Tô Thị Y (chết năm 2014). Bà Y có chồng là ông Châu S, một con chung là anh Châu Vĩnh C.

Cha, mẹ của cụ ông Tô B, cụ bà Trương Thị L đã chết rất lâu, chết trước cụ ông Tô B, cụ bà Trương Thị L.

Khoảng năm 2003, 2004, Nhà nước cho xây dựng lại căn nhà này, toàn bộ chi phí do Ủy ban nhân dân Phường M, Quận S hỗ trợ và sau đó được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 3740/2004 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 07/11/2004. Đến khoảng năm 2014, bà L có sửa chữa lại phần nhà bà L đang sử dụng (ngang khoảng 2,5 mét, dài khoảng 04 mét), làm 06 cây cột, dựng tường, đổ sàn giả lát gạch men; chi phí do Ủy ban nhân dân Phường M cho khoảng 24.000.000 đồng, bà L bỏ ra thêm khoảng 28.000.000 đồng (tiền công thợ, vật liệu), không có hóa đơn, chứng từ; bà L không có yêu cầu về phần chi phí sửa chữa nhà này.

Trong quá trình ở chung, các anh, chị, em trong gia đình thường mất đoàn kết, gây gổ nhau nhiều lần, có lần chính quyền địa phương phải đến hòa giải. Do không thể cùng chung sống với nhau được, nên bà L đề nghị Tòa án phân chia tài sản chung là căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, cho 05 anh, chị, em: 1. bà Tô Thị H (chết 2003), có hai con chung là: anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2 đại diện; 2. bà Tô Nguyệt L; 3. ông Tô N; 4. ông Trương Phước M; và: 5. bà Tô Thị Y (chết năm 2014), có chồng là ông Châu S, một con chung là anh Châu Vĩnh C đại diện; phân chia theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tổng cộng là: 1.272.242.300 đồng, mỗi người được 1/5; bản thân bà L không có điều kiện kinh tế (thuộc hộ nghèo của địa phương) nên yêu cầu được nhận giá trị bằng tiền.

** Bị đơn ông Tô N, trình bày như sau:* ông (N) xác nhận lời trình bày của bà Tô Nguyệt L về nguồn gốc căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; gia đình có 05 anh, chị, em là: 1. bà Tô Thị H (chết 2003), có hai con chung là: anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2 đại diện; 2. bà Tô Nguyệt L; 3. ông Tô N; 4. ông Trương Phước M; và: 5. bà Tô Thị Y (chết năm 2014), có chồng là ông Châu S, một con chung là anh Châu Vĩnh C đại diện.

Sau khi, Ủy ban Phường hỗ trợ gia đình xây dựng lại nhà, các anh, chị, em cùng hùn tiền lại cử tôi (Tô N) làm đại diện đứng tên chủ quyền. Sau khi được cấp chủ quyền nhà, mọi người trong nhà hùn tiền xây dựng lại nhà tắm, nhà vệ sinh để dùng chung, không có sửa chữa gì, riêng phần nhà bà L sử dụng thì có được Ủy ban Phường hỗ trợ, còn việc bà L có bỏ thêm chi phí sửa chữa thì ông N không biết.

Cha, mẹ ông Tô N là cụ ông Tô B (chết năm 1964), cụ bà Trương Thị L (chết năm 1981) thì nhà, đất này chưa phân chia, vì các anh, chị, em đều khó khăn và nơi cư trú duy nhất của gia đình; riêng ông Trương Phước M có điều kiện kinh tế hơn nên đã ra ở riêng. Hiện hoàn cảnh cũng khó khăn, nên ông N không có khả năng mua lại căn nhà này, đề nghị Tòa án không cho bán chia tài sản chung, vì nếu bán thì mọi người không còn nơi cư trú nào khác.

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

Ông Châu S thống nhất với ý kiến trình bày của ông Tô N, bà Tô Nguyệt L, ông S cũng không có khả năng mua lại căn nhà này nhưng đề nghị Tòa án cho giữ lại căn nhà. Anh Châu Vĩnh C cùng ý kiến ông Châu S.

Ông Trương Phước M yêu cầu giữ lại căn nhà này.

Anh Văn Minh H2 trình bày: thống nhất với trình bày của bà Tô Nguyệt L, ông Tô N về nguồn gốc căn nhà tài sản chung, các anh, chị, em trong gia đình. Anh H2 không có khả năng mua lại căn nhà này, đề nghị Tòa án phân chia bằng tiền theo tỷ lệ mỗi người nhận 1/5 trị giá căn nhà theo kết quả định giá.

Chị Tô Thị Mỹ H, là con gái ông Tô N, trình bày, chị H ở chung nhà, không có bỏ tiền ra sửa chữa, xây dựng hay chi phí gì khác đối với căn nhà này, nên không có yêu cầu.

Đối với chị Võ Thị R, bị bệnh tâm thần bẩm sinh, không có khả năng nhận thức, chị Võ Thị Tr làm giám hộ, không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa, các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: việc xác minh, thu thập chứng cứ, thực hiện thủ tục tống đạt các loại văn bản tố tụng và xét xử của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung vụ án: qua kết quả phần thủ tục hỏi, phần tranh luận tại phiên tòa, việc thẩm tra, xem xét chứng cứ của Hội đồng xét xử là đầy đủ, rõ ràng. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều không có

khả năng mua lại căn nhà này, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, phân chia theo tỷ lệ mỗi người được 1/5 trị giá theo kết quả định giá. Trường hợp ông Tô N, ông Trương Phước M, ông Tô S có nguyện vọng giữ lại căn nhà này, nếu không thanh toán được cho những đồng sở hữu khác thì đưa tài sản tranh chấp ra tổ chức bán đấu giá tài sản, để đảm bảo thi hành án.

Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 20 tháng 3 năm 2017, ngày 24 tháng 3 năm 2017, ngày 19 tháng 7 năm 2017, giữa các bên đương sự, nhưng không thành, nên Tòa án đã lập biên bản hòa giải không thành và quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

PHẦN 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 luận tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng:

Hình thức, nội dung đơn khởi kiện của bà Tô Nguyệt L thực hiện đúng quy định tại Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong vụ án này, việc tranh chấp chia tài sản chung là căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn hiện đang cư trú tại Quận S, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 214, 215, 216, 222, 223, 224 Bộ luật dân sự 2005.

Đối với chị Võ Thị R, là con gái bà Tô Nguyệt L: bà L và các đương sự trong vụ án đều xác định chị R bị bệnh tâm thần, điều trị ngoại trú do hoàn cảnh gia đình khó khăn, do vậy Tòa án không cần thiết phải xác minh; theo biên bản lập ngày 16/8/2017 của Tòa án đối với bà Tô Nguyệt L, có chị Võ Thị Tr là người chứng kiến, bà L đồng ý cử chị Võ Thị Tr là chị gái ruột của chị R, làm giám hộ, theo quy định tại khoản 1 Điều 81 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với anh Văn Minh H1, Tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng tham gia phiên tòa, nhưng đều vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh Hùng theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vì:

Đại diện sở hữu chung bà Tô Thị H, gồm anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2; đại diện bà Tô Thị Y (chết năm 2014), có chồng là ông Châu S, một con chung là anh Châu Vĩnh C, anh Văn Minh H2 và ông Châu S đã trình bày ý kiến của đồng sở hữu tài sản chung trong vụ án.

Trong vụ án này, bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, tham gia phiên tòa theo nội dung Quyết định số 105/QĐ-VKS-DS ngày 02/8/2017, là đúng quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, các đương sự cam kết không bổ sung chứng cứ gì khác ngòai các chứng cứ đã giao nộp cho Tòa án.

Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Trong các tài liệu do đương sự cung cấp và kết quả xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án thể hiện, nguyên đơn lúc thì ghi họ và tên là Tô Nguyệt Ln, lúc thì ghi là Tô Nguyệt Lng, bà L trình bày do là người Hoa (Trung Quốc) nên phát âm người nghe viết sai tên Lng thành Ln; các đồng sở hữu cũng xác định họ và tên nguyên đơn là Tô Nguyệt Lng. Tòa án căn cứ xác nhận của các bên đương sự, giấy khai sinh của bà L, xác định nguyên đơn là bà Tô Nguyệt Lng.

Tại bản sao Giấy khai sinh số 176, quyển số 1, đăng ký khai sinh ngày 06/01/1948 của bà Tô Nguyệt L, thể hiện phần họ và tên cha là: ông Tô B, họ và tên mẹ là là: bà Trương Kim L, do Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh, sao lục ngày 05/9/2014.

Đối với với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3740A/2004, do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/11/2004, thể hiện chủ sở hữu là ông Tô N, sinh năm 1955, là đại diện thừa kế của ông Tô B và bà Trương Thị L.

Theo nội dung giấy khai sinh này, bà Tô Nguyệt Lang không đủ điều kiện để khởi kiện chia tài sản chung, bà Lang trình bày không để ý nội dung giấy khai sinh ghi sai tên lót của mẹ, nay Tòa án thông báo mới biết (Đơn cam kết ngày 01/7/2015 của bà Lang, được Công an Phường 1, Quận 6 xác nhận ngày 02/7/2015).

Do tài liệu, chứng cứ là có mâu thuẫn nhau, Tòa án đã có văn bản số 770/TAQ6 ngày 10/11/2016, xác minh tại Phòng tư pháp Quận S. Kết quả: Phòng tư pháp Quận S có văn bản trả lời xác minh số 971/TP ngày 21/11/2016, trả lời xác minh là: Ủy ban nhân dân Quận S đã có Quyết định số 2650/QĐ-UBND ngày 17/9/2014, về việc cải chính hộ tịch, xác định thay đổi họ và tên bà Trương Kim L trong giấy khai sinh các con, thành Trương Thị L (có sai tên lót của mẹ trong giấy khai sinh của ông Tô N, bà Tô Nguyệt L).

Về các đồng sở hữu: qua kết quả xác minh của Tòa án, cam kết tường trình về đồng sở hữu tài sản của bà Tô Nguyệt L, ý kiến trình bày thống nhất của các bên đương sự, thể hiện, cụ ông Tô B (chết năm 1964), và cụ bà Trương Thị L (chết năm 1981), có 05 người con chung là:

1. bà Tô Thị H (chết 2003),
2. bà Tô Nguyệt L,
3. ông Tô N,
4. ông Trương Phước M, và:
5. bà Tô Thị Y (chết năm 2014).

Bà Tô Thị H (chết 2003), có hai con chung là: anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2, làm đại diện; bà Tô Thị Y (chết năm 2014), có chồng là ông Châu S, một con chung là anh Châu Vĩnh C, làm đại diện.

Về nguồn gốc căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh: Tòa án có văn bản xác minh số 539/TAQ6 ngày 11/8/2016, xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận S, đến ngày 08/12/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận S có văn bản số 681/CNVPĐKĐĐ, trả lời Tòa án như sau: "Căn nhà số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 25 – BĐĐC năm 2001 P1/Q6), có nguồn gốc do ông Tô N (là đại diện thừa kế của ông Tô B (chết năm 1964), và bà Trương Thị L (chết năm 1981), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3740A/2004, do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/11/2004… chưa có thông tin về việc kê biên, cầm cố, thế chấp của căn nhà trên", cùng lời khai thống nhất của các bên đương sự, thể hiện căn nhà này là tài sản chung chưa được phân chia cho các đồng sở hữu.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 11/7/2017, căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, Bản vẽ hiện trạng vị trí của trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/5/2017, và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2017 của Tòa án, thể hiện lô đất diện tích 43,3m^2, giá trị nhà, đất và vật kiến trúc là 1.272.242.300 đồng. Các bên đương sự không có ý kiến, khiếu nại gì về kết quả định giá.

Đối với ông Tô N, ông Châu S, anh Châu Vĩnh C, ông Trương Phước M, có nguyện vọng giữ căn nhà số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu chia theo phần cho các đồng sở hữu, nhưng trình bày không có khả năng mua lại căn nhà này, hiện giấy tờ sở hữu căn nhà này do ông Tô N đang cất giữ. Các đồng sở hữu khác là bà Tô Nguyệt L và đồng thừa kế của bà Tô Thị H, trình bày cũng không có khả năng mua lại căn nhà này, đề nghị Tòa án phân chia theo giá trị, mỗi đồng sở hữu được hưởng 1/5 trị giá căn nhà.

Hội đồng xét xử xét, theo quy định pháp luật, cụ thể tại Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quy định về hạn mức đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, và Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa, thì đất có nhà hiện hữu là 45m^2, nhưng nhà tranh chấp trong vụ án này diện tích chỉ có 43,3m^2 và đang được 05 đồng sở hữu sử dụng, nên không thể phân chia hiện vật cho 05 đồng sở hữu, theo yêu cầu của ông Tô N, ông Trương Phước M, ông Tô S, anh Châu Vĩnh C được.

Như vậy, mỗi đồng thừa kế được hưởng trị giá bằng tiền như sau: 1.272.242.300 đồng : 5 đồng sở hữu = 254.448.000 đồng.

Đối với ông Tô N, ông Châu S, anh Châu Vĩnh C, ông Trương Phước M có nguyện vọng giữ lại căn nhà này, trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông N, ông Trương Phước M, anh C và ông S có nghĩa vụ thanh toán cho hai đồng sở hữu là: bà Tô Nguyệt L và đồng thừa kế của bà Tô Thị H là: anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2, mỗi đồng sở hữu số tiền 254.448.000 đồng. Hết thời hạn Tòa án ấn định, nếu ông N, ông S, anh C, ông M không thanh toán được cho các đồng sở hữu thì các đương sự được quyền đưa tài sản chung là căn nhà, đất số C, Phường M,

Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, ra tổ chức bán đấu giá tài sản, đấu giá tài sản để phân chia theo tỷ lệ mỗi người đồng sở hữu được hưởng 1/5 trị giá căn nhà.

Đối với chị Tô Thị Mỹ H, là con gái ông Tô N, ở chung nhà, không có bỏ tiền ra sửa chữa, xây dựng hay chi phí gì khác đối với căn nhà này; chị Võ Thị R, bị bệnh tâm thần bẩm sinh, không có khả năng nhận thức, chị Võ Thị Tr làm giám hộ, không có yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm: 05 đồng sở hữu tài sản chung, mỗi đồng sở hữu phải chịu án phí dân sự là 12.722.500 đồng.

Bà Tô Nguyệt L không phải nộp tạm ứng án phí dân sự, do thuộc diện nghèo theo quy định của Chính phủ (khoản 5 Điều 11 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, khoản 2 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015), nhưng vẫn phải chịu án phí trên phần tài sản chung được phân chia.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 2 Điều 21, khỏan 2 Điều 26, điểm a khỏan 1 Điều 35, điểm a và điểm c khỏan 1 Điều 39, khoản 1 Điều 81, khoản 2 Điều 147, Điều 189, khoản 1 Điều 227, Điều 233, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 214, 215, 216, 222, 223, 224 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quy định về hạn mức đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa; khoản 5 Điều 11 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và tiểu mục 2.b Mục I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về lệ phí, án phí Tòa án,

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Tô Nguyệt L.

1. Những người là đồng sở hữu chung của căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

- bà Tô Thị H (chết 2003), có hai con chung là: anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2.

- bà Tô Nguyệt L,

- ông Tô N,

- ông Trương Phước M, và:

- bà Tô Thị Y (chết năm 2014), có chồng là ông Châu S và một con chung là anh Châu Vĩnh C.

2. Tài sản chung của các đồng sở hữu là:

Căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 25 – BĐĐC năm 2001 P1/Q6), có nguồn gốc do ông Tô N (là đại diện thừa kế của cụ ông Tô B (chết năm 1964), và cụ bà Trương Thị L (chết năm 1981), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số

3740A/2004, do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/11/2004.

Giấy tờ sở hữu bản chính của căn nhà này hiện do ông Tô N đang cất giữ.

3. Trị giá căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 11/7/2017, Bản vẽ hiện trạng vị trí của trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/5/2017, và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2017 của Tòa án: lô đất diện tích 43,3m^2, giá trị nhà, đất và vật kiến trúc là 1.272.242.300 đồng (Một tỷ hai trăm bảy mươi hai triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn ba trăm đồng).

4. Phân chia tài sản chung cho 05 đồng sở hữu, mỗi đồng sở hữu được nhận 1/5 (Một phần năm) trị giá căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, mỗi đồng sở hữu được hưởng theo tỷ lệ 1/5 (Một phần năm), tương đương là 254.448.000 đồng (Hai trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng), như sau:

- Anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2, được nhận số tiền 254.448.000 đồng (Hai trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

- Bà Tô Nguyệt L được nhận số tiền 254.448.000 đồng (Hai trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

- Ông Tô N được nhận số tiền 254.448.000 đồng (Hai trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

- Ông Trương Phước M được nhận số tiền 254.448.000 đồng (Hai trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

- Ông Châu S và anh Châu Vĩnh C, được nhận số tiền 254.448.000 đồng (Hai trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

5. Ông Tô N, ông Trương Phước M, anh Châu Vĩnh C và ông Châu S cùng có yêu cầu được giữ lại căn nhà này, do vậy:

5.1. Trong thời hạn 03 (Ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Tô N, ông Trương Phước M, anh Châu Vĩnh C và ông Châu S có nghĩa vụ thanh toán cho hai đồng sở hữu tài sản chung là: bà Tô Nguyệt L và đồng thừa kế của bà Tô Thị H là: anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2, mỗi đồng sở hữu số tiền 254.448.000 đồng (Hai trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

5.2. Trường hợp ông Tô N, ông Trương Phước M, anh Châu Vĩnh C và ông Châu S, thực hiện xong việc thanh toán cho hai đồng sở hữu tài sản chung là: bà Tô Nguyệt L và đồng thừa kế của bà Tô Thị H là: anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2, mỗi đồng sở hữu số tiền 254.448.000 đồng (Hai trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng), ông Tô N, ông Trương Phước M, anh Châu Vĩnh C và ông Châu S được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sở hữu chung đối với căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.3. Hết thời hạn Tòa án ấn định, nếu ông Tô N, ông Trương Phước M, anh Châu Vĩnh C và ông Châu S không thanh toán, hoặc thanh toán không đủ cho hai đồng sở hữu nêu trên, thì một trong các đồng sở hữu tài sản chung được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền, đưa tài sản chung là căn nhà, đất số C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3740A/2004, do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/11/2004), ra tổ chức bán đấu giá tài sản có thẩm quyền, bán đấu giá tài sản chung để phân chia theo tỷ lệ mỗi đồng sở hữu tài sản chung được hưởng 1/5 (Một phần năm) trị giá căn nhà.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Tô Nguyệt L phải chịu án phí dân sự chia tài sản chung là 12.722.500 đồng (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng).

6.2. Ông Tô N phải chịu án phí dân sự chia tài sản chung là 12.722.500 đồng (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng).

6.3. Ông Trương Phước M phải chịu án phí dân sự chia tài sản chung là 12.722.500 đồng (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng).

6.4. Ông Châu S và anh Châu Vĩnh C, cùng phải chịu án phí dân sự chia tài sản chung là 12.722.500 đồng (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng).

6.5. Anh Văn Minh H1, anh Văn Minh H2, cùng phải chịu án phí dân sự chia tài sản chung là 12.722.500 đồng (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Các đương sự có tên nêu trên nộp số tiền án phí dân sự tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Các đương sự thi hành bản án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

8. Quyền kháng cáo: bà Tô Nguyệt L, ông Tô N, ông Trương Phước M, ông Châu S, chị Tô Thị Mỹ H, chị Võ Thị R (có giám hộ là chị Võ Thị Tr), anh Châu Vĩnh C, anh Văn Minh H2 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Văn Minh H1 vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 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, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành quyết định được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :
- Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

Lê Nam Hải