

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ B
TỈNH B PHƯỚC**

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

Bản án số: 13/2017/DS-ST
Ngày: 30-9-2017
V/v “*Tranh chấp chia tài sản
chung*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ B, TỈNH B PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Đức

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thế Hợp
2. Ông Phạm Mạnh Biện

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đào Thị Lệ Thy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh B Phước.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh B Phước tham gia phiên
tòa:*** Bà Hoàng Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2017/TLST - DS ngày 24/4/2017 về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2017/QĐXXST- DS ngày 29/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2017/QĐST-DS ngày 14/9/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đào Ngọc T**, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Tổ 1, Kp P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: 1/ Bà **Nguyễn Đào Ngọc B**, sinh năm 1987 (Vắng mặt lần 2 không có lý do)

Địa chỉ cư trú: Tổ 1, Kp P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước

2/ Ông **Nguyễn An B**, sinh năm 1996 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Tổ 1, Kp P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Đào Thị H**, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Tổ 3, Kp P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà Đào Ngọc T trình bày:

Tháng 3/2011 bà nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn P và bà Đoàn Thị Ánh L thửa đất số 182, tờ bản đồ số 34 có diện tích 85m² tọa lạc tại khu phố Phú B, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Nay là tổ 2, Kp P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước). Khi chuyển nhượng, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 với diện tích xây dựng là 85 m². Ngày 09/5/2011 được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 149974 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00213 đứng tên hộ bà Đào Ngọc T. Việc nhận chuyển nhượng nhà và đất trên là do tự bà thỏa thuận với ông P và bà L, tiền dùng để chuyển nhượng là của riêng bà, hai con của bà là Nguyễn Đào Ngọc B và Nguyễn An B không có đóng góp gì, còn chồng của bà là ông Nguyễn Văn Tú đã chết vào ngày 11/01/2011, khi chết ông Tú cũng không để lại di sản gì. Đến năm 2015 bà xin giấy phép xây dựng để xây lại nhà và được UBND thị xã B cấp giấy phép xây dựng số 112/GPXD ngày 02/6/2015. Bà đã xây lại căn nhà như hiện nay gồm một tầng trệt hai tầng lầu với diện tích sàn xây dựng 84,8 m², tổng diện tích sàn 287,71 m². Tuy nhiên, bà chưa làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà hiện nay nên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp vẫn thể hiện là căn nhà xây cấp 4 như trước đây. Việc xây lại nhà là do bà tự bỏ tiền ra xây, các con của bà không có đóng góp gì. Bà không có ý kiến gì về việc UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 149974, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00213 ngày 09/5/2011 cho hộ gia đình của bà, bà đồng ý toàn bộ tài sản đất và căn nhà hiện nay là tài sản chung của hộ gia đình gồm có bà và hai con là Nguyễn Đào Ngọc B và Nguyễn An B. Nay do cần vốn để làm ăn, bà yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất và căn nhà xây trên đất hiện nay làm 03 phần bằng nhau. Bà xin nhận toàn bộ tài sản và sẽ hoàn trả phần giá trị tài sản mà Nguyễn Đào Ngọc B và Nguyễn An B được nhận. Hiện nay đất và nhà trên do bà Đào Thị H quản lý, sử dụng vì trước đây bà có nhận của bà H 1.300.000.000 đồng để chuyển nhượng nhà và đất cho bà H. Khi bà H quản lý sử dụng nhà và đất trên, bà H có đầu tư mua sắm thêm giường gỗ, máy điều hòa, ti vi, quạt máy, bồn nước, máy nước nóng năng lượng mặt trời, rèm cửa trong các phòng, thay kính cửa bị bể và lắp đặt mái hiên di động. Bà và bà H sẽ tự thỏa thuận với nhau về 1.300.000.000 đồng mà bà đã nhận của bà H và các tài sản vật dụng bà H đã đầu tư mua sắm không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Bị đơn ông Nguyễn An B trình bày:

Ông thống nhất về nguồn gốc của thửa đất số 182, tờ bản đồ số 34 có diện tích 85m² tọa lạc tại khu phố Phú B, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Nay là tổ 2, Kp P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước) và căn nhà hiện nay trên đất như bà T trình bày. Ông và bà Nguyễn Đào Ngọc B không có đóng góp tiền hay công sức gì trong việc tạo lập tài sản trên. Tuy nhiên, ông không đồng ý chia tài sản trên theo yêu cầu của bà T vì ông lo sợ bà T đã lớn tuổi, sau khi chia bà T dùng nhà và đất trên hùn vốn làm ăn sẽ bị lừa gạt.

* Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Đào Ngọc B vắng mặt nên không làm việc được

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đào Thị H trình bày:

Hiện tại bà đang quản lý và sử dụng thửa đất số 182, tờ bản đồ số 34 có diện tích 85m² tọa lạc tại khu phố Phú B, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Nay là tổ 2, Kp P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước) và căn nhà trên đất vì trước đây bà đã trả cho bà T 1.300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất và nhà trên nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Khi quản lý sử dụng nhà và đất trên bà có đầu tư mua sắm thêm giường gỗ, máy điều hòa, ti vi, quạt máy, bồn nước, máy nước nóng năng lượng mặt trời, rèm cửa trong các phòng, thay kính cửa bị bể và lắp đặt mái hiên di động. Nay bà T yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất và căn nhà trên bà không có ý kiến gì, bà và bà T sẽ tự thỏa thuận với nhau về số tiền 1.300.000.000 đồng mà bà đã trả cho bà T và các tài sản vật dụng bà đã đầu tư mua sắm không yêu cầu Tòa án giải quyết

* Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 212, 218, 219 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Ngọc T.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Đây là vụ án Tranh chấp chia tài sản chung do nguyên đơn

bà Đào Ngọc T (sau đây gọi tắt là bà T) khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Đào Ngọc B (Sau đây gọi tắt là bà B) và ông Nguyễn An B (sau đây gọi tắt là ông B) yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 34 và căn nhà trên đất. Căn cứ 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. Do bị đơn bà B và ông B cư trú tại Tổ 1, Kp P, phường A, thị xã B, tỉnh B Phước. Đồng thời, tài sản đất và nhà bà T tranh chấp yêu cầu chia tọa lạc tại tổ 2, Kp P, phường A, thị xã B, tỉnh B Phước, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B.

Quá trình giải quyết vụ án bà B vắng mặt. Tuy nhiên, khi khởi kiện, trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của người bị kiện là bà B. Đồng thời, theo đơn xác nhận người bị kiện có mặt tại nơi cư trú ngày 12/4/2017 của Công an phường A, thị xã B mà người khởi kiện nộp kèm theo đơn khởi kiện xác định: Người bị kiện bà B đang có mặt tại nơi cư trú. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho bà B nhưng không tổng đạt được do bà B không còn cư trú tại địa chỉ trên mà không thông báo cho chính quyền địa phương và nguyên đơn nơi cư trú mới. Căn cứ khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP Tòa án nhân dân thị xã B tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng cho bà B theo quy định của pháp luật. Tại phiên Tòa hôm nay bà B vắng mặt lần thứ 2 không có lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt bị đơn bà B.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện:* Quá trình giả quyết vụ án, bà T và ông B đều thừa nhận nguồn gốc tài sản là do bà T tự đứng ra nhận chuyển nhượng. ông B và bà B không có đóng góp tiền hoặc công sức trong việc tạo lập tài sản trên. Tại phiên tòa hôm nay, bà T xác định toàn bộ tài sản nhà và đất trên là của chung hộ gia đình gồm có bà và hai con là bà B và ông B. Tài sản trên đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 149974 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00213 đứng tên hộ bà Đào Ngọc T. Căn cứ khoản 1 Điều 212 Bộ luật dân sự về sở hữu chung của các thành viên trong hộ gia đình quy định “*Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan*”. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất số 182, tờ bản đồ

số 34 và căn nhà trên đất là tài sản chung của bà T, bà B và ông B. Theo khoản 1 Điều 219 Bộ luật dân sự quy định “*Trường hợp sở hữu chung có thể phân chia thì mỗi chủ sở hữu chung đều có quyền yêu cầu chia tài sản chung*”. Như vậy, việc bà T yêu cầu chia tài sản chung là đất và nhà trên là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ toàn bộ tài sản đất và nhà bà T yêu cầu chia nhận thấy: Thửa đất có diện tích 85m², trên đất có 01 căn nhà xây với diện tích sàn xây dựng là 84,8m² (xây hết diện tích đất) trong trường hợp chia nhà và đất làm 3 phần sẽ làm hư hỏng toàn bộ kiến trúc của căn nhà. Đồng thời, thửa đất số 182, tờ bản đồ số 34 và căn nhà bà T yêu cầu chia tọa lạc tại đường Phạm Ngọc Thạch, tổ 2, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước có hành lang lộ giới là 15 mét. Theo điểm c khoản 1 Điều 3 chương II Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 19/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước quy định về hạn mức tách thửa đối với đất ở, hạn mức đất ở...trên địa bàn tỉnh Bình Phước: “*Đối với thửa đất tiếp giáp với các đường phố có lộ giới nhỏ hơn 20 mét, diện tích tách thửa tối thiểu là 36m²*”. Như vậy nếu chia thửa đất làm 3 phần (85m² : 3), mỗi phần là 28,33m² sẽ không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của bà T, chia trị giá toàn bộ tài sản là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 34 và căn nhà trên đất làm 3 phần bằng nhau. Bà T được nhận toàn bộ đất, nhà và phải có nghĩa vụ hoàn trả phần giá trị tài sản mà bà B và ông B được nhận.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 074/2017/CT-INVC ngày 28/7/2017 thì tổng trị giá thửa đất số 182, tờ bản đồ số 34 và căn nhà trên đất là 2.280.944.000 đồng (*Hai tỷ hai trăm tám mươi triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*). Chia làm 3 phần (2.280.944.000 đồng : 3) mỗi phần là 760.314.666 đồng (*Bảy trăm sáu mươi triệu ba trăm mười bốn nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*). Như vậy, bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà B và ông B mỗi người 760.314.666 đồng (*Bảy trăm sáu mươi triệu ba trăm mười bốn nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

Đối với việc bà H đã trả cho bà T 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*) để nhận chuyển nhượng nhà và đất trên cùng với các tài sản vật dụng mà bà H đã đầu tư mua sắm bà H và bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản: Đối với 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo phiếu thu số 10 ngày 05/6/2017 và phiếu chi số 10 ngày 26/6/2017 của Tòa án

nhân dân thị xã B và 12.000.000 (*Mười hai triệu đồng*) chi phí thẩm định giá theo phiếu thu số 786 ngày 28/7/2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Độc Lập, bà T tự nguyện chịu không yêu cầu tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không xem xét.

[5] *Về án phí sơ thẩm*: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án và khoản 2 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Trường hợp các đương sự không tự xác định được phần tài sản của mình trong khối tài sản chung và có yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung đó thì mỗi đương sự phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với giá trị phần tài sản mà họ được hưởng.*” Do đó, bà T, bà B, ông B mỗi người phải chịu 34.412.586 đồng (*Ba mươi bốn triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm tám mươi sáu đồng*) án phí đối với phần giá trị tài sản được chia là 760.314.666 đồng (*Bảy trăm sáu mươi triệu ba trăm mười bốn nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

[6] *Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát*: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng dụng các Điều 212, 218, 219 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Ngọc T là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao
- Căn cứ vào Điều 212, Điều 218, Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ vào khoản 2 điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Ngọc T.

Chia tài sản chung là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 34 có diện tích 85m² tọa lạc tại tổ 2, Kp P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 149974 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00213 ngày 09/5/2011 và căn nhà xây trên đất theo giấy phép xây dựng số 112/GPXD ngày 02/6/2015 cho bà Đào Ngọc T, bà Nguyễn Đào Ngọc B và ông Nguyễn An B.

Bà Đào Ngọc T được nhận toàn bộ thửa đất số 182, tờ bản đồ số 34 có diện tích 85m² tọa lạc tại tổ 2, Kp P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 149974 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00213 ngày 09/5/2011 và căn nhà xây trên đất theo giấy phép xây dựng số 112/GPXD ngày 02/6/2015. Bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Đào Ngọc B và ông Nguyễn An B phần giá trị tài sản mà bà B và ông B được chia mỗi người 760.314.666 đồng (*Bảy trăm sáu mươi triệu ba trăm mười bốn nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

Kể từ khi quyết định này có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đào Ngọc T phải chịu 34.412.586 đồng (*Ba mươi bốn triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm tám mươi sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) mà bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003739 ngày 19/4/2017 của chi cục thi hành án dân sự thị xã B. Bà T phải nộp tiếp 22.412.586 đồng (*Hai mươi hai triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm tám mươi sáu đồng*). Bà Nguyễn Đào Ngọc B và ông Nguyễn An B mỗi người phải chịu 34.412.586 đồng (*Ba mươi bốn triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm tám mươi sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3/ Trong trường hợp 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 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.

Nguyên đơn, Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh B Phước;
- VKSND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Đức