TÒA ÁN NHÂN DÂN Q. HẢI CHÂU
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 131/2023/DS-ST
Ngày 27 - 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 HẢI CHÂU - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo
Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Tùng
Ông Trần Hải

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu tham gia phiên tòa:* Bà Hà Thị Thu Hiếu – Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022 về việc: "Tranh chấp chia tài sản chung" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2023/QĐXXST-DS ngày 25.8.2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2023/QĐST-DS ngày 14.9.2023, giữa:

*** Nguyên đơn**: Bà Bùi Thị T1, sinh năm: 1961; địa chỉ: 258 P, phường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hải A, sinh năm: 1983. Địa chỉ: 71 Đ, phường A, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Bảo Nguyệt ngày 19/4/2022 số công chứng 1078 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD), có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Bùi Thị C, sinh năm 1964; địa chỉ: 23/14 N, phường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Công M, sinh năm: 1954. Địa chỉ: 23/14 N, phường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Bảo Nguyệt ngày 16/12/2022 số công chứng 3293 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD), có mặt.

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

Ông Bùi Công Đ, sinh năm: 1968 và bà Phan Thị Lệ T2, sinh năm: 1967. Địa chỉ: 258 P, phường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hải A, sinh năm: 1983. Địa chỉ: 71 Đ, phường A, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền được chứng nhận tại Văn

phòng Công chứng Ngọc Yến ngày 26/7/2022 số công chứng 3495 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD), có mặt.

Ông Đặng Văn Q. Địa chỉ: Kiệt 258 P, phường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị T1 trình bày: Về nguồn gốc thửa đất 455, tờ bản đồ số 4, diện tích 46,1m^2 và tài sản trên đất địa chỉ tổ 16, phường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, bà Bùi Thị T1, bà Bùi Thị C và bà Bùi Thị T3 được chia thừa kế cùng được quyền sử dụng đất và sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 314039 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2014. Ngày 15/4/2015, bà Bùi Thị T3 tặng cho 1/3 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Thị C theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2174, quyển số TP/CC-SCC/HĐGD đã được chỉnh lý thay đổi ngày 22/4/2015. Kể từ thời điểm chia di sản, bà T1 là người sử dụng và quản lý phần nhà đất đó cho đến nay. Tại bản án số 34/2019/DS-PT ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã giao cho ông Bùi Công Đ và bà Phan Thị Lệ T2 được quyền sử dụng diện tích đất 1,4m^2 tại thửa đất số 455, tờ bản đồ số 4, do đó hiện nay phần đất thực tế có thay đổi so với Giấy CNQSD đất, kết quả đo đạc hiện tại là 44,1m^2, theo kết quả thẩm định giá thì nhà và đất trị giá là 2.001.320.458 đồng. Nhà và đất trên là tài sản chung của bà Bùi thị T1 và Bùi Thị C nhưng bà T1 đã ở trên nhà đất này từ trước đến nay và có nhu cầu về chỗ ở nên bà Bùi Thị T1 đề nghị được nhận 1/2 phần đất của bà C và yêu cầu công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất theo đo đạc thời điểm hiện tại diện tích 44,1m^2 và tài sản gắn liền với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 4 tại tổ 16, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số BX324039, số vào sổ; CTs 55177 vào ngày 29/12/2014. Bà Bùi Thị T1 sẽ thối trả lại 1/2 giá trị chênh lệch tài sản cho bà Bùi Thị C là 1.000.660.229 đồng.

Đối với kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi Trường Đà Nẵng và kết quả định giá, bà T1 không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với những tấm đanh trên không gian vách tường dôi ra của nhà ông Q, bà T1 xác định không tranh chấp, nếu có thì sẽ khởi kiện ở vụ án khác.

** Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị C là ông Nguyễn Công M trình bày:* Về nguồn gốc thừa đất trên, bà C xác định là do thừa kế. Bà C không đồng ý với yêu cầu của bà T1. Nhà đất này là bà C được thừa kế, tài sản thừa kế là nhà khối liền kề. Sau khi thừa kế, bà T3 chuyển nhượng cho bà T1 và bà C, bà T3 không còn liên quan gì đến khu đất này. Trước khi chia thừa kế thì trên đất

đã có nhà, sau chia thừa kế thì bà T1, bà C đập 1 phần nhà để tạo điều kiện chia đôi đất, việc đập nhà là từ năm 2019 do các bên thoả thuận, sau khi đập thì phần nhà còn lại là bà T1 sử dụng cho đến nay, còn bà C đi nơi khác ở. Việc bà T1 ở đâu chúng tôi không quan tâm đến. Còn chúng tôi ở đâu thì kệ chúng tôi. Bà C không thống nhất với yêu cầu của bà Bùi Thị T1 mà bà C yêu cầu được nhận 1/2 phần đất thuộc quyền sở hữu của mình. Đối với kết quả định giá và Kết quả đo đạc bà C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối phần những tấm đanh trên không gian vách tường dôi ra của nhà ông Q bà C xác định không tranh chấp, nếu có thì sẽ khởi kiện ở vụ án khác.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Công Đ và bà Phan Thị Lệ T2 trình bày:* Ông Đ và bà T2 thống nhất với trình bày của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với kết quả đo đạc ông bà không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Đặng Văn Q để cung cấp bản khai và hòa giải theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên ông Đặng Văn Q vắng mặt nên không có bản khai và hòa giải về nội dung tranh chấp trong vụ án được.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, phát biểu:

Đối với thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã được đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với nội dung vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay và các quy định của pháp luật, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T1. Giao cho bà Bùi Thị T1 được quyền sử dụng và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thửa số 455, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ 258 P, phường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 324039 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/12/2014 diện tích là 44,1m^2, trị giá nhà và đất là 2.001.320.458 đồng. Bà Bùi Thị T1 có nghĩa vụ thối trả 1/2 giá trị nhà và đất cho bà Bùi Thị C là 1.000.660.229 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Bà T1 yêu cầu nhận 1/2 diện tích đất và công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa số 455, tờ bản đồ số 4, diện tích 46,1m^2 tại 258 P, tổ 16, phường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 324039 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/12/2014 cho bà Bùi Thị T1. Bà Bùi Thị T1 có nghĩa vụ thối trả lại 1/2 giá trị chênh lệch tài sản cho bà Bùi Thị C theo kết quả định giá. Bà C không đồng ý với yêu cầu của bà T1 và yêu cầu được nhận phần đất thuộc quyền sở hữu của mình là 1/2 diện tích đất.

[2.1] Xét yêu cầu của bà Bùi Thị T1 thì thấy: Nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 455, tờ bản đồ số 4, diện tích 46,1m^2 tại 258 P, tổ 16, phường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng là bà Bùi Thị T1, Bùi Thị C và Bùi Thị T3 được hưởng thừa kế, ngày 22/4/2015 chỉnh lý biến động tặng cho bà Bùi Thị T1 và Bùi Thị C. Tại bản án số 34/2019/DS-PT ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã giao cho ông Bùi Công Đ và bà Phan Thị Lệ T2 được quyền sử dụng diện tích đất 1,4m^2 tại thửa số 455, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ 258 P, phường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng và theo kết quả đo đạc thực tế do các bên xác định thì đất có diện tích là 44,1m^2, có tứ cận như sau:

Bắc giáp đất và nhà ông Bùi Công Đ và bà Phan Thị Lệ T2, dài 6,48m;

Nam giáp đường kiệt 258 P, dài 4,07m;

Đông xác định theo vết cắt giáp đất và nhà ông Bùi Công Đ và bà Phan Thị Lệ T2 ranh giới là vết cắt, dài 7,9m;

Tây giáp vách tường nhà ông Đặng Văn Q, đoạn 1 dài 4,23m, đoạn 2 dài 0,23, đoạn 3 dài 0,23, đoạn 4 dài 0,18 và đoạn 5 dài 4,55m.

Phía Đông của thửa đất có phòng bếp, nhà vệ sinh, 1 phần phòng ngủ, tường xây gạch, mái lợp tôn, diện tích 15m^2.

Do đó tài sản chung của bà Bùi Thị T1 và Bùi Thị C là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 455, tờ bản đồ số 4, diện tích là 44,1m^2 tại kiệt 258 P, tổ 16, phường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Theo kết quả Chứng thư thẩm định giá số CTĐ0010922CT ngày 28/4/2023 giá trị nhà và đất là 2.001.320.458 đồng, trong đó giá trị 37,04m^2 đất ở là 1.870.408.769 đồng, giá trị 7,06m^2 đất trồng cây lâu năm là 111.378.539 đồng và giá trị phần công trình trên đất diện tích 15m^2 là 19.533.150 đồng.

Xét yêu cầu của bà Bùi Thị T1 về việc được nhận 1/2 phần diện tích đất của thửa đất trên và yêu cầu nhận toàn bộ nhà và đất cho bà T1 được sở hữu và sử dụng, bà Bùi Thị C yêu cầu nhận 1/2 diện tích đất thuộc sở hữu của bà C thì thấy, theo văn bản số 374/CNHC-KTĐC ngày 23/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai quận Hải Châu cung cấp: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BX 324039 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/12/2014 cho thửa đất số 455, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ tổ 16, phường N, quận Hải Châu với diện tích 46,1m^2. Căn cứ điểm 1 Khoản 1 Điều 1 Quyết định 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định: "Diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau: a) Diện tích đất ở tối thiểu 50m^2 và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,0m được áp dụng cho các phường thuộc quận Hải Châu và Thanh Khê". Do vậy việc tách thửa đất nêu trên đề nghị quý Toà thực hiện đúng theo quy định tại Quyết định 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng. Diện tích thửa đất các bên tranh chấp có diện tích đất ở dưới 50m^2 nên không thể thực hiện việc tách thửa, vì vậy không thể chia bằng hiện vật cho hai bên mà giao toàn bộ cho một người sử dụng và sở hữu. Do đó HĐXX sẽ giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho một người sử dụng để đảm bảo đúng quy định tại Quyết định 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên cũng xác nhận bà Bùi Thị T1 ở trên nhà và đất này từ năm 2019, sau khi đập một phần nhà thì phần còn lại bà T1 sử dụng cho đến nay. Bà Bùi Thị C đã đi ở nơi khác từ năm 2019. Bà T1 có yêu cầu nhận nhà và đất này, thực tế bà T1 đã sinh sống ổn định tại nhà và đất này từ năm 2019, bà T1 có nhu cầu cấp thiết về chỗ ở, ngoài nhà đất trên thì bà Bùi Thị T1 không còn chỗ ở nào khác nên HĐXX giao cho bà Bùi Thị T1 được quyền sử dụng và sở hữu toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 455, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ tổ 16, phường N, quận Hải Châu diện tích 44,1m^2, giá trị nhà và đất là 2.001.320.458 đồng. Bà Bùi Thị T1 có nghĩa vụ thối trả lại 1/2 giá trị nhà và đất cho bà Bùi Thị C là 1.000.660.229 đồng.

Đối với phần phía Tây giáp vách tường nhà ông Đặng Văn Q, ông Đặng Văn Q có xây tấm đanh trên phần không gian sát vách tường, các bên xác định không có tranh chấp trong vụ án này nên HĐXX không xem xét. Sau này các bên có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định.

[3] Về án phí: Bà Bùi Thị T1 và Bùi Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật.

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, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 208, 209, 218, 219 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170 Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Q hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T1 đối với bà Bùi Thị C.

Xử:

1. Giao cho bà Bùi Thị T1 được quyền sử dụng và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thửa số 455, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ 258 P, phường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 324039 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/12/2014 diện tích là 44,1m^2, có tứ cận như sau:

Bắc giáp đất và nhà ông Bùi Công Đ và bà Phan Thị Lệ T2, dài 6,48m;

Nam giáp đường kiệt 258 P, dài 4,07m;

Đông xác định theo vết cắt giáp đất và nhà ông Bùi Công Đ và bà Phan Thị Lệ T2 ranh giới là vết cắt, dài 7,9m;

Tây giáp vách tường nhà ông Đặng Văn Q, đoạn 1 dài 4,23m, đoạn 2 dài 0,23, đoạn 3 dài 0,23, đoạn 4 dài 0,18 và đoạn 5 dài 4,55m.

Phía Đông của thửa đất có phòng bếp, nhà vệ sinh, 1 phần phòng ngủ, tường xây gạch, mái lợp tôn, diện tích 15m^2.

Có sơ đồ kèm theo

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Bùi Thị T1 phải thối trả cho bà Bùi Thị C 1/2 giá trị nhà và đất là 1.000.660.229 đồng (Một tỷ, sáu trăm sáu mươi nghìn hai trăm hai mươi chín đồng).

Kể từ ngày bán án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Bà Bùi Thị T1 được miễn tiền án phí thuộc trường hợp người cao tuổi và có hồ sơ đề nghị miễn giảm tạm ứng án phí theo quy định. Bà Bùi Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.019.806 đồng.

Chi phí trích đo địa chính thửa đất và tài sản trên đất là 3.635.000 đồng, bà Bùi Thị T1 và Bùi Thị C mỗi người phải chịu là 1.817.500 đồng. Bà T1 đã tạm ứng đủ nên bà C phải hoàn trả lại cho bà T1 1.817.500 đồng.

Chi phí thẩm định giá tài sản là 13.000.000 đồng. Bà Bùi Thị T1 và Bùi Thị C mỗi người phải chịu là 6.500.000 đồng. Bà Bùi Thị T1 đã nộp nên bà Bùi Thị C phải hoàn trả lại cho bà Bùi Thị T1 6.500.000 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng . Bà Bùi Thị T1 và Bùi Thị C mỗi người phải chịu là 500.000 đồng. Bà Bùi Thị T1 đã nộp nên bà Bùi Thị C phải hoàn trả lại cho bà Bùi Thị T1 500.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: 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. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND quận Hải Châu;*
- *Chi cục THADS quận Hải Châu;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Phương Thảo