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

Bản án số: 475/2018/DS - ST
Ngày 19 – 4 - 2018
V/v "Tranh chấp về chia tài sản chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Liên

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Nhanh

Ông Thiều Đình Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 424/2016/TLST- DS ngày 10 tháng 11 năm 2016 về việc tranh chấp về tài sản chung, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 748/2018/QĐST – DS ngày 27/02/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị L, sinh năm 1954

Địa chỉ: 3/4 T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (số mới 126/16 N, Phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1986

Địa chỉ: 135A P (Lầu 4), phường S, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền lập ngày 03/5/2017) (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị B, sinh năm 1938

Địa chỉ: 3/4 T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (số mới 126/16 N, Phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số 5 P, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền lập ngày 10/4/2017) (có mặt).

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

1/ Ông Trần Văn T, sinh năm 1941

Địa chỉ: 12882 G, G, California 92841 – USA

2/ Bà Trần Thị M, sinh năm 1948

Địa chỉ: 3203 W, P, Arizona 85041 – USA

3/ Bà Trần Thị Q, sinh năm 1937

Địa chỉ: 2132 Khu phố B2, Phường P, Thị xã B, tỉnh B.

4/ Bà Trần Thị M1, sinh năm 1952

Địa chỉ: 3203 W, P, Arizona 85041 – USA

Người đại diện theo uỷ quyền cho bà Q, bà M, ông T, bà M1 là Bà Trần Thị L (văn bản uỷ quyền lập ngày 20/6/2016) (có mặt).

5/ Ông Trịnh Minh H, sinh năm 1978

6/ Bà Trần Thị Hồng M2, sinh năm 1985

7/ Trẻ Trịnh Minh T1, sinh năm 2013

8/ Trẻ Trịnh Thị Minh A, sinh năm 2015

Cùng địa chỉ: 3/4 T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh số mới 126/16 N, Phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người giám hộ cho trẻ T1, A là ông Trần Minh H và bà Trần Thị Hồng M2.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H, bà M là ông Huỳnh Tuấn K (văn bản ủy quyền lập ngày 02/11/2017) (có mặt).

9/ Bà Nguyễn Vân T2, sinh năm 1980

10/ Bà Nguyễn Thị Anh T3, sinh năm 1989

11/ Trẻ Nguyễn Vĩ Văn N, sinh năm 2003

12/ Trẻ Nguyễn Trần V, sinh năm 2011

Người giám hộ cho trẻ N, V là bà T3.

Cùng địa chỉ: 3/4 T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (số mới 126/16 N, Phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện cho bà T2, bà T3 là Bà Hoàng Thị T (văn bản uỷ quyền ngày 20/4/2017) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi hòa giải người đại diện cho nguyên đơn – Bà Hoàng Thị T trình bày:

Cha mẹ Bà L là ông Trần Văn B và bà Bùi Thị V. Ông B chết năm 1956, bà V chết năm 1988, lúc còn sống cha mẹ bà có tạo lập được khối tài sản là nhà và đất toạ lạc tại địa chỉ: ¾ T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (số mới 126/16 N, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh). Cha mẹ bà có 06 người con gồm: Bà Trần Thị Q; Bà Trần Thị B; Ông Trần Văn T; Bà Trần Thị M; Bà Trần Thị M1, Bà Trần Thị L; cha mẹ bà chết không để lại di chúc, vì vậy bà và những người con còn lại thuộc hàng thừa kế thứ nhất, là những người được hưởng thừa kế theo pháp luật. Năm 2002 anh chị em bà tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở và được Ủy ban nhân dân Quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1229/2002 ngày 18/11/2002 do Bà Trần Thị M1 đứng đơn khai trình đại diện thừa kế. Tuy nhiên, cùng năm 2002 sau khi được cấp Giấy chứng nhận, các ông bà tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế tại Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Do Ông Trần Văn T và Bà Trần Thị M đang định cư ở nước ngoài không thể có mặt tại Việt Nam để thực hiện thủ tục kê khai, do đó những anh chị em ở Việt Nam thống nhất không thông báo và không kê khai tên ông T và bà M vào danh sách những người được hưởng thừa kế để hoàn tất thủ tục. Vì vậy việc khai nhận di sản thừa kế chỉ có 04 người gồm: Bà Trần Thị Q, Bà Trần Thị B, Bà Trần Thị M1 và Bà Trần Thị L theo từ trích sao trước bạ nhà đất số 2118/CH-CLT ngày 08/12/2012.

Sau khi kê khai di sản thừa kế, các anh chị em ở Việt Nam cùng quản lý và sử dụng. Tuy nhiên sau đó, Bà Trần Thị B có những hành động tự ý chiếm dụng riêng căn nhà 3/4 T, phường B1, Quận P, TP.Hồ Chí Minh (nay là 126/16 T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh) – là tài sản chung của những người thừa kế để sử dụng một mình.

Trước hành vi của Bà B, bà đã nộp đơn lên Uỷ ban nhân dân phường B1, Quận P yêu cầu giải quyết tranh chấp. Ngày 18 tháng 6 năm 2015, Uỷ ban nhân dân phường B1, Quận P tổ chức hoà giải thành công, nội dung buổi hoà giải được lập thành biên bản. Trong biên bản hoà giải các bên thống nhất đất và nhà tại địa chỉ 3/4 T, phường B1, Quận P là tài sản chung của 6 người thừa kế nói trên, và thống nhất cách thức phân chia tài sản. Tuy nhiên sau đó Bà B cùng với đại diện theo ủy quyền của Bà B là Ông Trịnh Minh H (con ruột Bà B) gây khó dễ và không thực hiện theo đúng nội dung của Biên bản hoà giải. Nay bà yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết buộc Bà Trần Thị B thực hiện việc " Phân chia tài sản chung" là căn nhà tại địa chỉ ¾ (số mới là 126/16) T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho 06 anh chị em của bà gồm: Trần Thị Q, Trần Thị B, Trần Văn T, Trần Thị L, Trần Thị M, Trần Thị M1, mỗi người được sở hữu một phần bằng nhau là 1/6 tài sản chung.

Căn cứ trên bản vẽ do Công ty trách nhiệm hữu hạn C đo lập thì nguyên đơn thống nhất chia cho bị đơn phần diện tích nhà dất 1/6 gồm diện tích được công nhận theo chủ quyền 33,6 m^2 và diện tích không được công nhận theo chủ quyền gồm diện tích sân chung 9,6 m^2 và diện tích nằm trong lộ giới 3,3 m^2; phần diện tích nhà đất còn lại là 5/6 thuộc phần sở hữu của nguyên đơn và 04 đồng thừa kế còn lại, cụ thể diện tích được công nhận theo chủ quyền 153,3 m^2

và diện tích không được công nhận theo chủ quyền gồm diện tích sân chung 43,2 m^2 và diện tích nằm trong lộ giới 23,9 m^2.

Đại diện cho bị đơn ông Huỳnh Tuấn K trình bày:

Bị đơn đồng ý chia bằng hiện vật đối với 1/6 di sản thừa kế là nhà đất tại số 3/4 T, Phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (số mới 126/16 N, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh) và lấy ở vị trí mặt tiền của đường hẻm (nay đường N) ra đường T và để tiện việc nối liền phần nhà đất của Bà Trần Thị B đại diện đứng tên. Nếu phần diện tích nhà đất được phân chia có chênh lệch lớn hơn 1/6 trị giá tài sản chung được chia thì bị đơn đồng ý thanh toán lại cho các thừa kế còn lại theo giá thị trường theo kết quả thẩm định giá.

Ông H và bà M là hai vợ chồng và là con của Bà B, ông H bà M đang quản lý sử dụng 01 phần nhà đất tranh chấp. Trong quá trình quản lý sử dụng nhà đất ông H, bà M đã có chi phí sửa chữa xây dựng nhỏ trên nhà đất này và không có yêu cầu tranh chấp đòi phần chi phí đã đầu tư trên phần nhà đất thuộc di sản thừa kế trong cùng vụ án này, mà sẽ tự giải quyết riêng.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất được phương án hòa giải, chia hiện vật nhà đất theo yêu cầu của bị đơn – Bà Trần Thị B theo đúng bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH C lập ngày 14/8/2017.

Các đương sự chưa thống nhất được việc: Bị đơn đòi được sử dụng tiếp tục hẻm nội bộ; phía nguyên đơn không đồng ý cho Bà B tiếp tục sử dụng hẻm nội bộ vì Bà B đã được các đồng thừa kế đồng ý chia hiện vật là phần nhà đất mặt tiền đã có lối đi riêng biệt như đã nêu trên theo yêu cầu của Bị đơn là tổng diện tích 50m^2 theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH C lập ngày 14/8/2017.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Chu toauva-Hoj wofng xet x| , w| zng s| uwa{th| u hiejn wung cac qui wxnh cua Bojluaj Togung dah s| u

Vefnoj dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định nhà và đất số tại số ¾ T, Phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, đổi thành số 5/4A T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và nay đổi tiếp thành số mới 126/16 T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản chung của 06 đồng thừa kế là con của ông Trần Văn B (chết năm 1956) và bà Bùi Thị V (1988) gồm: Trần Thị Q. Trần Thị B, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị M1, Trần Thị L theo qui định của pháp luật; Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn – Bà Trần Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (04 đồng thừa kế Quyên, Tư, Mạnh, Mỹ) đồng ý giao cho bị đơn Bà Trần Thị B được hưởng hiện vật là diện tích nhà, đất theo bản vẽ hiện trạng với diện tích 50 m^2 và Bà B có trách nhiệm thanh toán lại cho 05 đồng thừa kế phần diện tích đất chênh lệch {50m^2 – (1/6 x 186,9 m^2)} = 18,85m^2, trị giá phần chênh lệch là: 18,85 m^2 x 48.124.000 đồng = 907.137.400 đồng.

Đối với việc các bên tranh chấp lối đi nội bộ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc không cho Bà Trần Thị B tiếp tục sử

dụng lối đi nội bộ vì qua sự thỏa thuận phần hiện vật như trên thì Bà B đã có lối đi riêng biệt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[A] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Yêu cầu được chia tài sản chung là nhà đất tại số ¾ T, Phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, được đổi thành số 5/4A T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và nay được đổi thành số mới 126/16 T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1229/2002 ngày 18/11/2002 của Ủy ban nhân dân Quận P cấp cho Bà Trần Thị M1 đại diện khai trình cho 06 đồng thừa kế là con của ông Trần Văn B (chết năm 1956) và bà Bùi Thị V (1988) gồm: Trần Thị Q. Trần Thị B, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị M1, Trần Thị L theo qui định của pháp luật.

[1] Xét yêu cầu trên của nguyên đơn đã được các đương sự là các đồng thừa kế của Ông B, bà V thống nhất xác định về di sản thừa kế, hàng thừa kế cụ thể xác định nhà và đất trên là tài sản thuộc đồng sở hữu của 06 người như trên, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Xét ý kiến của bị đơn yêu cầu được chia bằng hiện vật nhà, đất với diện tích 50 m^2 theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH C lập ngày 14/8/2017 và sẽ thanh toán phần chênh lệch theo giá trị thẩm định giá tài sản đối với quyền sử dụng đất vì các bên không có yêu cầu tranh chấp về tài sản có trên đất, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn và các đồng thừa kế còn lại tự nguyện đồng ý chia bằng hiện vật theo yêu cầu của bị đơn và yêu cầu bị đơn thanh toán phần chênh lệch với trị giá 18,85 m^2 x 48.124.000 đồng = 907.137.400 đồng cho 05 đồng thừa kế còn lại là phù hợp với qui định về việc định đoạt tài sản chung của các đương sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các đương sự.

[B] Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng hẻm nội bộ:

[1] Xét thấy việc phân chia hiện vật là tài sản chung theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH C lập ngày 14/8/2017 thì Bị đơn – Bà Trần Thị B được nhận phần nhà đất mặt tiền có lối đi riêng biệt nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – và 04 đồng thừa kế còn lại, cụ thể không cho Bà Trần Thị B tiếp tục sử dụng hẻm nội bộ được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1229/2002 ngày 18/11/2002 của Ủy ban nhân dân Quận P.

Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, cụ thể mỗi đồng sở hữu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên trị giá tài sản chung được chia là: 31,15 m^2 x 48.124.000 đồng = 1.499.062.600 đồng nên án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng + (3% x 699.062.600 đồng) = 56.972.000 đồng (Năm mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 37; Điều 93; Điều 94; Điều 95; Khoản 2 Điều 147; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 207, 208, 209, 216, 217, 218, 219, 220, 221 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và danh mục mức án phí, lệ phí ban hành kèm theo Pháp lệnh.

Căn cứ 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.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xác định nhà và đất tại số ¾ T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, thành số 5/4A T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nay đổi thành số mới 126/16 T, phường B1, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là tài sản chung của 06 đồng thừa kế: Trần Thị Q, Trần Thị B, Trần Văn T, Trần Thị M, Trần Thị M1, Trần Thị L theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông Trần Văn B và bà Bùi Thị V hồ sơ gốc số 1229/2002 do Ủy ban nhân dân Quận P cấp ngày 18/11/2002.

Xác nhận mỗi đồng sở hữu được hưởng 1/6 tài sản chung, bằng 31,15 m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1229/2002 ngày 18/11/2002 của Ủy ban nhân dân Quận P và ghi nhận năm đồng sở hữu tài sản chung gồm: Bà Trần Thị L, Ông Trần Văn T, Bà Trần Thị M, Bà Trần Thị M1, Bà Trần Thị Q không có tranh chấp yêu cầu giải quyết riêng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (04 đồng thừa kế Quyên, Tư, Mạnh, Mỹ) đồng ý giao cho bị đơn Bà Trần Thị B được hưởng hiện vật là diện tích nhà, đất theo bản vẽ hiện trạng với diện tích là 50 m^2 còn lại do Công ty TNHH C lập ngày 14/8/2017 và Bà B có trách nhiệm thanh toán lại cho 05 đồng thừa kế phần diện tích đất chênh lệch là 18,85 m^2 x 48.124.000 đồng = 907.137.400 đồng (Chín trăm lẻ bảy triệu một trăm ba mươi bảy ngàn bốn trăm đồng) thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi thanh toán xong số tiền nêu trên Bà Trần Thị B được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích nhà, đất được chia xác định 1/6 là 50m^2 theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH C lập ngày 14/8/2017 tại vị trí tiếp giáp mặt tiền đường của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1229/2002 ngày 18/11/2002 của Ủy ban nhân dân Quận P.

Bà Trần Thị B không được sử dụng hẻm nội bộ được xác lập theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1229/2002 ngày 18/11/2002 của Ủy ban nhân dân Quận P vì đã được chia riêng một phần tài sản và có lối đi riêng do mặt tiền đường.

Thời hạn thanh toán 01 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp quá thời hạn thanh toán 01 tháng nêu trên thì cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi nhà và đất trên để chia đều cho 06 đồng thừa kế nêu trên.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Q, Bà Trần Thị B, Ông Trần Văn T, Bà Trần Thị M, Bà Trần Thị M1, Bà Trần Thị L mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 56.972.000 đồng (Năm mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng), riêng Bà L được cấn trừ số tiền tạm ứng án phí Bà L đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2016/0031190 ngày 26/9/2016 Bà L còn phải nộp tiền án phí do chênh lệch thiếu là 34.972.000 đồng (Ba mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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 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::
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (30)

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

Phan Thị Liên