

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 06/2019/DS-ST

Ngày: 27-3-2019

V/v “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp”; “Tranh chấp về thừa kế tài sản”; “Tranh chấp hợp đồng dân sự”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Bà Đỗ Thị Ngọc Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Kim Phi;

2/ Ông Bùi Thanh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Nguyễn Minh Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thịnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 02 và ngày 27 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2016/TLST- DS ngày 15 tháng 3 năm 2016 về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp”; “Tranh chấp về thừa kế tài sản”; “Tranh chấp hợp đồng dân sự” (hợp đồng tín dụng) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông A, sinh năm 1984;

- Bà B, sinh năm 1960;

- Bà C, sinh năm 1941;

- Bà D, sinh năm 1957;

- Bà B9, sinh năm 1968;

- Bà E, sinh năm 1975;

- Ông F, sinh năm 1978;

- Ông G, sinh năm 1982;
 - Bà H, sinh năm 1985;
- Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, tỉnh Bình Dương.
- Ông K, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp L, xã L1, huyện X2, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn:

- Ông L, sinh năm 1963;
 - Bà M, sinh năm 1964;
- Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N (sau đây viết tắt là Công ty N).

Địa chỉ: Số X3, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông P, chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đơn vị được ủy quyền khởi kiện: Ngân hàng thương mại Cổ phần X do ông C1, chức vụ Phó tổng giám đốc (theo văn bản ủy quyền số 28/UQ-HĐQT ngày 04/5/2018).

Địa chỉ: Số Y1, phường Đ, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Y, sinh năm 1986. Hộ khẩu thường trú: Số Y2, đường Q, phường Y3, thành phố Y4, tỉnh Cà Mau. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 879/UQ-TGD.18 ngày 01/8/2018.)

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông O, sinh năm 1986 (con ông L);
- Ông I, sinh năm 1991 (con ông L);
- Bà B1, sinh năm 1988 (con ông L);
- Ông B2, sinh năm 1975 (người liên ranh)
- Ông B3, sinh năm 1982 (cha ông B2);
- Bà B4, sinh năm 1952 (mẹ ông B2);
- Ông B5, sinh năm 1983 (em ông B2);
- Ông B6, sinh năm 1981 (em ông B2);
- Bà B7, sinh năm 1978 (vợ ông B2);

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, tỉnh Bình Dương.

- Bà B8, sinh năm 1973 (chị ông B2);

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ1, huyện X2, Bình Dương.

- Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương (Đơn vị sự nghiệp thuộc Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương) do bà X5, chức vụ Trưởng phòng làm đại diện;

Trụ sở: Đ1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (sau đây viết tắt là ngân hàng X).

Địa chỉ: Số Y1, phường Đ quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Y, sinh năm 1986. Hộ khẩu thường trú tại: Số Y1, đường Q, phường Y2, thành phố Y3, tỉnh Cà Mau. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 880/UQ-TGD.18 ngày 01/8/2018)

- Ủy ban nhân dân huyện X2, do ông X3. Chức vụ Chủ tịch làm đại diện.

Nguyên đơn (ông A, bà D), bị đơn, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Công ty N, Ngân hàng X) có mặt tại phiên tòa; nguyên đơn (các ông bà B, C, K, B9, E, F, G, H), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (các ông bà O, I, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8), Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương, đại diện Ủy ban nhân dân huyện X2 có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2016, các bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn (ông A) trình bày:

Nguồn gốc phần đất có diện tích 30.959 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số 00303/QSDD-UB ngày 22/10/2002 cấp cho hộ ông L là của bà R khai phá quản lý sử dụng từ trước năm 1975

Vì ông A ở chung với bà nội ông là R nên được bà R giao cho phần đất gò và ruộng để trồng lúa, trồng điều. Năm 2009 bà R viết di chúc để lại cho ông A một căn nhà mà bà R và ông A đang ở, giao cho ông L và bà M khoảng 10.300m² đất ruộng để canh tác. Năm 2001, ông L làm đơn kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện X2 cấp quyền sử dụng đất. Thời điểm cấp sổ thì chỉ có ông L, bà Nguyễn Thị R, và ông A. Riêng bà M và ông O, I, B1 không có chung hộ khẩu tại thời điểm cấp GCNQSDĐ.

Khi gia đình ông L cần vốn làm ăn nên đã lấy GCNQSDĐ mang tên ông L thế chấp Ngân hàng. Việc thế chấp chỉ có ông L, bà M, O, I, B1 biết. Trong khi đó, bà M và O, I, B1 không phải là thành viên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được quyền ký tên vào hợp đồng thế chấp. Ngược lại, ông A và bà R là thành viên trong giấy GCNQSDĐ số: 00303/QSDD-UB ngày 22/10/2002 thì hoàn toàn không biết và không có ký tên vào hợp đồng thế chấp.

Ông A khởi kiện yêu cầu chia phần đất trên thành 03 phần cho bà R, ông A và ông L, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 118/13/TC/V ngày 05/3/2013 giữa ông L, bà M, ông O, ông I và bà B1 với Ngân hàng X. Đồng thời công nhận căn nhà tình nghĩa và phần đất khoảng 10.000 m² đất gò (đo đạc thực tế là 13.791,4 m²) tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, Bình Dương để ông A kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho ông A. Do ông A và bà R đã cất nhà cư ngụ và trồng cao su trên phần đất tại thửa đất số 315 nên ông A yêu cầu được chia phần tài sản chung tại thửa đất này. Ông A đồng ý chia cho ông L tiếp tục sử dụng phần đất

tại thửa đất số 927 tờ bản đồ số 21. Trên thửa đất số 927 có tài sản là căn nhà cấp bốn và cây trồng do ông L và bà M tạo lập nên ông A không tranh chấp.

Đối với việc rút đơn khởi kiện của Ngân hàng X ông A đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty N về việc yêu cầu bà M, ông L thanh toán nợ ông A đồng ý nhưng đối với yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nếu ông L và bà M không thanh toán được nợ thì ông A không đồng ý vì ngay từ ban đầu ngân hàng X đã làm không chặt chẽ và thiếu sót do không thẩm định kỹ nguồn gốc đất thế chấp nên dẫn đến việc ký hợp đồng thế chấp không đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là các ông bà (B, C, D, K, B9, E, F, G, H) về chia di sản thừa kế thì ông A đồng ý.

Ông A thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 27/9/2016, 02 sơ đồ bản vẽ ngày 04/8/2017, ngày 16/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X2, các biên bản định giá ngày 03/11/2016 và 31/8/2017 của Hội đồng định giá và không yêu cầu đo đạc định giá lại.

Do diện tích đất sau khi đo đạc xác định diện tích thực tế là 30.467,6 m² nên tại phiên tòa, ông A thay đổi yêu cầu khởi kiện về diện tích đất cho phù hợp với thực tế, ông A chỉ yêu cầu chia tài sản chung là 1/3 trong tổng diện tích 30.467,6 m². Trong diện tích 30.467,6 m² có 924 m² đất được xác định là chưa được cấp GCNQSDĐ, ông A cho rằng diện tích đất này cũng do bà R để lại, ông A và ông L sử dụng ổn định, lâu dài, không ai tranh chấp nên xác định đây là tài sản chung của bà R, ông L và ông A nên yêu cầu gộp chung vào để chia đều thành 03 phần.

Đối với các thửa đất 347, 348, 349 nằm trong GCNQSDĐ số: 00303/QSDD-UB ngày 22/10/2002 nhưng lại do ông B2 sử dụng ông A trình bày do UBND huyện X2 cấp nhầm. Ông A, ông L và bà R không hề sử dụng các thửa đất trên nên đồng ý làm thủ tục trả quyền sử dụng đất lại cho ông B2.

Trên thửa đất số 315 có căn nhà cấp bốn của ông O, ông A đồng ý tiếp tục cho ông O cư ngụ nên không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét.

Theo đơn khởi kiện ngày 15/02/2017, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn (bà D) trình bày:

Ông A và bà R là thành viên trong hộ được cấp GCNQSDĐ Nguồn gốc phần đất 30.959 m² theo giấy GCNQSDĐ 00303/QSDD-UB ngày 22/10/2002 cấp cho hộ ông L là của bà R khai phá, quản lý sử dụng trước năm 1975 cho đến nay.

Năm 2001, ông L làm đơn kê khai đăng ký và được UBND huyện X2 cấp GCNQSDĐ. Thời điểm cấp sổ thì chỉ có ông L, bà R và ông A là có tên trong sổ hộ khẩu.

Do bà R được công nhận là bà Mẹ Việt Nam anh hùng nên năm 1991 bà được Nhà nước cấp 01 căn nhà tình nghĩa. Thời gian sau nhà tình nghĩa xuống cấp nên nhà nước cho thêm 10.000.000 đồng để sửa chữa. Ông A lấy số tiền trên và bỏ thêm tiền để xây 01 căn nhà khác nhưng vẫn gắn biển nhà tình nghĩa.

Khi ông L và bà M vay tiền ngân hàng X và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 00303/QSDD-UB ngày 22/10/2002 thì ông A hoàn toàn không biết và không có ký tên vào hợp đồng thế chấp. Do đó việc thế chấp là sai quy định pháp luật.

Bà D cùng những người anh chị em là con và cháu bà R (con bà T1) khởi kiện ông L và bà M yêu cầu Tòa án chia cho bà R 1/3 diện tích đất trong tổng diện tích 30.959 m² là 10.319 m². Phần di sản là quyền sử dụng đất bà D được hưởng thì bà D cho ông A sử dụng. Tài sản trên đất là cây trồng là do ông A và ông L, bà M trồng nên bà D không tranh chấp. Căn nhà tình nghĩa là của bà R và ông A xây thì phần giá trị di sản của bà D đồng ý cho lại ông A toàn quyền sở hữu và sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông A) thì bà D đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của Công ty N thì bà M ông L có trách nhiệm trả nhưng khi phát mãi tài sản thế chấp thì chỉ được phát mãi tài sản của ông L và bà M.

Đối với việc các thửa đất 347, 348, 349 nằm trong GCNQSDĐ số: 00303/QSDD-UB ngày 22/10/2002 nhưng lại do ông B2 sử dụng thì bà D không có ý kiến cũng không tranh chấp yêu cầu chia các thửa đất trên.

Bà D thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ bản vẽ ngày 27/9/2016, 02 sơ đồ bản vẽ ngày 04/8/2017 và ngày 16/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X2, các biên bản định giá ngày 03/11/2016 và 31/8/2017 của Hội đồng định giá và không yêu cầu đo đạc định giá lại.

Theo đơn khởi kiện ngày 15/02/2017, tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng, các nguyên đơn (B, C, K, B9, E, F, G, H) trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của đồng nguyên đơn là bà D về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và yêu cầu khởi kiện tranh chấp thừa kế tài sản cũng như ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông A, Công ty N và các nội dung khác của vụ án. Các ông bà tự nguyện cho ông A toàn quyền sử dụng phần di sản của bà R mà các ông bà được hưởng; tự nguyện cho ông A di sản của bà R là giá trị căn nhà là 10.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn (ông L, bà M) trình bày:

Nguồn gốc đất 30.959 m² theo GCNQSDĐ 00303/QSDD-UB ngày 22/10/2002 cấp cho hộ ông L là của mẹ ông L là bà R khai phá quản lý sử dụng trước năm 1975

Năm 2001 ông L làm đơn kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện X2 cấp quyền sử dụng đất. Thời điểm cấp GCNQSDĐ nói trên ông L còn chung hộ khẩu với bà R, và ông A. Riêng bà M và O, I, B1 có chung hộ khẩu riêng.

Khi gia đình ông L cần vốn làm ăn nên có mượn GCNQSDĐ nói trên thế chấp cho Ngân hàng X để vay tiền. Việc thế chấp chỉ quyền sử dụng đất bà R và ông A không biết.

Do làm ăn thất bại nên ông L và bà M không có tiền trả nợ. Ông L và bà M thừa nhận số nợ của Ngân hàng X và đồng ý thanh toán cho công ty N tiền gốc và tiền lãi tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 2.770.501.802 đồng theo hợp đồng tín dụng số 118/13/TD/V ngày 05/3/2013 mà ông bà đã ký với Ngân hàng X.

Đối với yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo GCNQSDĐ số 00303/QSDD-UB ngày 22/10/2002 cấp cho hộ ông L thì ông L và bà M không đồng ý mà chỉ đồng ý phát mãi tài sản ông L được chia sau khi chia tài sản chung và chia di sản thừa kế theo yêu khởi kiện của ông A và những đồng nguyên đơn khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A thì ông L và bà M đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế là các ông bà (B, C, D, K, B9, E, F, G, H) ông L và bà M đồng ý.

Đối với các thửa đất 347, 348, 349 nằm trong GCNQSDĐ số: 00303/QSDD-UB ngày 22/10/2002 nhưng lại do ông B2 sử dụng thì ông L và bà M đồng ý để ông B2 sử dụng vì các thửa đất đó không phải của ông L, bà R và ông A.

Ông L và bà M thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ bản vẽ ngày 27/9/2016, 02 sơ đồ bản vẽ ngày 04/8/2017, ngày 16/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X2, các biên bản định giá ngày 03/11/2016 và 31/8/2017 của Hội đồng định giá và không yêu cầu đo đạc định giá lại.

Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (Công ty N) trình bày:

Ngày 05/3/2013 Ngân hàng X đã ký hợp đồng tín dụng số 118/13/TD/V với bà M và ông L để cho bà M và ông L vay 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng số 118/13/TD/V ngày 05/3/2013, ông L và bà M đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 118/13/TC/V ngày 05/3/2013. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số: 00303 QSDD/QĐ-UB do UBND huyện X2, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2002.

Ngân hàng X đã giải ngân đúng theo nội dung trong hợp đồng tín dụng, bà M đã thực hiện việc rút vốn vay tại Ngân hàng X theo giấy nhận nợ số 01 ngày 05/3/2013 với số tiền là 1.600.000.000 đồng, lãi suất 15%/năm.

Ngày 28/9/2015, Ngân hàng X đã bán toàn bộ các khoản nợ gốc và lãi của hợp đồng tín dụng nói trên cho Công ty N. Ngày 03/5/2018, Công ty N có đơn yêu cầu độc lập khởi kiện bị đơn là bà M và Ông L thanh toán số tiền tính đến ngày 04/4/2018 là 2.454.126.631 đồng, gồm 1.529,922.747 đồng tiền gốc và 924,203,884 đồng tiền lãi. Buộc bà M và ông L có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại HĐ tín dụng và giấy nhận nợ đã ký với ngân hàng kể từ ngày 05/4/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/3/2019, số nợ đã tăng lên và Công ty N yêu cầu ông L bà M thanh toán là 2.770.501.802 đồng, gồm 1.529,922.747 đồng tiền gốc;

1.240.579.055 đồng tiền lãi (lãi trong hạn 674.319.305 đồng, lãi quá hạn 566.259.750 đồng).

Trong trường hợp bà M và ông L không trả được nợ, ngân hàng TMCP X yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 118/13/TC/V ngày 05/3/2013 để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A thì Công ty N không đồng ý bởi vì lúc bị đơn ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thì GCNQSDĐ số 00303 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện X2, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2002 mang tên ông L, không có tên ông A và sổ hộ khẩu của gia đình ông L tại thời điểm thế chấp không có thành viên mang tên ông A nên việc Ngân hàng X cho vay và nhận thế chấp đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là các ông bà (B, C, D, K, B9, E, F, G, H) thì Công ty N không đồng ý.

Đối với việc thừa đất 347, 348, 349 hiện đang do ông B2 sử dụng thì N không đồng ý để cho ông B2 sử dụng. Khi phát mãi để thu hồi nợ thì công ty N yêu cầu phát mãi cả 03 thửa đất trên.

Đại diện Công ty N thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ bản vẽ ngày 27/9/2016, 02 sơ đồ bản vẽ ngày 04/8/2017, ngày 16/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X2, các biên bản định giá ngày 03/11/2016 và 31/8/2017 của Hội đồng định giá và không yêu cầu đo đạc định giá lại.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng TMCP X) trình bày:

Ngày 05/3/2013 Ngân hàng X đã ký hợp đồng tín dụng số 118/13/TD/V với bà M và ông L để cho bà M và ông L vay 1.600.000.000 đồng, mục đích vay chăm sóc vườn cao su, thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất vay thể hiện trên giấy nhận nợ, lãi suất sẽ thay đổi định kỳ 01/tháng, lãi suất quá hạn là 150%.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng số 118/13/TD/V ngày 05/3/2013, ông L và bà M đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 118/13/TC/V ngày 05/3/2013. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số: 00303 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện X2, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông L ngày 22/10/2002. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương và được đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X2, tỉnh Bình Dương ngày 05/3/2013.

Ngân hàng X đã giải ngân đúng theo nội dung trong hợp đồng tín dụng, bà M đã thực hiện việc rút vốn vay tại Ngân hàng X theo giấy nhận nợ số 01 ngày 05/3/2013 với số tiền là 1.600.000.000 đồng, lãi suất 15%/năm.

Ông L và bà M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, do vậy Ngân hàng X đã khởi kiện ông L và bà M yêu cầu thanh toán nợ và yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu ông L và bà M không thanh toán.

Ngày 13/3/2018, Ngân hàng X đã nộp đơn đề nghị rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông L và bà M do Ngân hàng X đã bán khoản nợ trên cho Công ty N theo hợp đồng mua bán nợ ngày 28/9/2015.

Tại bản tự khai, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (B2, B3, B4, B5, B6, B8, B7) trình bày:

Trong vụ kiện tranh chấp này, có các thửa đất 347, 348, 349 tờ bản đồ 21 nằm trong GCNQSDĐ số 00303 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/10/2002 do UBND huyện X2 cấp cho hộ ông L. Tuy nhiên thực tế gia đình ông L không sử dụng các thửa đất này mà là ông B2 quản lý, sử dụng từ lâu. Việc nhà nước cấp quyền sử dụng các thửa đất số 347, 348, 349 cho hộ ông L là không đúng thực tế sử dụng đất.

Vì vậy, trong vụ án này, các ông bà đề nghị giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp giữa gia đình ông B2 và gia đình ông L. Ngoài nội dung trên thì các nội dung khác về vụ án cũng như yêu cầu khởi kiện của các đương sự thì các ông bà không có ý kiến, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tại các bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông O, ông I, bà B1 trình bày:

Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng thì bị đơn vay tiền thì bị đơn có trách nhiệm trả nợ. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A và những người con và cháu của bà R thì các ông bà không có ý kiến. Ngoài ra, các ông bà cũng không tranh chấp tài sản gì trên đất tranh chấp.

Theo Công văn số 92/STP-PCC1 ngày 24/11/2017 và Công văn số 64/STP-PCC1 ngày 29/6/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương) trình bày:

Ngày 05/3/2013 tại Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương, bên thế chấp là bị đơn và ông O, ông I, bà B1 đã xuất trình giấy tờ nhân thân, sổ hộ khẩu, GCNQSDĐ; bên Ngân hàng X đã xuất trình các giấy tờ cần thiết bao gồm: Biên bản xác minh và định giá tài sản đăng ký thế chấp, Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, công chứng viên Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương đã kiểm tra và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, cam kết tài sản thế chấp là có thật và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định. Đồng thời, bên nhận thế chấp thực hiện và tự chịu trách nhiệm về việc kiểm tra, định giá và quản lý tài sản. Bên thế chấp đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Riêng bên nhận thế chấp (đại diện là ông X4, chức vụ Giám đốc chi nhánh) đã ký trước vào hợp đồng và chữ ký của ông X4 đúng với chữ ký mẫu đã đăng ký tại Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương. Công chứng viên Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương đã chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, qua kiểm tra hồ sơ lưu tại Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương thì hộ gia đình ông L đã thực hiện giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất với diện tích đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 – Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng viên Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 24/9/2012. Theo đó, công chứng viên đã căn cứ vào các giấy tờ do hộ ông L cung cấp là: Văn bản cam kết không bỏ sót thành viên hộ gia đình khi tham gia giao dịch hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình lập ngày 24/9/2012 và đơn xin xác nhận thành viên hộ gia đình được công an xã Đ1 xác nhận ngày 21/9/2012 để xác định các thành viên hộ gia đình là chủ thể tham gia giao dịch của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gồm bị đơn, ông O, ông I, bà B1.

Theo Công văn số 47/UBND-NC ngày 14/01/2019, UBND huyện X2 thể hiện: UBND huyện X2 xin vắng mặt, không trực tiếp tham gia tố tụng, cũng không ủy quyền cho người đại diện. Đối với các thửa đất số 347, 348, 349 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, GCNQSDĐ số 00303 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện X2 cấp ngày 22/10/2002 cho hộ ông L cấp đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 2, Điều 36 Luật đất đai ngày 14/7/1993. Khi cấp GCNQSDĐ số thửa và diện tích được cấp theo bản đồ địa chính chính quy năm 1999, không qua đo đạc thực tế, do đó theo kết quả thẩm tra, xác minh của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng xác định 03 thửa đất nói trên thực tế do ông B2 quản lý, sử dụng thì căn cứ tại điểm d, khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013 thu hồi giấy chứng nhận đã cấp do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là các ông bà (A, B, C, D, K, B9, E, F, G, H) là có cơ sở chấp nhận; yêu cầu của ông A về việc hủy hợp đồng thế chấp là có cơ sở chấp nhận; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Công ty N được chấp nhận một phần về việc yêu cầu bị đơn thanh toán nợ, đối với yêu cầu phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp là không có cơ sở chấp nhận; đối với 03 thửa đất số 347, 348, 349 tờ bản đồ số 21

tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, tỉnh Bình Dương được xác định cấp không đúng đối tượng nên cần tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp”; “Tranh chấp về thừa kế tài sản”; “Tranh chấp hợp đồng dân sự” (hợp đồng tín dụng). Nơi cư trú của bị đơn, nơi có tài sản tranh chấp là xã Đ1, huyện X2, do vậy vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nội dung vụ kiện có xem xét đến Quyết định cá biệt của UBND huyện X2 là GCNQSDĐ số 00303 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/10/2002 do UBND huyện X2 cấp cho hộ ông L. Tuy nhiên, vụ kiện được Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng thụ lý ngày 15/3/2016 (trước ngày Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành). Theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính thì Tòa án đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không chuyển cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết.

Tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông bà B, C, K, E, B9, F, G, H, O, I, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, X1, X2. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có bản tự khai và có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với quan hệ tranh chấp về tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Nguyên đơn (ông A) khởi kiện yêu cầu chia 1/3 tài sản chung là phần đất có diện tích 30.959 m² thuộc tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, tỉnh Bình Dương, theo GCNQSDĐ số 00303 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/10/2002 do UBND huyện X2 cấp cho hộ ông L vì cho rằng nguồn gốc phần đất trên là của bà R (mẹ của ông L, bà nội của ông A), do ông A sống cùng bà R từ nhỏ, có công sức gìn giữ, tôn tạo nên bà R đã cho ông A phần đất gò và một phần đất ruộng để canh tác, trồng lúa, sau đó trồng cao su và vài cây ăn trái khác. Ông L được bà R cho khoảng 10.000 m² đất ruộng để trồng lúa, sau này ông L và bà M trồng cao su. Khi không được sự đồng ý của ông A và bà R, ông L tự ý lấy GCNQSDĐ thế chấp cho Ngân hàng X để vay tiền và không trả nợ được nên Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông A và các đồng thừa kế của bà R.

Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ bản vẽ các ngày 27/8/2016, 04/8/2017 và ngày 16/7/2018 xác định tổng diện tích đất thực tế là 30.467,6 m² (giảm 491,4 m²). Tại phiên tòa, ông A thay đổi yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp so với đơn khởi kiện. Ông yêu cầu chia 1/3 theo diện tích đất thực tế là 30.467,6 m² (trong đó 29.543,6 m² được cấp GCNQSDĐ và 924 m² chưa được cấp GCNQSDĐ). Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông A phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Công văn số 847/UBND-NC ngày 05/8/2018 của UBND huyện X2 thể hiện hồ sơ gốc cấp GCNQSDĐ số 00303 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/10/2002 cho hộ ông L gồm có bà R, ông L và A. Trên phần đất được cấp GCNQSDĐ, ông A trực tiếp canh tác thửa đất số 315 trồng cao su..., được bà R nuôi dưỡng từ nhỏ, khi trưởng thành, ông A trực tiếp chăm sóc bà R, cùng chung hộ khẩu với bà R và được kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ. Như vậy, diện tích 29.543,6 m² là tài sản chung của ông L, bà R và ông A. Xét về công sức đóng góp, mặc dù nguồn gốc phần đất trên là của bà R, tuy nhiên từ khi ông A trưởng thành, bà R đã già yếu, ông A trực tiếp canh tác làm tôn tạo đất. Ông L cũng được bà R cho một phần đất khoảng 10.000 m² để trồng lúa, sau này ông L và bà M trồng cao su. Bà R là người có công tạo lập, ông A và ông L là người canh tác, gìn giữ, tôn tạo đất, do vậy quyền sử dụng diện tích đất trên được chia đều thành 03 phần bằng nhau cho bà R, ông L và ông A. Như vậy yêu cầu chia tài sản chung là 1/3 trong diện tích 30.467,6 m² của ông A là có cơ sở chấp nhận.

Cần phân tích thêm về diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ: Theo sơ đồ bản vẽ ngày 16/7/2018, tại thửa đất ký hiệu B có 513 m² và thửa đất ký hiệu C có diện tích 411 m² chưa được cấp GCNQSDĐ. Theo Công văn số 1432/UBND-NC ngày 29/12/2017 của UBND huyện X2 (bút lục số 451) thể hiện: “Thửa đất ký hiệu B có diện tích 513 m² và thửa đất ký hiệu C có diện tích 411 m² thể hiện trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 391-2017 ngày 04/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X2 chưa được cấp cho hộ gia đình, cá nhân hay tổ chức nào. Phần đất nêu trên thuộc trường hợp quy định tại điểm b tiểu mục 3.3, Mục 3, Phần I của Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03/01/2002 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính”. Theo công văn trên thì phần đất trên được Tòa án giải quyết tạm giao quyền sử dụng cho đương sự để UBND cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai. Tại phiên tòa, ông A và ông L đều cho rằng đây là phần đất nằm trong tổng diện tích do bà R tạo lập, ông A và ông L đã sử dụng ổn định cùng với những thửa đất khác, ông A và ông L thừa nhận và đồng ý đây là tài sản chung của bà R, ông A và ông L và yêu cầu chia đều cho bà R, ông L và ông A. Lời trình bày của ông A và ông L thống nhất với nhau, đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 118/13/TC/V ngày 05/3/2013. Xét thấy, ngày 05/3/2013, ông L cùng với bà M và 03 người con là O, I, B1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số 00303 QSDĐ/QĐ-UB để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 118/12/TD/V ngày 05/3/2013 được ông L và bà M ký kết với Ngân hàng X để vay số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Mặc dù hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương, tuy nhiên bà M và 03 người con là O, I, B1 không phải là thành viên trong hộ ông L tại thời điểm cấp GCNQSDĐ. Như trên nhận định, ông A và bà R là thành viên được cấp GCNQSDĐ nhưng không có sự đồng ý của ông A và bà R, ông A và bà R cũng không ký hợp đồng thế chấp, thế nhưng ông L đã dùng sổ hộ khẩu được tách năm 2010 gồm các thành viên L, M, O, I, B1 để công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là không đúng về chủ thể có quyền và nghĩa vụ đối với tài sản thế chấp. Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương căn cứ vào sổ hộ khẩu của ông L được đăng ký đổi sổ ngày 18/3/2010 (bút lục 393) mà không căn cứ vào sổ hộ khẩu của ông L tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ (năm 2002) để công chứng hợp đồng là không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A và bà R (hiện tại là những người thừa kế của bà R). Do vậy, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 118/13/TC/V ngày 05/3/2013 được ông L, bà M cùng 03 người con O, I, B1 là có cơ sở chấp nhận.

Cần phân tích thêm về ý kiến của Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương tại Công văn số 92/STP-PCC1 ngày 24/11/2017 về việc đã từng chứng nhận hợp đồng thế chấp cho ông L ngày 24/9/2012 để vay vốn tại Ngân hàng K1 với hồ sơ thế chấp gồm các giấy tờ: Văn bản cam kết không bỏ sót thành viên hộ gia đình khi tham gia giao dịch hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình lập ngày 24/9/2012 và đơn xin xác nhận thành viên hộ gia đình được công an xã Đ1 xác nhận ngày 21/9/2012 gồm bị đơn, ông O, ông I, bà B1. Xét thấy, Mặc dù năm 2012, ông L đã từng thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số 00303 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/10/2002 do UBND huyện X2 cấp cho hộ ông L để vay vốn của Ngân hàng K1, tuy nhiên ông L đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K1 nên không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L và bà R như Hội đồng xét xử đã nhận định trên đây.

[3] Đối với quan hệ “Tranh chấp về thừa kế tài sản”. Bà R và ông T là vợ chồng, có tất cả 09 người con là các ông bà B, C, T1, D, K, L, T2, T3 và một người con thứ hai chết từ nhỏ không rõ họ và tên. Ông T chết năm 1965, ông T2 và bà T3 đã chết trong thời kỳ chiến tranh khi chưa có chồng và con, bà T1 chết năm 2015. Ngày 14/3/2014, bà R chết. Tại phiên tòa, bà D cho rằng ông T chết không để lại tài sản gì, những người thừa kế của ông T không có tranh chấp gì về di sản của ông T nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.1] Đánh giá về di sản của bà R: Như trên đã nhận định, trong tổng diện tích 29.543,6 m² đất theo GCNQSDĐ số 00303 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện X2 cấp cho hộ ông L và 924 m² chưa được cấp GCNQSDĐ có 1/3 diện tích là tài

sản của bà R. Ngoài ra, trên thửa đất số 315 có căn nhà tình nghĩa có diện tích 29m² được Nhà nước cấp cho bà R năm 1991 (căn nhà này đã xuống cấp hiện không còn giá trị sử dụng); một căn nhà cấp bốn có diện tích 84 m² xây năm 2008 và mái hiên có diện tích 90 m² xây năm 2009. Do căn nhà tình nghĩa đã xuống cấp, Nhà nước hỗ trợ cho bà R 10.000.000 đồng để sửa chữa nhà. Bà R không sửa chữa nhà mà cùng ông A góp tiền vào xây căn nhà cấp bốn cạnh căn nhà tình nghĩa. Ông A trình bày căn nhà cấp bốn được xây bằng tiền nhà nước hỗ trợ cho bà R 10.000.000 đồng, còn lại là tiền dành dụm từ việc khai thác mỏ cao su trên đất và tiền ông A chơi hụi. Tình tiết này được các ông bà B, C, D, K, B9, E, F, G, H và ông L thừa nhận nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, căn nhà trên có tiền của bà R là 10.000.000 đồng, do vậy phần di sản của bà R là 10.000.000 đồng.

[3.2] Ngày 06/4/2009, bà R làm “Giấy thừa kế căn nhà” cho ông A. Chứng cứ này có 05 người con bà R là B, C, D, T1, L và 02 người con rể (chồng bà B và bà C) ký tên và Ban lãnh đạo ấp xác nhận ngày 09/4/2009; ngày 19/4/2009, bà R lập “Giấy di chúc” để cho ông A căn nhà, chứng cứ này có Ban lãnh đạo ấp xác nhận, người viết hộ là B1. Giấy di chúc này không thể hiện việc sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc là “Giấy thừa kế căn nhà” lập ngày 06/4/2009. Cả hai văn bản trên đều không có công chứng, chứng thực. Xem xét “Giấy thừa kế căn nhà” thì có 05 người con bà R ký tên, nhưng theo quy định tại Điều 654 BLDS năm 2005 thì những người này thuộc diện thừa kế theo pháp luật thì không được làm chứng. Xem xét “Giấy di chúc” ngày 19/4/2009 thì có Ban lãnh đạo ấp và người viết hộ ký nhưng chỉ ký xác nhận nhưng không thể hiện rõ là xác nhận chữ ký, điểm chỉ của người lập di chúc là chưa phù hợp với Điều 656 BLDS năm 2005, nội dung di chúc cũng chỉ nói để lại cho ông A căn nhà nhưng không thể hiện nơi tọa lạc của căn nhà là chưa phù hợp với quy định tại điểm d khoản 1 Điều 653 BLDS năm 2005.

Mặc dù hai chứng cứ trên không được xem là di chúc hợp lệ, tuy nhiên các đồng thừa kế theo pháp luật không tranh chấp căn nhà tình nghĩa này mà đồng ý giao cho ông A nên ghi nhận. Riêng ông L, do ông L có nghĩa vụ phải thanh toán nợ cho Công ty N, do vậy phần di sản này sẽ được chia cho ông L theo quy định.

Tại phiên tòa, ông A rút yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp về thừa kế tài sản là căn nhà tình nghĩa của bà R. Việc rút yêu cầu của ông A là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này. Ông A đồng ý nhận phần di sản của bà R mà các ông bà B, C, D, K, B9, E, F, G, H được hưởng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.3] Đối với diện tích đất 30.467,6 m² về hình thể của phần đất có chiều dài lớn hơn chiều rộng rất nhiều, do vậy không thể chia tài sản chung thành 03 phần theo chiều dọc mà phải chia ngang. Để thuận lợi cho việc sử dụng đất của người được chia đất phía bên trong, cần phải dành một lối đi chung. Theo công văn số 1323/UBND-NC ngày 21/11/2018 của UBND huyện X2 thì được mở lối đi chung cho các thành viên thừa kế dọc theo mép ranh phía Đông của các thửa đất và được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu. Lối đi này có diện tích 949,4 m². Tại phiên tòa ông A, ông L và bà D đồng ý chừa lối đi này để sử dụng chung. Những người thừa kế của bà R mặc dù vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên trong bản tự khai thể hiện cho ông A toàn quyền sử dụng phần di sản của bà R mà họ được hưởng, do vậy Hội đồng xét xử chừa diện tích lối đi chung này để ông A và ông L sử dụng chung và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, sau khi trừ diện tích lối đi chung, diện tích còn lại là 29.518,2 m² được chia làm 03 phần cho ông L, bà R, ông A mỗi người 9.839,4 m².

Như vậy, di sản của bà R để lại là 9.839,4 m² đất và một phần căn nhà trên thửa đất 315 có giá trị 10.000.000 đồng. Di sản trên được chia thành 06 kỷ phần cho 06 đồng thừa kế theo pháp luật của bà R gồm các ông bà B, C, D, K, L, T1. Do bà T1 chết sau bà R và di sản của bà R chưa chia nên những người thừa kế của bà T1 là các ông bà B9, E, F, G, H được hưởng kỷ phần của bà T1 (chồng bà T1 là ông T4 chết ngày 17/5/2000 nên không phát sinh quyền thừa kế). Những người thừa kế của bà R là các ông bà B, C, D, K, E, B9, F, G, H không yêu cầu được nhận di sản mà đồng ý cho ông A toàn quyền sở hữu, sử dụng. Đây là sự tự nguyện của các nguyên đơn, không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà R nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Phần di sản của bà R là phần đất 9.839,4 m² được chia thành 06 kỷ phần, mỗi kỷ phần là 1.639,9 m² (9.839,4 : 6). Như vậy, diện tích đất ông A được hưởng là 9.839,4 m² cùng với 5 kỷ phần của các ông bà B, C, D, K, B9, E, F, G, H là 18.038,9 m² (9.839,4 m² + (1.639,9 m² x 5); ông L được chia là 11.479,3 m² (gồm 9.839,4 m² và 01 kỷ phần thừa kế là 1.639,9 m²);

Phần di sản của bà R là một phần giá trị căn nhà ông A được hưởng là 8.333.000 đồng, ông L được chia là 1.666.600 đồng. Do ông A đang sở hữu toàn bộ căn nhà nên ông A có trách nhiệm thanh toán cho ông L số tiền 1.666.600 đồng.

Trong các thửa đất của GCNQSDĐ, ông L đã sử dụng ổn định tại thửa đất số 927, trên đất có căn nhà ông L đang cư ngụ nên tiếp tục chia cho ông L được sử dụng thửa đất này có diện tích 857,2 m², và phần đất được ký hiệu V trên sơ đồ bản vẽ kèm theo có diện tích 10.518 m². Tổng diện tích hai phần đất ông L được chia là trên thực địa là 11.375,2 m² (thấp hơn diện tích ông L được chia là 104,1 m²); ông A sử dụng ổn định thửa đất 315, trên đất có nhà ông A đang cư ngụ và cây trồng của ông A. Tại phiên tòa, ông A yêu cầu được chia phần đất có căn nhà ông A đang cư ngụ và nơi có ngôi mộ bà R. Xét thấy yêu cầu của ông A là phù hợp, tránh sự xáo trộn về cây trồng và công trình trên đất nên chia cho ông A được sử dụng toàn bộ thửa đất này và phần đất tiếp giáp phần đất chia cho ông L (ký hiệu I, II, III, IV và VI trên sơ đồ bản vẽ kèm theo). Do hình thể các thửa đất có nhiều chỗ không thẳng, trên đất có cây cao su nên không thể chia chính xác diện tích mà ông A và ông L được chia theo quy định như trên đã nhận định mà diện tích ông A được chia trên thực địa nhiều hơn. Cụ thể, diện tích ông A được chia trên thực địa là 18.038,9 m² (nhiều hơn phần ông A được chia là 104,1 m²), do vậy ông A có trách nhiệm thanh toán giá trị 104,1 m² cho ông L;

Do các phần đất ông A và ông L được chia ở các vị trí khác nhau, có giá trị khác nhau. Phần đất ông A được chia có phần đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm ở vị trí 1, vị trí 2 và đất lúa ở vị trí 2 có giá trị 1.120.804.000 đồng. Phần đất ông L được chia có giá trị thấp hơn do vậy ông A phải thanh toán cho ông L giá trị chênh lệch giữa các loại đất và vị trí của từng loại đất. Theo biên bản định giá ngày 03/11/2016 và ngày 31/8/2017, trong tổng diện tích 29.518,2 m² có giá trị trung bình là 52.207 đồng/m². Phần đất ông L được chia trên thực địa có giá trị 425.509.000 đồng. Giá trị chênh lệch ông A phải thanh toán cho ông L là 168.356.066 đồng (11.375,2 m² x 52.207 đồng – 425.509.000 đồng). Ông A còn phải thanh toán cho ông L giá trị của 104,1 m² đất ông L bị thiếu trên thực địa là 5.434.748 đồng (104,1 m² x 52.207 đồng).

Đôi đối với tài sản là cây cao su, dừa, sơ ri...trên phần đất ký hiệu I và II là do ông A trồng, ông L, bà M và bà D thừa nhận, các đương sự khác không tranh chấp nên ông A được toàn quyền sở hữu tài sản trên phần đất được chia.

Theo biên bản định giá ngày 31/8/2017, cây cao su có giá trị 350.000 đồng/cây. Trên phần đất ký hiệu III và IV ông A được chia có 124 cây cao su có giá trị 43.400.000 đồng do ông L và bà M trồng, ông A có trách nhiệm thanh toán số tiền trên cho ông L và bà M.

Trên phần đất ký hiệu V có 390 cây cao su do ông A trồng có giá trị 136.500.000 đồng. Ông L có trách nhiệm thanh toán số tiền trên cho ông A.

Trên phần đất chia cho ông A có căn nhà cấp bốn của ông O do ông A cho ông O ở nhờ. Giữa ông A và ông O không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Trên thửa đất số 927, có căn nhà ông L và bà M đang cư ngụ và một số cây trồng. Ba người con của ông L và bà M là O, I, B1 trình bày không có công sức đóng góp gì trong việc tạo lập căn nhà và trồng cây trên đất. Nhà và cây trồng trên đất là do ông L và bà M tạo lập, các ông bà O, I, B1 không có yêu cầu gì, tại phiên tòa ông A và bà D thừa nhận điều này, các nguyên đơn khác không có tranh chấp với ông L và bà M căn nhà và cây trồng trên thửa đất số 927 nên ông L và bà M được toàn quyền sở hữu.

[4] Trong tổng diện tích 30.959 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00303 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/10/2002 do UBND huyện X2 cấp cho hộ ông L có 03 thửa đất số 347, 348, 349 ông L, ông A không thực tế sử dụng mà do ông B2 sử dụng trồng cao su từ lâu. Ông L và ông A thừa nhận điều này và đồng ý tách GCNQSDĐ để trả lại 03 thửa đất trên cho ông B2. Tòa án đã giải thích quyền khởi kiện độc lập đối với gia đình ông B2 tuy nhiên gia đình ông B2 không khởi kiện, do vậy Hội đồng xét xử không xử lý. Về sau, giữa gia đình ông B2 và ông A, ông L có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác. Theo Công văn số 323/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 6/7/2017 và số 506/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 14/12/2017 (bút lục số 430, 459) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X2 và Công văn số 47/UBND-NC ngày 14/01/2019, UBND huyện X2 xác định việc cấp

GCNQSDĐ cho hộ ông L và hộ ông B2 chỉ căn cứ vào sổ thửa và diện tích đã có trên bản đồ địa chính không qua đo đạc thực tế. Do không đo đạc thực tế khi cấp GCNQSDĐ nên đã cấp sai đối tượng đối với 03 thửa đất nêu trên. Do GCNQSDĐ cấp cho hộ ông L có sự sai sót đối với 03 thửa đất số 347, 348, 349, do vậy cần tuyên hủy để cấp lại cho các đương sự đúng với diện tích đất thực tế sử dụng và diện tích đất được chia.

[5] Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng của Công ty N: Ngày 05/3/2013 Ngân hàng X đã ký hợp đồng tín dụng số 118/13/TD/V với bà M và ông L để cho bà M và ông L vay 1.600.000.000 đồng, mục đích vay chăm sóc vườn cao su, thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất vay thể hiện trên giấy nhận nợ, lãi suất sẽ thay đổi định kỳ 01/tháng, lãi suất quá hạn là 150%. Từ ngày 15/6/2014 ông L và bà M không thanh toán nợ gốc và lãi theo thỏa thuận. Ngày 28/9/2015, Ngân hàng X đã bán khoản nợ gốc và lãi của hợp đồng tín dụng trên cho Công ty N. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ông L và bà M còn nợ công ty N số tiền 2.770.501.802 đồng, gồm 1.529.922.747 đồng tiền gốc; 1.240.579.055 đồng tiền lãi (lãi trong hạn 674.319.305 đồng, lãi quá hạn 566.259.750 đồng). Ông L và bà M thừa nhận nợ và đồng ý trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 118/13/TC/V ngày 05/3/2013 của Công ty N là không có cơ sở chấp nhận do Hợp đồng thế chấp không đúng quy định như Hội đồng xét xử đã nhận định trên đây.

[6] Ngày 13/3/2018, Ngân hàng X có đơn rút yêu cầu khởi kiện (bút lục số 295) đối với ông L và bà M tranh chấp hợp đồng tín dụng với lý do đã bán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 118/13/TD/V ngày 05/3/2013. Ngày 16/3/2018, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã ra Quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện và thay đổi địa vị tố tụng số 01/2018/QĐST-DS. Việc rút yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Chi phí đo đạc, định giá: Trong quá trình thu thập chứng cứ, ông A đã nộp tạm ứng tiền chi phí đo đạc và chi phí định giá với số tiền 8.823.768 đồng (7.523.768 đồng chi phí đo đạc 1300.000 đồng chi phí định giá). Ông L và ông A được chia tài sản chung và di sản thừa kế, do vậy ông L phải hoàn trả cho ông A 1/3 tiền chi phí đo đạc và định giá.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

- Ông A phải chịu án phí đối với giá trị đất được chia và được tặng cho là 1.120.804.000 đồng; giá trị di sản căn nhà của bà R được tặng cho là 8.333.000 đồng; giá trị cây cao su phải thanh toán cho ông L và bà M là 43.400.000 đồng; ½ giá trị của lô đi chung là 24.782.662 đồng (949,4 m² x 52.207 đồng :2).

- Ông L phải chịu án phí đối với giá trị đất được chia và giá trị di sản được hưởng là 599.299.814 đồng (gồm 425.509.000 đồng + 168.356.066 đồng +

5.434.748 đồng); $\frac{1}{2}$ giá trị của lối đi chung là 24.782.662 đồng ($949,4 \text{ m}^2 \times 52.207$ đồng :2); số tiền 136.500.000 đồng giá trị cây cao su phải thanh toán cho ông A

- Ông L và bà M phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho Công ty N.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng X, Công ty N và các ông bà B, C, D, K, E, B9, F, G, H.

[9] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 34, 35, 39, 71, 92, 106, 147, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 342, 348, 356, 471, 474, 653, 654, 656, 715, 733, 735 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 106, 107 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các Tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12; Điều 48 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; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp về tài sản” của ông A đối với ông L và bà M; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp về thừa kế tài sản” của các ông bà B, C, D, K, B9, E, F, G, H đối với ông L và bà M.

1. Ông A được chia tài sản chung là phần đất có diện tích $9.839,4 \text{ m}^2$;

2. Các ông bà B, C, D, K, B9, E, F, G, H được chia thừa kế di sản là quyền sử dụng đất của bà R là phần đất có diện tích $8.199,5 \text{ m}^2$ và giá trị căn nhà với số tiền 8.333.000 đồng.

2.1. Ghi nhận sự tự nguyện của các ông bà B, C, D, K, B9, E, F, G, H về việc đồng ý cho ông A được quyền sử dụng phần đất $8.199,5 \text{ m}^2$ và 8.333.000 đồng là di sản của bà R.

Tổng diện tích đất ông A được chia tài sản chung và được tặng cho di sản thừa kế trên thực địa là 18.143 m^2 (trong đó có 459 m^2 được tạm giao quyền sử dụng tại thửa đất số 394) thuộc tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, tỉnh Bình Dương có tứ cận: Đông giáp lối đi chung; Tây giáp các thửa đất 315, 367, 391, 933, 392, 421, 448; Nam giáp phần đất được chia cho ông L; Bắc giáp đường đất. Được ký hiệu tại các phần I, II, III, IV, VI trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2.2. Ông A được sở hữu căn nhà cấp bốn trên đất có diện tích 84 m^2 và công trình phụ là mái che có diện tích 90 m^2 và toàn bộ cây trồng trên phần đất được chia.

2.3. Ông A có trách nhiệm thanh toán cho ông L các khoản tiền sau:

- Số tiền 168.356.066 đồng (một trăm sáu mươi tám triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn không trăm sáu mươi sáu đồng) tiền giá trị chênh lệch các loại đất, vị trí từng loại đất;

- 5.434.748 đồng (năm triệu bốn trăm ba mươi bốn ngàn bảy trăm bốn mươi tám đồng) giá trị của 104,1 m² đất ông L được chia trên thực địa ít hơn so với diện tích đất được chia ;

- 1.666.600 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm đồng) giá trị của căn nhà là di sản của bà R.

Tổng số tiền ông A phải thanh toán cho ông L là 175.458.414 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi tám ngàn bốn trăm mười bốn đồng).

2.4. Ông A có trách nhiệm thanh toán cho ông L và bà M 43.400.000 đồng (bốn mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng) giá trị cây cao su do ông L và bà M trồng trên phần đất chia cho ông A.

3. Ông L được chia tài sản chung là phần đất có diện tích 9.839,4 m²; Ông L được chia di sản thừa kế là phần đất có diện tích 1.639,9 m². Tổng diện tích đất ông L được chia trên thực địa là 11.375,2 m² thuộc tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, tỉnh Bình Dương tại hai phần đất, cụ thể:

3.1. Phần thứ nhất có diện tích 10.518 m² (trong đó có 411 m² được tạm giao quyền sử dụng tại thửa đất số 399) có tứ cận Đông giáp thửa 982 và tờ bản đồ số 22; Tây giáp các thửa 450, 475, 504, 532, 533 được ký hiệu Phần V trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

3.2. Phần đất thứ hai có diện tích 857,2 m² (trong đó hành lang an toàn đường bộ là 344 m²) tại thửa đất số 927 có tứ cận Đông giáp thửa 572, Tây giáp thửa 524, Nam giáp thửa 599, Bắc giáp đường DT 748. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

3.3. Ông L và bà M được sở hữu căn nhà cấp bốn có diện tích 88 m² và công trình phụ là mái hiên có diện tích 121 m² (trong đó thuộc hành lang an toàn đường bộ là 66 m²) và toàn bộ cây trồng trên diện tích 857,2 m² tại thửa đất số 927 mà ông L được chia.

3.4. Ông L có trách nhiệm thanh toán cho ông A 136.500.000 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng) giá trị cây cao su do ông A trồng trên đất được chia cho ông L.

4. Ông A và ông L được sử dụng lối đi chung có diện tích 948,4 m² thuộc tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, huyện X2, tỉnh Bình Dương có tứ cận Đông giáp ông B2 và phần đất ông A được chia; Tây giáp phần đất ông A được chia; Nam giáp phần đất ông L được chia; Bắc giáp đường đất. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

5. Ông A và ông L có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đối với phần đất được chia; phần đất lối đi được sử dụng chung và phần đất được tạm giao quyền sử dụng trong tổng diện tích đất được chia. Cụ thể:

- Phần đất ông L được tạm giao có diện tích 411 m² tại thửa đất số 399 (trong phần đất ký hiệu V trên sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Phần đất ông A được tạm giao có diện tích 459 m² tại thửa đất số 394 (được ký hiệu Phần III trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

6. Tuyên bố văn bản công chứng số 1402. Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐG ngày 05/3/2013 của Phòng Công chứng X1 tỉnh Bình Dương vô hiệu.

II. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp về thừa kế tài sản của ông A đối với ông L và bà M.

III. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng của công ty N đối với ông L và bà M.

1/ Buộc ông L và bà M liên đới thanh toán cho công ty N số tiền 2.770.501.802 đồng (hai tỷ bảy trăm bảy mươi triệu năm trăm lẻ một ngàn tám trăm lẻ hai đồng), gồm 1.529.922.747 đồng tiền gốc; 1.240.579.055 đồng tiền lãi (lãi trong hạn 674.319.305 đồng, lãi quá hạn 566.259.750 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (27/3/2019) ông L và bà M còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 118/13/TD/V cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần X thì lãi suất mà ông L và bà M phải tiếp tục thanh toán cho Công ty N theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty N đối với ông L và bà M yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 118/13/TC/V ngày 05/3/2013 được ký kết giữa Ngân hàng X với các ông bà L, M, O, I, B1.

IV. Chí phí đo đạc, định giá:

- Ông A phải chịu 5.882.521 đồng (năm triệu tám trăm tám mươi hai ngàn năm trăm hai mươi một đồng). Ông A đã nộp xong.

- Ông L phải nộp 2.941.256 đồng (hai triệu chín trăm bốn mươi một ngàn hai trăm năm mươi sáu đồng) để hoàn trả cho ông A.

V/ Án phí dân sự sơ thẩm:

1/ Ông A phải chịu 47.919.589 đồng (bốn mươi bảy triệu chín trăm mười chín ngàn năm trăm tám mươi chín đồng). Sau khi khấu trừ 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0010568 ngày 23/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, ông A còn phải nộp 35.919.589 đồng (ba mươi lăm triệu chín trăm mười chín ngàn năm trăm tám mươi chín đồng).

2/ Ông L phải chịu 34.423.299 đồng (ba mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi ba ngàn hai trăm chín mươi chín đồng).

3/ Ông L và bà M phải chịu 87.410.036 đồng (tám mươi bảy triệu bốn trăm mười ngàn không trăm ba mươi sáu đồng).

4/ Hoàn trả cho các ông bà B, C, D, K, B9, E, F, G, H 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0004855 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

5/ Hoàn trả cho Ngân hàng X 33.604.060 đồng (ba mươi ba triệu sáu trăm lẻ bốn ngàn không trăm sáu mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0010242 ngày 11/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

6/ Hoàn trả cho Công ty N 40.541.623 đồng (bốn mươi triệu năm trăm bốn mươi một ngàn sáu trăm hai mươi ba đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0011770 ngày 04/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 (27/3/2019). 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 hoặc kể từ ngày Bản án được tổng đạt theo luật định./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đỗ Thị Ngọc Lan