

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH LONG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 33/2023/DS-ST

Ngày 20/10/2023

*V/v: tranh chấp hợp đồng tặng
cho QSDĐ, chia thừa kế tài sản.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Hải Trung

2. Ông Nguyễn Quang Minh

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà
Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/9 và ngày 20/10/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh
Long xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 02/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 02
năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chia thừa kế
tài sản*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng
8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị
xã Bình Minh (có mặt).

1.2. Anh Đỗ Văn T1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

1.3. Chị Đỗ Thị H1, sinh năm 1984 (có mặt)

1.4. Anh Đỗ Văn G, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm Đông Bình A, phường Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh
Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Văn T, anh Đỗ Văn T1, chị Đỗ Thị H1,
anh Đỗ Văn G là anh Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp Long H2, xã
Thanh Đ, huyện Long Hồ, Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày
21/02/2023)(có mặt).

1.5.Chị Đỗ Thị Bé B, sinh năm 1982. Địa chỉ: khóm Đông Bình A, phường Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2.Bị đơn: Anh Đỗ Văn H, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

3.1.Bà Trần Thị Đ2, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3.2.Chị Đỗ Thị Bé S, sinh năm 1988. Địa chỉ: đường Long S1, thôn Long T2, thị trấn Nội Ph, huyện Bình Đông, Đài Loan (vắng mặt).

3.3.Chị Đỗ Thị Bé B1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Lộ Nguyễn Th, khóm 001, Thôn Long T2, Làng Nội Ph, huyện Đông Bình, Đài Loan (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị Đỗ Thị Bé S và chị Đỗ Thị Bé B1 là anh Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp Long H2, xã Thanh Đ1, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 01/3/2023) (có mặt).

3.4.Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam. Địa chỉ: số H Láng H, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng là ông Huỳnh Hiếu L, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Đông Bình, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/11/2021 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/6/2022 và ngày 25/7/2023 của các nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tấn Đ là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày:

Ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Ph (chết năm 2012) là vợ chồng, ông bà có 07 người chung gồm Đỗ Văn T1, Đỗ Thị H1, Đỗ Thị Bé B, Đỗ Văn G, Đỗ Văn H2, Đỗ Thị Bé S và Đỗ Thị Bé B1. Ông T và bà Ph tạo lập được một số tài sản theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 10/9/1993 như sau:

Thửa 1183, diện tích 130m², tờ bản đồ 627, loại đất quả;

Thửa 1179, diện tích 5040m², tờ bản đồ 630, loại đất 02 lúa;

Thửa 1178, diện tích 1440m², tờ bản đồ 631, loại đất quả;

Thửa 1177, diện tích 632m², tờ bản đồ 632, loại đất thổ quả;

Đến năm 2018 đo đạc chỉnh lý đo đạc thành các thửa như sau:

Thửa số 391, tờ bản đồ số 23, diện tích 710m², loại đất trồng cây lâu năm;

Thửa số 392, diện tích 770m², loại đất trồng cây lâu năm;

Thửa số 381, diện tích 4.892,3m², loại đất trồng cây lâu năm;

Thửa 382, diện tích 1.496m², loại đất trồng cây lâu năm;

Thửa 371, diện tích 1.205,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm.

Các thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Năm 2012 bà Nguyễn Thị Ph chết, ông T ở trong căn nhà do hai vợ chồng tạo lập, sau đó ông T cưới vợ cho con trai Đỗ Văn G và ở cùng vợ chồng anh G một thời gian thì vợ chồng anh G làm nhà ở riêng. Đến năm 2019 anh H2 sửa chữa lại nhà thờ và cất nhà cho ông T ở (nhà anh H2 ở kế bên). Năm 2017, ông T cho anh Đỗ Văn H2 phần đất tại thửa 371, tờ bản đồ số 23, diện tích 1205,5m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Hiện tại được biết anh H2 đã đứng tên toàn bộ các thửa đất nêu trên.

Các con còn lại của ông T gồm Đỗ Văn T1, Đỗ Thị Bé B1, Đỗ Văn G, Đỗ Thị H1 đều không biết và không đồng ý cho anh Đỗ Văn H2 đứng tên các tài sản như trên, vì nguồn gốc đất là của ông T và bà Ph tạo lập. Do ông T không biết chữ nên anh H2 chở đi đâu ông đi đó, kêu ký giấy tờ gì thì ông ký chứ không biết cụ thể là ký vào giấy tờ gì. Sau này ông T mới biết anh H2 đã đứng tên toàn bộ các thửa đất trong đó có căn nhà ông đang ở. Các thửa đất nêu trên là tài sản chung của ông T và bà Ph, năm 2012 bà Ph chết không để lại di chúc, các con của ông T có quyền định đoạt phần di sản thừa kế của bà Ph. Anh H2 tự ý kê khai là không đúng, các anh chị em cũng không ký nhường kỷ phần thừa kế cho anh H2 và cũng không biết ông T đã tặng cho anh H2 hết các thửa đất. Do đó anh H2 đứng tên toàn bộ tài sản là không hợp pháp. Ông T phải tự cho cuộc sống hàng ngày, các con ông T đến chăm sóc ông thì anh H2 nói đất của anh không cho ai vào nhà và ngăn cản ông T gặp những người con khác, không thể để anh H2 sử dụng bất hợp pháp các tài sản nêu trên nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T và anh Đỗ Văn H2 đối với các thửa đất:

- Thửa 391, diện tích 710m², tờ bản đồ số 23, loại đất trồng cây lâu năm;
- Thửa 371, diện tích 1205,5m², tờ bản đồ số 23, loại đất trồng cây lâu năm;
- Thửa 382, diện tích 1496 m², tờ bản đồ số 23, loại đất trồng cây lâu năm;
- Thửa 392, diện tích 770m², tờ bản đồ số 23, đất chuyên trồng lúa nước
- Thửa 381, diện tích 4892,3m², tờ bản đồ số 23, đất trồng cây lâu năm

Các thửa đất nêu trên cùng tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc anh H2 phải trả lại cho ông T một phần hai diện tích các thửa đất nêu trên, còn lại một phần hai là tài sản của bà Ph yêu cầu chia thừa kế cho 8 người, trong đó có 7 người con và ông T mỗi người một kỷ phần bằng nhau và yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

Đối với cây trồng: nếu chia thừa kế phần cây trồng thuộc đất của ai thì người đó được hưởng, không tranh chấp phần cây trồng trên đất.

Đối với thửa đất 371 và 381 anh H2 đã thế chấp vay vốn Ngân hàng thì anh H2 phải có trách nhiệm trả nợ. Các nguyên đơn và chị S chị B1 không đồng ý trả nợ Ngân hàng vì họ không có vay.

Đối với căn nhà xây cấp 4 trên thửa 371, chi phí làm nhà và phần nhà tiền chế phía trước với số tiền là 430.000.000đ, trong đó ông T đóng góp 15 chỉ vàng 24K

(giá thời điểm là 4.500.000đ/ chỉ = 67.500.000đ) và tiền mặt 28.000.000đ = 95.500.000đ, còn lại do anh H2 lo. Nay ông T yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà và đất, đồng ý hoàn trả số tiền 334.500.000đ cho anh H2 (430.000.000đ - 95.500.000đ).

Phần đất mà chị Đỗ Thị Bé B đang cất nhà ở đồng ý công nhận cho chị Đỗ Thị Bé B được quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn chị Đỗ Thị Bé B trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 6 năm 2023:

Khoảng năm 2003, năm 2004, khi mẹ chị là bà Nguyễn Thị Ph còn sống, ông T, bà Ph đã cho chị cất nhà ở riêng trên đất hiện nay thuộc chiết thửa 371-2, diện tích 76,9m², lúc đầu làm nhà tạm để ở, đến khoảng năm 2016-2017 làm lại căn nhà cấp 4 như hiện nay, nay chị yêu cầu được hưởng diện tích đất này. Đối với các thửa khác đang tranh chấp là 381, 382, 391 và 392 chị không yêu cầu hưởng thừa kế, lý do cha con anh em trong nhà tranh chấp với nhau chị không đồng ý. Do bận công việc chị không tham gia giải quyết, xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Đỗ Văn H2 trình bày:

Về quan hệ gia đình cha, mẹ, các anh chị em và nguồn gốc đất giống như các nguyên đơn đã trình bày. Anh là con ruột của ông Đỗ Văn T, các thửa đất nêu trên là do ông T tự nguyện cho anh. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, không đồng ý vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và anh, vì việc tặng cho quyền sử dụng đất là xuất phát từ sự tự nguyện của ông T, không bị ai ép buộc. Anh không đồng ý chia thừa kế phần di sản của bà Nguyễn Thị Ph, vì trước đây ông T đã chia đất cho các anh chị em xong.

Thông nhất số liệu theo kết quả đo đạc thực tế đối với từng thửa đất. Không đồng ý định giá tài sản với lý do tài sản của anh nên không đồng ý việc định giá. Không đồng ý vô hiệu các hợp đồng tặng cho giữa ông T và anh H2. Nếu Tòa án giải quyết chia thừa kế phần di sản của bà Ph, ai nhận tài sản thì phải trả nợ Ngân hàng tương ứng với phần tài sản được nhận.

Đối với căn nhà chính trên thửa đất 371 do vợ chồng anh thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 371, 370 và 381 vay vốn ngân hàng để làm nhà cho ông T ở và hiện nay vẫn còn đang nợ Ngân hàng số tiền 780.000.000đ. Khi làm nhà ông T có đóng góp 07 chỉ vàng và tiền mặt 28.000.000đ. Riêng phần nhà tiền chế phía trước nhà do ông T đưa thêm 08 chỉ vàng để làm, tổng cộng ông T góp 28.000.000đ và 15 chỉ vàng 24K. Anh H2 yêu cầu được sử dụng nhà đất, đồng ý hoàn trả cho ông T số tiền 28.000.000đ và 15 chỉ vàng 24K. Vợ chồng anh đồng ý cho ông T ở đến hết đời.

Đối với phần nhà, đất của chị Đỗ Thị Bé B đang ở thuộc chiết thửa 371-2 diện tích 76,9m² đất ONT +CLN đồng ý công nhận cho chị Bé B được quản lý, sử dụng.

Đối với cây trồng trên đất khi chia thừa kế thuộc đất của ai thì người đó được hưởng, không yêu cầu trả giá trị cây trồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Đ2 (vợ anh H2) trình bày:

Căn nhà trên thửa 371 là do vợ chồng bà xây dựng cho ông T ở, nay bà không đồng ý giao căn nhà cho ông T, yêu cầu được quản lý, sử dụng nhà và trả lại cho ông T số tiền 28.000.000đ và 07 chỉ vàng 24K mà ông T đã phụ làm nhà, còn lại 07 chỉ vàng 24K ông T đưa cho anh H2 làm nhà tiền chế thì không đồng ý trả lại cho ông T. Vợ chồng bà đồng ý cho ông T ở trong nhà đến hết đời.

Chị Đỗ Thị Bé S và Đỗ Thị Bé B1 có bản khai ý kiến cùng ngày 23/02/2023 và có anh Nguyễn Tấn Đ là người đại diện hợp pháp trình bày: chị S và chị B1 thống nhất yêu cầu của các nguyên đơn trình bày ở trên, yêu cầu vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và anh H2, chia thừa kế di sản của bà Ph theo quy định của pháp luật và đồng ý giao kỷ phần của mình cho ông T đại diện đứng tên. Đối với căn nhà trên thửa 371 giao cho ông T đứng tên quản lý, sử dụng làm nơi thờ cúng và đồng ý cùng với các anh chị em trả lại số tiền anh H2 bỏ ra sửa chữa căn nhà là 430.000.000đ.

Ông Huỳnh Hiếu L là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã Bình Minh- Phòng giao dịch Đông Bình trình bày:

Anh Đỗ Văn H2 có vay vốn tại Phòng giao dịch Đông Bình số tiền 780.000.000đ, tài sản thế chấp quyền sử dụng đất số CL717485, TĐĐ 23, số thửa 371, diện tích 1205,5m²; CL717484, TĐĐ 23, số thửa 370, diện tích 207,5m²; CN 201734, TĐĐ 23, số thửa 381, diện tích 4892,3m². Toàn bộ các thửa đất trên anh Đỗ Văn H2 đứng tên (trong các thửa đất tranh chấp chia thừa kế có 02 thửa đang thế chấp Ngân hàng là 371 và 381), tài sản thế chấp do anh H2 đứng tên hợp pháp có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Anh H2 chưa có vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án, xác định nghĩa vụ trả nợ là của anh H2. Trường hợp tài sản thế chấp được chia thừa kế theo pháp luật thì người nào hưởng tài sản có nghĩa vụ liên đới với anh H2 trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay:

Anh Nguyễn Tấn Đ là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn và người liên quan chị S, chị B1 giữ nguyên yêu cầu vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và anh H2 đối với các thửa đất 371, 381, 382, 391 và 392. Buộc anh H2 trả lại toàn bộ các thửa đất cho ông T. Yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Ph. Các nguyên đơn đồng ý nhận chung phần thừa kế và giao kỷ phần thừa kế của mình cho ông T kê khai, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất. Ông T yêu cầu được sở hữu căn nhà và trả lại cho anh H2 toàn bộ giá trị sửa chữa nhà là 430.000.000đ. đối với cây trồng trên đất tranh chấp thuộc đất của ai người đó hưởng, không tranh chấp.

Nguyên đơn chị Đỗ Thị Bé B tự nguyện không nhận hết các kỷ phần thừa kế được hưởng mà chỉ nhận phần đất có diện tích 76,9m² thuộc chiết thửa 371-2, loại đất ở, vì chị được cha mẹ cho cất nhà ở đã lâu.

Bà Trần Thị Đ2 là người đại diện hợp pháp của anh Đỗ Văn H2 không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn, nếu chia thừa kế thì ai nhận tài sản phải trả nợ Ngân hàng và tính phần gốc, không tính lãi, nếu các nguyên đơn không đồng ý thì phải trả cả gốc và lãi. Không đồng ý giao căn nhà cho ông T, muốn lấy lại nhà để sau này anh H2 già yếu giao lại cho con anh H2 quản lý, sử dụng. Hiện nay bà và anh H2 có nhà riêng kế bên, không có nhu cầu sử dụng căn nhà đang tranh chấp. Phần tiền vay Ngân hàng 200 triệu đồng vào năm 2020 đã trả được 120 triệu đồng, còn nợ 80 triệu đồng và phần tiền vay 700 triệu đồng vào tháng 11/2022, mục đích để kinh doanh thuê đất bên ngoài làm thêm, không sử dụng tiền vay này để đầu tư trên các thửa đất tranh chấp.

Bà Đ2 thừa nhận tiền làm nhà của anh H2 là 430.000.000đ, trong đó tiền vay ngân hàng và cổ đất, bà không có công sức đóng góp trong việc làm nhà nên không có yêu cầu giải quyết công sức đóng góp của bà trong vụ án này.

Ông Huỳnh Hiếu L là người đại diện của Ngân hàng trình bày: Ngân hàng cho anh H2 vay tiền là hợp lệ, tài sản bảo đảm là các thửa đất 370, 371 và 381, có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Món vay này anh H2 đã trả được 120 triệu đồng, còn nợ 80 triệu đồng, nợ chưa đến hạn. Năm 2022 cho anh H2 vay 700 triệu đồng để làm ăn theo phương án vay, số nợ này chưa trả, lãi đã đóng đến ngày 30/9/2023. Trong mọi trường hợp trách nhiệm trả nợ là của anh H2. Tuy nhiên nếu tài sản bảo đảm có thay đổi thì đề nghị Tòa án cân nhắc trách nhiệm liên đới trả nợ cho Ngân hàng. Tại phiên Tòa hôm nay Ngân hàng vẫn xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: trong vụ án này người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Bé S và chị Đỗ Thị Bé B1 đang định cư ở nước ngoài nên vụ án thuộc Thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan hệ pháp luật tranh chấp: các nguyên đơn yêu cầu vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T và anh Đỗ Văn H2 và yêu cầu chia thừa kế 1/2 di sản của bà Nguyễn Thị Ph nằm trong khối tài sản chung của vợ chồng ông T và bà Ph. Quan hệ tranh chấp trong vụ án này là vô hiệu giao dịch dân sự và chia thừa kế di sản là xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ: Thẩm phán tiến hành thu thập chứng cứ thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá phần đất tranh chấp, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại Điều 96, Điều 97, Điều 208 BLTTDS năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại các Điều 205, 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa, các đương sự:

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Đối với các đương sự đã thực hiện đúng về quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71 và chấp hành nội quy phiên tòa theo Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: áp dụng các Điều 468, 624, 630, 651, 652 Bộ luật dân sự 2015, Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013, các Điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần khởi kiện của các nguyên đơn chia thừa kế đối với di sản của bà Nguyễn Thị Ph.

Vô hiệu một phần hai diện tích các thửa đất ông T cho bị đơn H2 do không phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm ký.

Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 7307LCL 2020003201 ký ngày 04/02/2020 giữa Ngân hàng và bị đơn H2 tại hai thửa đất 371 và 381.

Giao các nguyên đơn đồng đứng tên QSDĐ tại các tách thửa : 4004,4m²

-Tách thửa 371-1, diện tích 426,4m², loại đất ONT +CLN, gắn liền trên đất căn nhà xây cấp 4 hiện ông T đang ở.

-Tách thửa 371-2, diện tích 76,9 m², loại đất ONT + CLN, gắn liền trên đất có căn nhà xây cấp 4 của chị Đỗ Thị Bé B.

-Tách thửa 382-3, diện tích thực đo 831,3 m², loại đất CLN.

-Tách thửa 381-4, diện tích 2167,8 m², loại đất CLN.

Công nhận quyền sở hữu nhà, cây trồng gắn liền với diện tích được chia:

-Công nhận quyền sở hữu nhà cho chị Đỗ Thị Bé B gắn liền với tách thửa 371-2 diện tích 76,9m² loại đất ONT +CLN, gắn liền trên đất căn nhà xây cấp 4 hiện nay chị B đang ở .

-Công nhận quyền sở hữu nhà cho ông Đỗ Văn T gắn liền với tách thửa 371-1, diện tích 426,4m², loại đất ONT + CLN, gắn liền trên đất căn nhà xây cấp 4 hiện ông T đang ở.

Ghi nhận sự tự nguyện của các anh chị em trả lại số tiền anh H2 bỏ ra sửa chữa căn nhà là 430.000.000đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự đối với cây trồng trên đất, khi chia thừa kế thuộc đất của ai thì người đó được hưởng, không yêu cầu trả giá trị cây trồng. Cũng như các đương sự không yêu cầu trả giá trị đất chênh lệch chia theo sơ đồ hiện trạng sử dụng.

Giao bị đơn được quyền kê khai đăng ký lại QSDĐ: tổng diện tích 5115,7m² tại các tách thửa:

-Tách thửa 371-4, diện tích 379,1 m², loại đất ONT + CLN.

-Tách thửa 382-1, diện tích thực đo 736,2 m², loại đất CLN.

-Tách thửa 381-1, diện tích 1933,1 m², loại đất CLN.

-Tách thửa 381-2, diện tích 602,4 m², loại đất CLN (phần này trước đây ông T đã cho anh H2 nhưng chưa tách thửa, nay không tranh chấp đồng ý giao cho anh H2 quản lý, sử dụng).

-Tách thửa 391+392, diện tích 1464,9 m², loại đất CLN + LUC(không xác định ranh nên nhập hai thửa)

Giao các nguyên đơn, bị đơn được quyền kê khai đăng ký hạn chế QSDĐ theo qui định của pháp luật tại các tách thửa sử dụng làm lối đi: 520,8m²

-Tách thửa 371-3, diện tích 29,9 m², loại đất CLN (dự kiến làm lối đi).

-Tách thửa 371-5, diện tích 107,3 m², loại đất CLN (dự kiến làm lối đi).

-Tách thửa 371-6, diện tích 145,8 m², loại đất CLN (dự kiến làm lối đi).

Buộc nguyên đơn Đỗ Văn T, bị đơn Đỗ Văn H2 phải có trách nhiệm liên đới đối với khoản vay 200 triệu đồng :

Theo hợp đồng tín dụng số 7307 LAV202000374 ký ngày 04/02/2020 và Hợp đồng thế chấp số 7307 LCL 2020003201 ký ngày 04/02/2020.

Án phí sơ thẩm:

Đương sự được nhận di sản thừa kế phải chịu án phí tương ứng với giá trị tài sản được nhận, riêng ông T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ; mỗi người chịu 19.507.000đồng.

Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá:

Tổng cộng 11.195.000đồng,các nguyên đơn chịu 50%; bị đơn chịu 50%

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự được thẩm tra tại phiên Tòa, kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh thụ lý vụ án ngày 14/12/2021, trong quá trình giải quyết vụ án phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở nước ngoài nên chuyển thẩm quyền. Ngày 07/02/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý vụ án. Trong vụ án có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị Bé S và chị Đỗ Thị Bé B1 đang định cư tại nước ngoài (Đài Loan) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: các nguyên đơn yêu cầu vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T và anh Đỗ Văn H2 và yêu cầu chia thừa kế di sản của bà Nguyễn Thị Ph để lại. Quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là *tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và thừa kế tài sản* theo quy định tại Điều 459 và Điều 649 Bộ luật dân sự 2015.

Về nội dung:

[1] Ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Ph (chết ngày 08/6/2012) là vợ chồng, ông bà có 07 người con chung gồm: Đỗ Văn T1g, Đỗ Thị H1, Đỗ Thị Bé B, Đỗ Văn G, Đỗ Văn H2, Đỗ Thị Bé S và Đỗ Thị Bé B1.

[2] Tài sản của ông T, bà Ph tạo lập gồm các thửa đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bao gồm:

Thửa số 391, diện tích 710m^2 , loại đất trồng cây lâu năm;

Thửa số 392, diện tích 770m^2 , loại đất trồng cây lâu năm;

Thửa số 381, diện tích $4892,3\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm;

Thửa 382, diện tích 1496m^2 , loại đất trồng cây lâu năm;

Thửa 371, diện tích $1205,5\text{m}^2$, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm.

Cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc đất ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Năm 2012 bà Nguyễn Thị Ph chết không để lại di chúc.

[3] Sau khi bà Ph chết ông Đỗ Văn T ký hợp đồng tặng cho anh Đỗ Văn H các thửa đất, cụ thể như sau:

Ngày 16/11/2017 ký hợp đồng tặng cho thửa 371, diện tích $1.205,5\text{m}^2$, loại đất ở và trồng cây lâu năm, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đông Th, thị xã Bình Minh chứng thực. Anh H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/12/2017 và thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh thị xã Bình Minh- phòng giao dịch Đông Bình (Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7307LCL202000201 ngày 04/02/2020).

Ngày 24/3/2018 ký hợp đồng tặng cho thửa 382, diện tích 1496m^2 , loại đất trồng cây lâu năm, hợp đồng được phòng công chứng số 2 chứng nhận. Anh H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018.

Ngày 12/4/2018 ký hợp đồng tặng cho thửa 391, diện tích 710m^2 , loại đất trồng cây lâu năm và thửa 392, diện tích 770m^2 , loại đất trồng lúa nước, hợp đồng được Văn phòng công chứng số 2 chứng nhận. Anh H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 15/5/2018.

Ngày 07/5/2018 ký hợp đồng tặng cho thửa 381, diện tích $4892,3\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đông Th, thị xã Bình Minh chứng thực. Anh H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 và thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh thị xã Bình Minh- phòng giao dịch Đông Bình (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7307LCL202000201 ngày 04/02/2020).

Tổng diện tích đất ông T tặng cho anh H2 là $9073,8\text{m}^2$.

[4] Theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 05/7/2023 + phụ lục 01 và sơ đồ vị trí khu đất ngày 20/9/2023 thì số liệu đo đạc thực tế của các thửa đất tranh chấp có tổng diện tích là 9.116m^2 (tăng $42,2\text{m}^2$) bao gồm:

1/Thửa 371, diện tích $1228,3\text{m}^2$ (đất ở 200m^2 , đất trồng cây lâu năm $1028,3\text{m}^2$) được tách ra như sau:

-Tách thửa 371-1, diện tích 426,4 m² (gắn liền căn nhà cấp 4 ông T đang ở)
-Tách thửa 371-2, diện tích 76,9m² (gắn liền căn nhà của chị Đỗ Thị Bé B đang ở)

-Tách thửa 371-3, diện tích 29,9 m² (làm lối đi)

-Tách thửa 371-4, diện tích 379,1m²

-Tách thửa 371-5, diện tích 170,3m²(làm lối đi)

-Tách thửa 371-6, diện tích 145,8m²

2/Thửa 382, diện tích 1609,2 m², loại đất trồng cây lâu năm, được tách ra:

-Tách thửa 382 -1, diện tích 736,2 m²

-Tách thửa 382 -2, diện tích 41,7 m²

-Tách thửa 382-3, diện tích 831,3 m²

3/Thửa 381, diện tích 4813,6m², loại đất trồng cây lâu năm, được tách ra:

-Tách thửa 381-1, diện tích 1933,1 m²

-Tách thửa 381-2, diện tích 602,4 m²

-Tách thửa 381-3, diện tích 110,3 m² (làm lối đi).

-Tách thửa 381-4, diện tích 2167,8 m²

4/Thửa 391+392, diện tích 1464,9m², loại đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa. Trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn và bị đơn thống nhất cho anh H2 chiết thửa 381-2, diện tích 602,4 m² không tranh chấp và chiết thửa 371-2, diện tích 76.9m² cho chị Đỗ Thị Bé B. Diện tích tranh chấp còn lại là 8436,7m² (9.116 m² – 602.4 m² – 76.9 m²).

Theo kết luận định giá ngày 14/4/2023 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, giá trị đất như sau:

-Thửa 371, loại đất ở vị trí 1, mức giá 4.200.000đ/m², loại đất trồng cây lâu năm vị trí 1 mức giá 2.571.900đ/m².

-Thửa 381, loại đất trồng cây lâu năm gồm có 02 vị trí: vị trí 1 mức giá 2.571.900đ/m² và vị trí 3, mức giá 614.100đ/m².

-Thửa 382, loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 mức giá 2.571.900đ/m²

-Thửa 391, loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 3 mức giá 614.100đ/m²

-Thửa 392, loại đất trồng cây hàng năm, vị trí 3 mức giá 395.600đ/m²

Đối với tài sản trên đất là căn nhà nguyên đơn và bị đơn thống nhất lấy mức giá theo biên bản định giá ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (không yêu cầu định giá lại). Căn nhà có giá trị là 393.164.849đ, mái che tiền chế trước nhà 72.516.200đ, tổng cộng 465.681.049đ.

[5]Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Văn T đòi anh Đỗ Văn H2 trả lại một phần hai diện tích đối với các thửa đất nêu trên, xét thấy:

Vào năm 2017 và năm 2018, lúc này ông T và anh H2 còn thuận thảo, ông T đã ký hợp đồng tặng cho anh H2 các thửa đất nêu trên, các hợp đồng tặng cho đều được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Anh H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 371, diện tích 1205,5m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm; thửa 381, diện tích 4.892,3m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa

382, diện tích 1496m², loại đất trồng cây lâu năm; thửa 391, diện tích 710m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 392, diện tích 770,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước. Anh H2 thế chấp thửa 371 và 381 vay vốn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh thị xã Bình Minh - Phòng giao dịch Đông Bình.

Các nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận các thửa đất 371, 381, 382, 391 và 392 nêu trên là tài sản chung do ông T và bà Ph tạo lập, bà Ph chết năm 2012 không để lại di chúc. Vụ án được thụ lý vào ngày 07/02/2023 theo quy định tại khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự 2015 và Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn thi hành một số quy định của Nghị quyết số 103/QH15 ngày 25/11/2015 của Quốc hội thì thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản thừa kế đối với bất động sản là 30 năm, kể từ ngày mở thừa kế nên thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Ph là còn thời hiệu. Sau khi bà Ph chết di sản của bà Ph chưa được chia thừa kế thì năm 2017 và năm 2018 ông T đã tặng cho anh H2 toàn bộ tài sản mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác như chị B, anh H1, anh G, anh T1, chị B1 và chị S là vi phạm điều cấm của luật. Theo quy định tại Điều 137, Điều 144 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch bị vô hiệu một phần (phần di sản của bà Ph), như vậy ½ diện tích đất đối với các thửa đất tranh chấp trở thành di sản thừa kế được chia theo pháp luật. Đối với một phần hai tài sản của ông T tự nguyện tặng cho anh H2, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận nên phần này không bị vô hiệu. Vì vậy ông T đòi lại một phần hai tài sản của ông mà ông đã tặng cho anh H2 là không có căn cứ để hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của các nguyên đơn ông T, chị H1, anh T1, anh G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Sáu và chị B1 yêu cầu chia di sản của bà Nguyễn Thị Ph theo pháp luật, xét thấy:

Các phần đất tranh chấp có diện tích là 8436,7m² (đã trừ chiết thửa 381-2, diện tích 602.4m² cho anh H2 và chiết thửa 371-2, diện tích 76.9m² cho chị Đỗ Thị Bé B). Trong đó một phần hai diện tích là 4218,3m² anh H2 được hưởng do phần của ông T tặng cho có hiệu lực.

Còn lại một phần hai diện tích 4218,3m² là di sản của bà Ph, căn cứ Điều 651 Bộ luật dân sự 2015 chia thừa kế cho các đồng thừa kế mỗi người một kỷ phần bằng nhau. Tuy nhiên chị Đỗ Thị Bé B chỉ yêu cầu nhận phần đất chị đang cất nhà ở thuộc tách thửa 371-2, diện tích 76,9m², tự nguyện không yêu cầu hưởng thừa kế các thửa đất khác. Nguyên đơn, bị đơn cũng thống nhất công nhận cho chị B phần đất này nên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với chị B. Như vậy di sản thừa kế được chia làm 08 kỷ phần bằng nhau (4218,3m²: 8), mỗi kỷ phần là 527,28m² gồm ông T (chồng) và các con là anh H2, chị H1, anh G, anh T1, chị S và chị B1, trong đó chia cho ông T được hưởng 02 kỷ phần là 1054,5m², vì xét nguồn gốc đất là do ông T và bà Ph tạo lập, công sức đóng góp gìn giữ tài sản của ông T rất lớn nên chia cho ông T 02 kỷ phần mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Anh H2 được hưởng thêm một kỷ phần di sản của bà Phụng là $527,28\text{m}^2$ + phần tài sản của ông T $4218,3\text{m}^2 = 4745,5\text{m}^2$.

Còn lại ông T, chị H1, anh G, anh T1, chị S và chị B1 mỗi người được hưởng $527,28\text{m}^2 \times 7 = 3690,96\text{m}^2$ (trong đó ông T 02 kỷ phần).

[7] Xét anh G, chị H1, anh T1, chị S và chị B1 thỏa thuận nhập các kỷ phần thừa kế nhận chung và giao cho ông T kê khai, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất. Xét thấy nếu chia các thửa đất ra làm nhiều kỷ phần sẽ bị manh mún và làm giảm giá trị sử dụng của đất nên công nhận sự tự nguyện của các đương sự anh G, chị H1, anh T1, chị S và chị B1 giao kỷ phần thừa kế của mình cho ông T kê khai, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 660 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với thực tế sử dụng đất.

[8] Xét ông T được hưởng di sản thừa kế của bà Ph 02 kỷ phần là $1.054.56\text{m}^2$ nên chia cho ông T tách thửa 371-1, diện tích $426,4\text{m}^2$ (loại đất ở $123,10\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm $303,30\text{m}^2$) và tách thửa 371-6, diện tích $145,8\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm.

[9] Chia cho anh G, chị H1, anh T1, chị S và chị B1 các tách thửa 382-3, diện tích $831,3\text{m}^2$; tách thửa 381-4, diện tích $2.167,8\text{m}^2$. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự chị H1, anh G, anh T1, chị S và chị B1 giao cho ông T kê khai, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này.

[10] Chia cho anh Đỗ Văn H2 các thửa đất sau:

Tách thửa 371-4, diện tích $379,1\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm

Tách thửa 371-3, diện tích $29,9\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm để anh H2 sử dụng làm lối đi từ nhà ở thửa 370 ra Quốc lộ 54.

Tách thửa 382 -1, diện tích $736,2\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm.

Tách thửa 381 -1, diện tích $1933,1\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm.

Tách thửa 391+392 khi đo đạc do các đương sự không xác định được ranh, đề nghị đo đạc nhập thửa và theo số liệu đo đạc thực tế diện tích hai thửa là $1464,9\text{m}^2$ (đất trồng cây lâu năm 710m^2 , đất trồng lúa $754,9\text{m}^2$). Xét thấy hai thửa đất này giáp ranh với thửa 380 của anh H2 nên giao cho anh H2 quản lý, sử dụng là phù hợp với thực tế sử dụng đất.

[11] Do các đương sự yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Ph bằng hiện vật, nhưng có hai thửa 382 và 381 không có lối đi nên đã yêu cầu đo tách làm lối đi chung cho các đương sự. Công nhận sự tự nguyện của các đương sự ông T, chị H1, anh G, anh T1, chị S và chị B1 các phần đất thuộc các tách thửa: 371-5, diện tích $170,3\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm; tách thửa 382-2, diện tích $41,7\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm và tách thửa 381-3, diện tích $110,3\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm làm lối đi thuộc quyền sử dụng chung của ông T, chị H1, anh G, anh T1, chị S và chị B1 để đi từ Quốc lộ 54 vào thửa 382 và thửa 381. Đất tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long lập ngày 05/7/2023 và sơ đồ vị trí khu đất ngày 20/9/2023)

Xét các nguyên đơn và chị S, chị B1 được hưởng thừa kế di sản của bà Ph tổng cộng 3690,96m², nhưng thực tế được nhận là 3893,6m², chênh lệch dư 202,64m², lẽ ra phải buộc các nguyên đơn hoàn trả giá trị lại cho anh H2, nhưng xét thấy ông T đã cho anh H2 rất nhiều đất (các đương sự thừa nhận đã cho anh H2 3500m² đất ruộng) nên không buộc ông T và các nguyên đơn hoàn trả giá trị phần này cho anh H2 là phù hợp.

[12] Công nhận sự tự nguyện của các đương sự ông T, chị H1, anh G, anh T1, chị S và chị B1 giao cho anh H2 tách thửa 381-2, diện tích 602,4m², loại đất trồng cây lâu năm và công nhận cho chị B được quản lý sử dụng tách thửa 371-2, diện tích 76,9m², loại đất ở nông thôn.

[13] Xét yêu cầu của ông T được sở hữu căn nhà cấp 4 trên thửa 371, xét thấy: khi ký các hợp đồng tặng cho anh H2, ông T vẫn quản lý, sử dụng căn nhà do hai vợ chồng tạo lập, đến năm 2020 được sự đồng ý của ông T thì anh H2 làm lại căn nhà mới, mục đích làm cho ông T ở. Ngoài căn nhà đang ở thì ông T không có chỗ ở nào khác, nguồn gốc nhà đất là do ông tạo lập, có công gìn giữ quản lý tài sản, nay ông T đã lớn tuổi cần phải có chỗ ở ổn định lúc tuổi già và căn nhà làm nơi thờ cúng theo phong tục tập quán, hiện tại anh H2 cũng không có nhu cầu sử dụng nhà nên giao căn nhà cho ông T được quyền sở hữu và buộc ông T hoàn trả giá trị cho anh H2 theo sự tự nguyện tại phiên tòa với số tiền 430.000.000đ là đúng quy định của pháp luật và phù hợp với đạo đức xã hội.

Theo kết luận định giá ngày 11/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (các đương sự thống nhất) thì căn nhà có giá trị là 393.164.849đ, mái che tiền chế trước nhà 72.516.200đ, tổng cộng 465.681.049đ. Ông T đã đồng ý hoàn trả cho anh H2 giá trị căn nhà 430.000.000đ là đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của anh H2 nên có căn cứ chấp nhận.

Đối với mái che tiền chế trước nhà có giá trị là 72.516.200đ, phần này anh H2 thừa nhận do ông T đưa 08 chỉ vàng cho anh H2 làm, nay căn nhà giao cho ông T sở hữu nên ông T được quyền quản lý, sử dụng mái che tiền chế này.

[14] Xét anh H2 và bà Đ2 yêu cầu được sở hữu căn nhà trên thửa 371, xét thấy: thực tế anh H2, bà Đ2 hiện đang ở trong căn nhà thuộc thửa 370 (giáp ranh thửa 371), tại phiên tòa bà Đ2 thừa nhận hiện nay không có nhu cầu ở căn nhà trên thửa 371, vẫn để cho ông T ở đến hết đời, sau khi ông T chết anh H2 quản lý. Tuy nhiên anh H2 yêu cầu Tòa án công nhận được sở hữu căn nhà là để khi về già anh H2 giao lại con anh H2, yêu cầu này của anh H2, bà Đ2 không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì hiện nay anh H2, bà Đ2 có nhà ở ổn định, không có nhu cầu sử dụng căn nhà đang tranh chấp và Tòa án cũng đã đo tách thửa 371-3, diện tích 29,9m², loại đất trồng cây lâu năm cho anh H2 sử dụng làm lối đi từ nhà ra Quốc lộ 54 rất thuận tiện. Vì vậy anh H2 yêu cầu được sở hữu căn nhà trên thửa đất 371 là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị Đ2 là vợ anh H2 thống nhất tiền làm nhà là của anh H2, không có công sức đóng góp của bà, không yêu cầu giải quyết công sức đóng góp của bà trong vụ án này nên không đặt ra giải quyết.

[15] Đối với cây trồng trên các thửa đất tranh chấp ông T và anh H2 thỏa thuận, nếu chia thừa kế phần cây trồng thuộc đất của ai thì người đó được hưởng, không tranh chấp nên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về phần cây trồng, không đặt ra giải quyết.

[16] Xét việc thế chấp tài sản của anh H2: vào ngày 04/02/2020 anh H2 và Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng số 7307/LAV202000374, theo đó anh H2 vay của Ngân hàng số tiền 200.000.000đ, giải ngân một lần, mục đích vay xây nhà, thời hạn vay 60 tháng. Cùng ngày anh H2 ký kết với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7307/LCL202000201 (có đăng ký thế chấp theo quy định). Tài sản thế chấp là 03 thửa đất : Thửa số 381 diện tích 4.892,3m², loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 382 diện tích 1.496m², loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 371 diện tích 1.205,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tổng diện tích thế chấp là 6305,2m², trong đó có 300m² đất ở và 5728,5m² trồng cây lâu năm; 276,8m² diện tích phạm lộ giới. Tổng giá trị tài sản thế chấp 989.360.000 đồng, nghĩa vụ bảo đảm, cho dư nợ tối đa 735 triệu đồng. Lúc này anh H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng nhận thế chấp là ngay tỉnh. Tại phiên tòa anh H2 và Ngân hàng thừa nhận món vay này anh H2 đã trả được 120.000.000đ, còn nợ lại 80.000.000đ và nợ chưa đến hạn.

Đến ngày 18/10/2022 anh H2 tiếp tục ký kết với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số 7307-LAV-2022.02528, theo đó anh H2 vay của Ngân hàng số tiền 700.000.000đ, mục đích vay mua bán bưởi lá, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 18/10/2022 đến ngày 18/10/2023). Hợp đồng này được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7307/LCL202000201 ngày 04/02/2020 và phụ lục HDTC số 7307 –LCL-202000201 /1 ngày 04/11/2021.

Cùng ngày 18/10/2022 Ngân hàng với anh H2 ký bổ sung gia tăng giá trị tài sản thế chấp. Ngân hàng xác định tổng giá trị tài sản thế chấp là 1.185.911.400 đồng. Nhưng không có biên bản xác minh tại địa phương, thẩm định lại tài sản thế chấp để cho bị đơn vay bổ sung số tiền 700.000.000đồng, không có ý kiến của ông Đỗ Văn T và chị Đỗ Thị Bé B đang có nhà ở trên đất là không đúng quy định, đây là lỗi chủ quan của Ngân hàng, bởi vì lúc này đất đang tranh chấp tại Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh. Hơn nữa bà Đ2 vợ anh H2 thừa nhận vay tiền để cố đất trồng cam chôm khác và xoay xở trong gia đình, không phải dùng số tiền vay này để đầu tư vào các thửa đất tranh chấp. Các nguyên đơn không tự nguyện cùng trả nợ với bị đơn thì không đủ cơ sở pháp lý để buộc nghĩa vụ liên đới với bị đơn trả nợ cho Ngân hàng số tiền 700.000.000đồng. Tuy nhiên, trong vụ án này chỉ một phần tài sản thế chấp được chia thừa kế theo pháp luật, phần tài sản thế chấp còn lại chia cho bị đơn đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ có giá trị lớn, đảm bảo nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng.

Tại phiên tòa, chủ tọa phiên tòa đã giải thích rõ để ông Huỳnh Hiếu L là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng biết về quyền lợi của ngân hàng trong việc yêu cầu anh H2 trả nợ trong vụ án này, nhưng ông L vẫn xác định nghĩa vụ trả nợ là của bị đơn H2. Ngân hàng chưa có yêu cầu độc lập do bị đơn chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó số tiền vay 700.000.000đ vào ngày 18/10/2022 và số tiền vay vào ngày 04/02/2020 còn nợ 80.000.000đ anh H2 phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Nếu anh H2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận thì Ngân hàng có quyền khởi kiện và xử lý tài sản thế chấp ở vụ án khác, khi tài sản thế chấp của bị đơn không đủ đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, bị đơn không còn tài sản khác thì thiệt hại xảy ra Ngân hàng được quyền kiện đòi bị đơn, các đồng thừa kế không lỗi nên không có trách nhiệm liên đới bồi thường .

Từ những nhận định trên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7307LCL202000201 ký kết ngày 04/02/2020 giữa Ngân hàng và anh H2, bà Đ2 tại thửa 371 và 381.

[17] Xét quan điểm của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận;

[18] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 19.518.000đ (trong đó Tòa án thị xã Bình Minh chi phí 7.382.000đ). Buộc các nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ là 9.759.000đ, các nguyên đơn đã nộp xong, do ông T đã tạm ứng trước nên buộc anh H2 phải trả lại cho ông T số tiền 9.759.000đ.

[19] Về án phí dân sự sơ thẩm: các nguyên đơn đồng ý giao toàn bộ các kỳ phần thừa kế cho ông T đăng ký, đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng do ông T là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông T được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc nguyên đơn chị B và bị đơn anh H2 phải chịu án phí đối với phần tài sản được nhận theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc Đỗ Thị Bé B phải chịu án phí đối với phần tài sản được hưởng là 76,9m² đất ở x 4.200.000đ/m² = 322.980.000đ x 5% = 16.149.000đ.

Buộc bị đơn anh H2 phải chịu án phí đối với phần tài sản được hưởng:

Tách thửa 371-4, diện tích 379,1m², loại đất trồng cây lâu năm có giá 2.571.900đ/m² = 975.007.290đ

Tách thửa 371-3, diện tích 29,9 m², loại đất trồng cây lâu năm để anh H2 sử dụng làm lối đi từ nhà thửa 370 ra Quốc lộ 54 giá 2.571.900đ/m² = 76.899.810đ

Tách thửa 382-1, diện tích 736,2m², loại đất trồng cây lâu năm, giá 2.571.900đ/m² = 1.893.432.780đ.

Tách thửa 381-1, diện tích 1933,1m², loại đất trồng cây lâu năm, vị trí 3 giá 614.100đ/m² = 1.187.116.710đ

Tách thửa 391+392 có hai loại đất: đất trồng cây lâu năm 710m^2 giá $614.100\text{đ}/\text{m}^2 = 436.011.000\text{đ}$, đất trồng cây hàng năm (lúa) $395.600\text{đ}/\text{m}^2 \times 754,9\text{m}^2 = 298.638.440\text{đ}$.

Tổng giá trị tài sản anh H2 được hưởng là $4.867.106.030\text{đ}$. Buộc anh H2 phải chịu án phí có giá ngạch là $4.867.106.030\text{đ} = 112.867.106\text{đ}$ (4 tỷ là $112.000.000\text{đ} + 0.1\%$ của phần vượt quá 4 tỷ là 867.106đ). (làm tròn $112.867.000\text{đ}$).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 457, 459, 649, 650, 651, 660 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 167 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 2 luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn T đòi lại một phần hai tài sản trong khối tài sản chung của ông và bà Nguyễn Thị Ph mà ông đã tặng cho anh Đỗ Văn H2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Ph theo pháp luật.

3. Vô hiệu một phần các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Đỗ Văn T và anh Đỗ Văn H2 do không phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm ký, cụ thể các hợp đồng sau:

Hợp đồng ngày 16/11/2017, đối với thửa đất 371, diện tích $1205,5\text{m}^2$, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm do Ủy ban nhân dân xã Đông Th chứng thực số 133, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/11/2017.

Hợp đồng ngày 24/3/2018, đối với thửa 382-1 (631), diện tích 1496m^2 , loại đất trồng cây lâu năm do Phòng công chứng số 2, tỉnh Vĩnh Long chứng nhận số 758, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2018.

Hợp đồng ngày 07/5/2018, đối với thửa 381, diện tích $4892,3\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm (Ủy ban nhân dân xã Đông Th chứng thực số 68, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/5/2018)

Hợp đồng ngày 12/4/2018, đối với thửa 391 và 392, diện tích chung $1480,1\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm do Phòng công chứng số 2, tỉnh Vĩnh Long chứng nhận số 929, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2018.

Đất cùng tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

4. Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7307LCL202000201 ký kết ngày 04/02/2020 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát

triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh thị xã Bình Minh- phòng giao dịch Đông Bình với anh Đỗ Văn H2, bà Trần Thị Đ2 tại thửa 371 và 381.

5. Công nhận cho chị Đỗ Thị Bé B quyền sử dụng đất thuộc tách thửa 371-2, diện tích 76,9 m², tờ bản đồ số 23, loại đất ở, tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

6. Công nhận cho ông Đỗ Văn T quyền sử dụng đất thuộc tách thửa 371-1, diện tích 426,4m² (loại đất ở 123,10m², loại đất trồng cây lâu năm 303.30m²) và được sở hữu nhà gắn liền trên đất + mái che tiền chế trước nhà và quyền sử dụng đất thuộc tách thửa 371-6, diện tích 145,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

7. Buộc ông Đỗ Văn T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị căn nhà cho anh Đỗ Văn H2 với số tiền là 430.000.000đ (Bốn trăm ba mươi triệu đồng).

8. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự Đỗ Văn G, Đỗ Thị H1, Đỗ Văn T1, Đỗ Thị Bé S và Đỗ Thị Bé B1 giao cho ông Đỗ Văn T kê khai, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc tách thửa 382-3, diện tích 831,3m², loại đất trồng cây lâu năm và tách thửa 381-4, diện tích 2.167,8m², loại đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

9. Công nhận cho anh Đỗ Văn H2 quyền sử dụng các tách thửa đất như sau:

Tách thửa 371-4, diện tích 379,1m², loại đất trồng cây lâu năm;

Tách thửa 371-3, diện tích 29,9 m², loại đất trồng cây lâu năm;

Tách thửa 382 -1, diện tích 736,2m², loại đất trồng cây lâu năm;

Tách thửa 381 -1, diện tích 1933,1m², loại đất trồng cây lâu năm;

Thửa 391+392, diện tích 1464,9 m² (đất trồng cây lâu năm 710m², đất trồng cây hàng năm 754,9m²).

Cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

10. Công nhận sự tự nguyện của các đương sự Đỗ Văn T, Đỗ Thị H1, Đỗ Văn G, Đỗ Văn T1, Đỗ Thị Bé S và Đỗ Thị Bé B1 công nhận quyền sử dụng đất cho anh Đỗ Văn H2 thuộc tách thửa 381-2, diện tích 602,4m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

11. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự Đỗ Thị H1, Đỗ Văn G, Đỗ Văn T1, Đỗ Thị Bé S và Đỗ Thị Bé B1 giao cho ông Đỗ Văn T được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với các tách thửa: 371-5, diện tích 170,3m², loại đất trồng cây lâu năm; tách thửa 382-2, diện tích 41,7m², loại đất trồng cây lâu năm và tách thửa 381-3, diện tích 110,3m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 23 để làm lối đi từ Quốc lộ 54 vào các thửa 382-2 và 381-3, cùng tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

(Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 05/7/2023 + phụ lục 1 và sơ đồ vị trí khu đất ngày 20/9/2023).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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) đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

12. Không chấp nhận yêu cầu của anh Đỗ Văn H2 được sở hữu căn nhà trên tách thửa 371-1, diện tích 426,4m², tọa lạc ấp Đông Hòa H, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

13. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các nguyên đơn và bị đơn, khi chia thừa kế phần cây trồng thuộc đất của ai thì người đó được hưởng, không tranh chấp.

14. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam –chi nhánh Bình Minh- phòng giao dịch Đông Bình không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên không xét đến.

15. Về chi phí tố tụng: buộc ông Đỗ Văn T nộp 9.759.000đ, ông T đã nộp xong. Buộc anh Đỗ Văn H2 nộp 9.759.000đ (Chín triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn đồng) để trả lại cho ông Đỗ Văn T.

16. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Văn T được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí.

Buộc nguyên đơn Đỗ Thị Bé B phải chịu 16.149.000đ án phí, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.556.000đ theo biên lai số 0012347 ngày 10/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Buộc chị Đỗ Thị Bé B tiếp tục nộp 13.593.000đ (Mười ba triệu năm trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Hoàn trả Đỗ Văn T1, Đỗ Thị H1, Đỗ Văn G mỗi người 2.556.000đ (Hai triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng) theo các biên lai số 0012346, 0012348, 0012349 cùng ngày 10/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bị đơn Đỗ Văn H2 nộp 112.867.000đ (Một trăm mười hai triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a,7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Báo cho biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM
- VKSND cùng cấp;
- Cục THADS cùng cấp;
- Chi cục THADS thị xã Bình Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán –chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình