

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 360/2020/DS-PT

Ngày 26 - 8 - 2020

V/v Tranh chấp chia di sản thừa kế theo pháp luật; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Thanh Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Nhựt Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 621/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp chia di sản thừa kế theo pháp luật; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2104/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Thị G, sinh năm 1964.

Địa chỉ: đường Th, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Ngô Minh S, sinh năm 1956.

Địa chỉ: đường Tr, khu phố 3, phường P1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.  
(vắng mặt)

**- Bị đơn:** Bà Lê Thị Th, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn C, xã Th1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

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

1/. Bà Lê Thị Tr, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Thôn C, xã Th1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

2/. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3/. Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1972.

4/. Chị Lê Thị Hoàng A, sinh năm 1997.

5/. Anh Lê Quốc H, sinh năm 2000.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Hoàng A, anh Lê Quốc H: Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (vắng mặt)

6/. Anh Lê Văn Th1, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường Đ1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (vắng mặt)

7/. Bà Nguyễn Thị Tr1, sinh năm 1953. (vắng mặt)

8/. Anh Nguyễn Duy N, sinh năm 1984. (vắng mặt)

9/. Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1981. (vắng mặt)

10/. Nguyễn Thị L, sinh năm 1988. (vắng mặt)

11/. Nguyễn Duy Đ1, sinh năm 1991. (vắng mặt)

12/. Nguyễn Duy U, sinh năm 1993. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã P2, huyện Th2, tỉnh Ninh Thuận.

13/. Bà Trảo Thị M, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

14/. Ủy ban nhân dân thành phố P.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Bùi Văn Ph - Phó Chủ tịch UBND thành phố P.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Song Th - Chuyên viên Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố P. (vắng mặt)

15/. Văn phòng công chứng A.

Địa chỉ: Đường 21 tháng 8, phường P1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (vắng mặt)

16/. Ngân hàng thương mại cổ phần B

Địa chỉ: đường Tr1, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

+ Ông Thái Tùng L - Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần B chi nhánh Ninh Thuận. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Tiến H - Chuyên viên khách hàng Ngân hàng thương mại cổ phần B chi nhánh Ninh Thuận. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường 16 tháng 4, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Lê Thị G trình bày:*

Cha bà tên Lê Văn Tr2, sinh năm 1932, chết năm 2014; Mẹ bà tên Nguyễn Thị M1, sinh năm 1932, chết năm 2015. Cha mẹ bà kết hôn sinh được 06 người con gồm: bà Lê Thị Tr, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn Ch (đã chết) có vợ là Nguyễn Thị Minh T và 02 người con Lê Thị Hoàng A và Lê Quốc H, bà Lê Thị G, bà Lê Thị Th, ông Lê Văn H1 (đã chết) có vợ là Trảo Thị M và 01 người con trai tên Lê Văn Th1. Ngoài ra cha mẹ bà không có con nuôi. Cha bà không có con riêng.

Mẹ bà có 01 người con riêng tên Nguyễn Duy T1 đã chết năm 2018, ông T1 có vợ tên Nguyễn Thị Tr1, có 05 người con tên Nguyễn Duy N, Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Thị L, Nguyễn Duy U, Nguyễn Duy Đ1. Từ trước đến nay, ông T1 không sống cùng với gia đình bà. Anh chị em bà chỉ biết là mẹ bà có 01 người con riêng, chứ hai bên cũng không qua lại, hỏi thăm nhau.

Cha mẹ bà chết không để lại di chúc. Vào thời điểm cha mẹ bà chết, chi phí mai táng do ai bỏ ra bà không nhớ và bà cũng không yêu cầu giải quyết.

Cha mẹ bà trước khi chết không thiếu nợ ai cũng không cho ai vay mượn gì.

Thời điểm cha mẹ còn sống có tạo lập được một số tài sản gồm thửa đất số 10, diện tích 274,4m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 12-b xã Th1 cùng căn nhà gắn liền với đất có diện tích 51,5m<sup>2</sup>. Nguồn gốc thửa đất này là do Nhà nước cấp cho hộ gia đình bà vào năm 1986 theo diện giãn dân. Tại thời điểm cấp đất, hộ gia đình bà có 06 nhân khẩu gồm cha Lê Văn Tr2 là chủ hộ, mẹ Nguyễn Thị M1, các con Lê Văn Ch, Lê Thị G, Lê Thị Th, Lê Văn H1. Ngày 14/3/2014, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) tên hộ ông Lê Văn Tr2 thửa đất số 10, diện tích 274,4 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 12-b xã Th1, trong đó có 250m<sup>2</sup> đất ở và 24,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4B diện tích 51,5m<sup>2</sup>, 01 nhà vệ sinh, 02 cây me, 01 đồng hồ điện và 01 đồng hồ nước.

Ngày 03/4/2014, cha mẹ bà lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho em gái bà là Lê Thị Th thửa đất số 10, diện tích 274,4m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 12-b xã Th1 nhưng không có ý kiến của các thành viên còn lại trong hộ gia đình. Bà Th đã được UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nói trên vào ngày 14/5/2014.

Vào thời điểm cha bà lập hợp đồng tặng cho tài sản cho bà Lê Thị Th, cha bà đã bị bệnh và đang được điều trị tại Bệnh viện Đa khoa tỉnh Ninh Thuận. Theo bà được biết hợp đồng tặng cho lãn tay tại Bệnh viện trong lúc cha bà bệnh nặng

không biết gì, còn mẹ bà thì bị lẫn từ năm 2012, không còn đủ nhận thức, không kiểm soát được hành vi của mình nên thời điểm lập hợp đồng cha mẹ bà bị ép buộc lẫn tay. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03/4/2014 giữa bên tặng cho ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1 và bên nhận tặng cho bà Lê Thị Th;

- Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BU 185536 do UBND thành phố P cấp ngày 14/5/2014 tên bà Lê Thị Th;

- Yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình là thửa đất số 10, tờ bản đồ 12-b xã Th1 có diện tích 274,4m<sup>2</sup> cho 06 nhân khẩu vào thời điểm được Nhà nước cấp đất.

- Yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật phần tài sản của cha mẹ bà để lại căn nhà cấp 4B có diện tích 51,5m<sup>2</sup> và diện tích đất cha mẹ bà được Nhà nước cấp vào năm 1986 thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b, xã Th1.

Phần bà được chia bà xin được nhận đất và căn nhà và các tài sản gắn liền với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b, xã Th1. Mục đích bà nhận nhà và đất là để làm nơi thờ cúng ông bà, cha mẹ. Bà đồng ý để các anh chị em cùng đứng tên trên GCNQSDĐ và cho ông Lê Văn Đ ở, ông Đ có trách nhiệm trông coi nhà thờ ông bà. Bà đồng ý thanh toán bằng tiền theo giá nhà nước cho các đồng thừa kế còn lại và phần chia tài sản chung của hộ gia đình. Đối với các tài sản trên đất gồm 01 nhà vệ sinh, 02 cây me, 01 đồng hồ điện, 01 đồng hồ nước, 01 mái che tôn và hàng rào trụ lưới B40, bà không yêu cầu chia. Căn nhà gắn liền với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 là tiền của cha mẹ bà xây vào năm 1996. Anh chị em trong gia đình không có ai đóng góp tiền để xây căn nhà này.

Về chi phí định giá, trích lục bản đồ địa chính và án phí, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn bà Lê Thị Th trình bày:*

Bà Th với lời trình bày của bà Lê Thị G về quan hệ gia đình và tài sản do cha mẹ bà tạo lập.

Cha mẹ bà chết không để lại di chúc. Trước khi chết, cha mẹ bà có tặng cho bà căn nhà và các tài sản gắn liền với thửa đất nói trên, hợp đồng tặng cho do Văn phòng công chứng A lập. Vào thời điểm ký hợp đồng, cha mẹ bà vẫn còn tỉnh táo, minh mẫn. Việc cha mẹ bà tặng cho căn nhà và thửa đất cho bà để bà giữ gìn và thờ cúng cha mẹ sau này. Bà sống với cha mẹ từ nhỏ cho đến khi có chồng bà vẫn ở và lo cho cha mẹ, thời điểm cha mẹ bà bị bệnh chỉ có bà là người chăm sóc chính, ngoài ra có chị gái Lê Thị Tr đi lại và phụ bà chăm sóc cha mẹ bà. Bà có tên trong sổ hộ khẩu của cha mẹ bà từ nhỏ cho đến nay.

Sau khi cha mẹ bà chết, bà vẫn ở trên căn nhà do cha mẹ bà tặng cho, sau đó thì ông Lê Văn Đ tự về ở nên bà vào nhà con gái tại phường Đ ở nhờ. Từ trước đến nay, căn nhà trên là chỗ ở duy nhất của bà.

Vào thời điểm UBND thành phố cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình bà thì

trong hộ có 03 nhân khẩu gồm cha Lê Văn Tr2, mẹ Nguyễn Thị M1 và bà Lê Thị Th vì thời điểm đó các anh chị của bà đã lập gia đình và ra ở riêng.

Bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị G. Công nhận cho bà được quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 và căn nhà cùng các tài sản gắn liền với thửa đất.

Chi phí mai táng cho cha mẹ bà do bà bỏ ra, bà không yêu cầu giải quyết. Khi cha mẹ bà ốm đau, bệnh tật bà là người bỏ tiền chăm sóc, bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết vì việc chăm sóc cha mẹ là nghĩa vụ và trách nhiệm của bà.

Vào ngày 14/5/2014, bà được UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ số BU 185536 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1. Đến ngày 05/02/2018, bà thế chấp GCNQSDĐ này tại Ngân hàng thương mại cổ phần B - chi nhánh Ninh Thuận (gọi tắt là Ngân hàng B - chi nhánh Ninh Thuận) để vay số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn vay là 60 tháng, đến nay chưa trả.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ bà với bà, chia tài sản chung và chia thừa kế thì bà đồng ý nhận và xin nhận đất vì hiện nay bà không còn chỗ ở nào khác và cũng để bảo đảm cho khoản vay của bà tại Ngân hàng.

Phần bà Tranh và các con bà Tranh được nhận tặng cho lại bà, bà đồng ý nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình bày:*

Ông Th với toàn bộ lời trình bày của bà Lê Thị G.

Vào khoảng tháng 4/2014, cha ông bị bệnh ung thư phổi phải nằm điều trị tại Bệnh viện đa khoa tỉnh Ninh Thuận. Lúc chăm cha ở bệnh viện, ông có thấy 02 người lạ đến cầm tay cha ông Đ chỉ vào giấy tờ nhưng ông không biết đó là giấy tờ gì. Vì nghĩ là người của bệnh viện vào làm thủ tục cho cha ông nên ông không ngăn cản, lúc đó cha ông không còn tỉnh táo. Từ trước thời điểm đó đến khi cha ông chết, cha ông chỉ nằm được một chỗ, không thể đi lại được và nằm mê man.

Mẹ ông bị bệnh tiểu đường nên bị lẫn từ năm 2012, không còn tỉnh táo. Tại thời điểm cha ông lẫn tay vào hợp đồng thì không có mẹ ông lẫn tay vào, vì mẹ ông vẫn đang ở nhà và lẫn tay vào hợp đồng ở nhà do công chứng đem đến.

Ông cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở giữa cha mẹ ông và bà Th là không hợp pháp vì thời điểm đó cha mẹ ông đều không còn minh mẫn, tỉnh táo. Trong suốt quá trình cha ông nằm viện không còn tỉnh táo, vì suốt ngày bị truyền thuốc, nằm một chỗ.

Sau khi cha mẹ ông chết, ông đã bán căn nhà ông đang ở tại xã H cho em gái tên Lê Thị G và chuyển về ở tại căn nhà của cha mẹ ông tại thôn C, xã Th1 từ năm 2014 để thờ cúng cha mẹ. Hiện nay ông không có chỗ ở nào khác.

Ông đồng ý toàn bộ với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị G. Phần ông được hưởng thừa kế, ông đồng ý nhận bằng tiền.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông yêu cầu được nhận thừa kế là nhà, đất để ở và

thờ cúng ông bà cha mẹ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tr trình bày:*

Bà Th với toàn bộ trình bày của nguyên đơn Lê Thị G. Bà kết hôn với ông Trần Văn T2 tách khẩu từ trước năm 1986. Hiện nay bà đã có nhà ở tại xã C, huyện Th1. Bà đồng ý toàn bộ với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị G. Phần bà được hưởng thừa kế, bà đồng ý nhận bằng tiền.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T và là người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Hoàng A, anh Lê Quốc H trình bày:*

Chồng bà tên Lê Văn Ch (sinh năm 1960, chết năm 2013). Vợ chồng bà kết hôn từ năm 1997 nhưng đến năm 2000 mới đi đăng ký kết hôn tại UBND xã H. Vợ chồng bà có 02 người con chung là Lê Thị Hoàng A, sinh năm 1997 và Lê Quốc H, sinh năm 2000. Ngoài ra, ông Lê Văn Ch không có con nuôi, con riêng.

Cha chồng bà tên Lê Văn Tr2, mẹ chồng tên Nguyễn Thị M1 (năm sinh, năm chết của cha mẹ bà không nhớ). Bà được biết cha mẹ chồng bà có 06 anh chị em như bà Lê Thị G đã trình bày.

Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Lê Thị G và Lê Thị Th bà không biết rõ, chỉ biết từ trước đến nay cha mẹ chồng bà vẫn sinh sống tại căn nhà gắn liền với thửa đất nói trên. Năm 1997, vợ chồng bà chuyển về thôn Đ, xã H sinh sống trên diện tích đất do bà tạo lập được trước khi kết hôn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý. Phần của chồng bà được hưởng thừa kế của cha mẹ chồng và được chia tài sản chung, bà xin được nhận bằng tiền.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Hoàng A, anh Lê Quốc H trình bày:*

Cha anh, chị tên Lê Văn Ch, sinh năm 1960 chết năm 2013, mẹ anh chị tên Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1972. Cha mẹ anh chị kết hôn sinh được 02 người con tên Lê Thị Hoàng A và Lê Quốc H. Ngoài ra cha mẹ anh chị không có con riêng, con nuôi. Cha anh chị chết không để lại di chúc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị G chia phần diện tích đất mà giao khoán cho hộ gia đình và chia thừa kế trong đó có phần của cha các anh chị thì các anh chị đồng ý nhận và xin nhận bằng tiền.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh chị xin được ủy quyền cho mẹ là Nguyễn Thị Minh T tham gia tố tụng tại Tòa án. Sau khi có bản án, quyết định của Tòa án, đề nghị giao cho mẹ các anh chị là Nguyễn Thị Minh T nhận thay các anh chị.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Th1 trình bày:*

Cha anh tên Lê Văn H1 (sinh năm 1973, chết năm 2012), mẹ tên Trảo Thị M, sinh năm 1973. Cha mẹ anh có 01 người con chung là anh Lê Văn Th1, ngoài ra cha mẹ anh không có con nuôi, con riêng. Hồi còn nhỏ anh sống chung với ông bà nội tên Lê Văn Tr2, Nguyễn Thị M1 đến năm nào anh không nhớ. Sau khi cha chết, anh chuyển về sống với bà ngoại tại khu phố 1, phường Đ1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh đồng ý. Anh yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, phần của cha anh được hưởng của ông bà nội và được chia tài sản chung, anh đồng ý nhận và nhận bằng tiền.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trảo Thị M trình bày:*

Bà và ông Lê Văn H1 kết hôn vào năm 1995. Trong quá trình chung sống, vợ chồng bà có 01 người con chung tên Lê Văn Th1 (sinh năm 1998). ông H1 không có con riêng, không có con nuôi. Năm 2013, ông H1 chết không để lại di chúc.

Cha mẹ chồng bà là Lê Văn Tr2 và Nguyễn Thị M1. Bà không biết cha mẹ chồng bà chết để lại những tài sản gì, chỉ biết hiện nay có căn nhà gắn liền với diện tích đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1. Khi ông H1 còn sống thì vợ chồng bà ở cùng chăm sóc cha mẹ chồng. Sau khi ông H1 chết, bà về sống với mẹ ruột tại khu phố 1, phường Đ1. Hiện nay bà đã kết hôn với ông Nguyễn Hồng T3.

Bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp Tòa án vẫn đưa bà vào tham gia tố tụng thì bà đề nghị được giải quyết vắng mặt. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến gì. Nếu Tòa án chia tài sản chung và chia di sản thừa kế thì phần mà bà được hưởng thừa kế của ông H1, bà đồng ý tặng cho lại con trai Lê Văn Th1.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tr1, anh Nguyễn Duy N, chị Nguyễn Thị Ph, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Duy U, anh Nguyễn Duy Đ1 Th trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Tr1 trình bày: Chồng bà tên Nguyễn Duy T1 chết năm 2018, là con riêng của bà Nguyễn Thị M1. Bà và ông Nguyễn Duy T1 kết hôn với nhau có 05 người con Nguyễn Duy N, Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Thị L, Nguyễn Duy U, Nguyễn Duy Đ1. Chồng bà chết không để lại di chúc.

Theo bà và các anh chị được biết thì toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền đã được ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1 lập hợp đồng tặng cho bà Lê Thị Th, bà và các anh chị không liên quan gì đến diện tích đất cùng tài sản nói trên. Bà và các anh chị đề nghị Tòa án không đưa bà và các anh chị vào tham gia tố tụng. Trường hợp Tòa án đưa bà và các anh chị vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì phần ông Nguyễn Duy T1 được hưởng của bà Nguyễn Thị M1, bà và các anh chị đồng ý nhận và xin tặng cho lại cho bà Lê Thị Th được quyền sở hữu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà và các anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn bao gồm làm việc, hòa giải, xét xử sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có) và đề nghị Tòa án giao các văn bản tố tụng bao gồm thông báo, quyết định, giấy báo và bản án của Tòa án sau khi xét xử giao cho bà Lê Thị Th nhận thay cho bà và các anh chị.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa*

*vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B do ông Nguyễn Tiến Hoa là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 05/02/2018, bà Lê Thị Th có đến Ngân hàng B Chi nhánh Ninh Thuận làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 theo GCNQSDĐ số BU 185536 do UBND thành phố P cấp ngày 14/5/2014 tên bà Lê Thị Th để vay vốn tại Ngân hàng.

Qua xét duyệt, thẩm định hồ sơ, Ngân hàng B - Chi nhánh Ninh Thuận đã cho bà Lê Thị Th vay vốn với mục đích Tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình theo Hợp đồng vay vốn số HDTD6202018188 ký ngày 05/02/2018, cụ thể như sau:

Tổng số tiền cho vay: 100.000.000 đồng.

Lãi suất cho vay: Theo Hợp đồng vay vốn số HDTD6202018188 ký ngày 05/02/2018. Thời hạn cho vay: 60 tháng (từ ngày 05/02/2018 - 06/02/2023).

Lãi suất: 11,6%/năm 03 tháng đầu tiên (kể từ ngày nhận tiền vay), kể từ tháng thứ 04 trở đi lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh 3 tháng/lần = Lãi suất huy động tiết kiệm thường cao nhất kỳ hạn 13 tháng, trả lãi cuối kỳ của BBank dành cho Khách hàng cá nhân tại thời điểm áp dụng điều chỉnh lãi suất + biên độ 4 %/năm.

Tính đến ngày 05/8/2019, bà Th còn nợ Ngân hàng 71.000.000 đồng. Hiện bà Th vẫn đang thực hiện việc trả nợ đúng hạn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị G về việc hủy GCNQSDĐ số BU 185536 do UBND thành phố P cấp ngày 14/5/2014 tên bà Lê Thị Th, Ngân hàng đề nghị Tòa án không tuyên hủy GCNQSDĐ nói trên để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng. Trường hợp Tòa án hủy GCNQSDĐ số BU 185536 thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Th thanh toán nợ và giải quyết tài sản thế chấp theo như hợp đồng đã ký. Trường hợp Tòa án cho bà Th được nhận một phần diện tích đất của thửa đất trên thì Ngân hàng yêu cầu bà Th phải tiếp tục duy trì thế chấp phần diện tích đất bà Th được nhận tại Ngân hàng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A tại bản trình bày ý kiến ngày 25/02/2019 trình bày:*

Ngày 03/4/2014, ông Lê Văn Tr2, sinh năm 1932 và bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1932, cùng hộ khẩu thường trú: Thôn C, xã Th1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận có xuất trình GCNQSDĐ (bản chính) do UBND thành phố P cấp ngày 14/3/2014 cho hộ ông Lê Văn Tr2; Giấy xác nhận tình trạng đất không tranh chấp được UBND xã Th1 xác nhận; Giấy chứng nhận sức khỏe của ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1 được giám định y khoa kết luận: đủ minh mẫn để làm các thủ tục pháp lý; Giấy chứng tử của ông Lê Văn H1 (con ông Tr2, bà M1) đã chết năm 2012.

Theo GCNQSDĐ được cơ quan có thẩm quyền cấp là hộ ông Lê Văn Tr2, căn cứ vào sổ hộ khẩu năm 1995. Hộ ông Lê Văn Tr2 tại thời điểm cấp GCNQSDĐ (tháng 3/2014) gồm có ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1 (vợ ông Tr2), con là bà Lê Thị G (đã tách khẩu vào ngày 22/7/1996), con là bà Lê Thị Th và con là ông Lê Văn H1 (chết năm 2012) theo giấy chứng tử do UBND xã Th1



cấp ngày 13/4/2012.

Về nguồn gốc đất: Được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích 250,0m<sup>2</sup>; Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất diện tích 24,4m<sup>2</sup>.

Căn cứ vào các tài liệu nêu trên hộ ông Lê Văn Tr2 và vợ là bà Nguyễn Thị M1 đủ điều kiện tặng cho đất và tài sản gắn liền với đất cho con là bà Lê Thị Th trên cơ sở tự nguyện của người đứng tên trên GCNQSDĐ. Bà Lê Thị G đã tách khẩu ra khỏi hộ khẩu ông Tr2 (ngày 22/7/1996) trước khi UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lê Văn Tr2. Như vậy thời điểm cấp GCNQSDĐ không còn có tên bà Lê Thị G. Vì vậy Văn phòng công chứng A chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đúng trình tự, thủ tục và cơ sở pháp lý theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày:*

Ngày 14/3/2014, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lê Văn Tr2 thửa đất số 10, diện tích 274,4 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 12-b xã Th1.

Ngày 03/4/2014, hộ ông Lê Văn Tr2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Thị Th thửa đất số 10, diện tích 274,4m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 12-b xã Th1 được Văn phòng công chứng A công chứng.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P thẩm tra hồ sơ và có Tờ trình số 973/TTR-VPDK ngày 12/5/2014 trình UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ cho bà Lê Thị Th ngày 14/5/2014 thửa đất số 10, diện tích 274,4 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 12-b xã Th1 là đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bác bỏ việc bà Lê Thị G yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Thị Th ngày 14/5/2014.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:*

Áp dụng: Điều 108, 109, 121, 127, 137, 217, 223, 224, 467, 674, 675, 676, 677, 680, 722, 723 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 39, 41 của Luật Công chứng năm 2006; các Điều 26, 34, 37, 147, 161, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 12, 26, 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị G.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03/4/2014 giữa bên tặng cho ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1 và bên nhận tặng cho bà Lê Thị Th.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số BU 185536 do UBND thành phố P cấp ngày 14/5/2014 tên bà Lê Thị Th.

Ông Lê Văn Đ được quyền sử dụng 140,4m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 được giới hạn bởi các điểm CDIJK theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 Căn nhà cấp 4B, diện tích xây dựng 51,5m<sup>2</sup>, tường gạch, trụ gạch, nền xi măng, mái proximăng, giá trị còn lại 30%; 01 Mái che diện tích 12,16m<sup>2</sup>, giá trị còn lại 25%; Hàng rào trụ bê tông lưới B40 có chiều dài 49,45m, cao 1,2m, giá trị còn lại 15%; 01 Đồng hồ nước, giá trị còn lại 25%; 01 Đồng hồ điện, giá trị còn lại 25%.

Ông Lê Văn Đ phải hoàn lại cho bà Lê Thị G, anh Lê Văn Th1 mỗi người 22.284.131 đồng (Hai mươi hai triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn một trăm ba mươi một đồng).

Ông Lê Văn Đ phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Minh T, chị Lê Thị Hoàng A, anh Lê Quốc H số tiền 18.263.312 đồng (Mười tám triệu hai trăm sáu mươi ba ngàn ba trăm mười hai đồng)

Ông Lê Văn Đ phải hoàn lại cho bà Lê Thị Tr số tiền 5.499.464 đồng (Năm triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn bốn trăm sáu mươi bốn đồng).

Ông Lê Văn Đ phải hoàn lại cho bà Lê Thị Th số tiền 8.037.678 đồng (Tám triệu không trăm ba mươi bảy ngàn sáu trăm bảy mươi tám đồng).

Bà Lê Thị Th được quyền sử dụng diện tích đất 134m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 được giới hạn bởi các điểm DEFGHI theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận. Trên đất có 01 nhà vệ sinh diện tích 7,29m<sup>2</sup>, 01 cây me có 20cm ≤ Ø ≤ 40cm và 01 cây me có Ø > 40cm.

Buộc ông Lê Văn Đ giao lại cho bà Lê Thị Th diện tích đất 134m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 được giới hạn bởi các điểm DEFGHI theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cùng tài sản gắn liền với đất gồm 01 Nhà vệ sinh diện tích 7,29m<sup>2</sup>, 01 cây me có 20cm ≤ Ø ≤ 40cm và 01 cây me có Ø > 40cm.

Bà Lê Thị Th phải hoàn lại cho bà Lê Thị Tr, bà Lê Thị G, anh Lê Văn Th1 mỗi người số tiền 5.195.255 đồng (Năm triệu một trăm chín mươi lăm ngàn hai trăm năm mươi lăm đồng).

Bà Th phải hoàn cho bà Nguyễn Thị Minh T, chị Lê Thị Hoàng A, anh Lê Quốc H số tiền 9.216.074 đồng (Chín triệu hai trăm mười sáu ngàn không trăm bảy mươi bốn đồng).

Bà Lê Thị Th có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 12-b xã Th1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Lê Văn Đ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chia theo theo

quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22/8/2019, bị đơn bà Lê Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Lê Thị G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tr đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Th làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Lê Thị G khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1 với bà Lê Thị Th; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Th; chia tài sản chung và chia thừa kế theo pháp luật di sản do ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1 để lại đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b, xã Th1, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận và căn nhà cấp 4B trên đất.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b, xã Th1 có nguồn gốc nhà nước giao khoán cho hộ ông Lê Văn Tr2 theo chính sách giãn dân vào năm 1986. Tại thời điểm cấp đất, hộ gia đình ông Tr2 có 06 nhân khẩu bao gồm ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1, ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị Th, ông Lê Văn H1. Ngày 14/3/2014, hộ ông Tr2 được UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do ông Tr2 là đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận. Như vậy, về nguồn gốc, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b, xã

Th1 là tài sản chung của hộ gia đình ông Tr2, bao gồm 06 nhân khẩu như đã nêu trên.

Ngày 03/4/2014, ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1 lập hợp đồng tặng cho bà Lê Thị Th quyền sử dụng đất số 10, tờ bản đồ số 12-b, xã Th1 nhưng không có ý kiến đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình là không phù hợp với quy định pháp luật. Hơn nữa, tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho ông Tr2 đang phải điều trị tại bệnh viện đa khoa tỉnh Ninh Thuận; sức khỏe không đảm bảo. Hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho thể hiện ông Tr2, bà M1 đủ sức khỏe, minh mẫn, lần tay thực hiện hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng A là không phù hợp với tình tiết khách quan được bà Th thừa nhận. Xét thấy, việc công chứng hợp đồng tặng cho giữa ông Tr2, bà M1 và bà Th không đảm bảo trình tự, thủ tục, không đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tr2, bà M1 và bà Th là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu chia tài sản chung:

Như đã phân tích tại mục [2.2], quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b, xã Th1, diện tích 274,4m<sup>2</sup> là tài sản chung của hộ gia đình gồm ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1, ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị Th, ông Lê Văn H1. Như vậy, mỗi thành viên hộ gia đình được quyền sử dụng 45,73m<sup>2</sup>, tương ứng với giá trị 16.784.667 đồng. Trong đó, ông Lê Văn Ch, ông Lê Văn Hương đã chết nên phần tài sản chung của ông Chính, ông H1 được giao cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Chính, ông H1 quản lý.

[2.4] Đối với yêu cầu chia di sản do ông Lê Văn Tr2 và bà Nguyễn Thị M1 để lại:

*Về di sản thừa kế:* Ông Tr2, bà M1 để lại di sản mỗi người là quyền sử dụng đất 45,73m<sup>2</sup> sau khi đã chia tài sản chung với các thành viên khác trong hộ gia đình (tương ứng với giá trị 16.784.667 đồng) và căn nhà cấp 4B có giá trị 35.535.000 đồng.

*Về hàng thừa kế:* Các bên đương sự đều Th ông Tr2 và bà M1 có 06 người con chung gồm bà Lê Thị Tr, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị Th, ông Lê Văn H1. Ngoài ra, bà M1 còn có 01 người con riêng là Nguyễn Duy T1. Ông Lê Văn Tr2 chết năm 2014, bà Nguyễn Thị M1 chết năm 2015.

Như vậy, hàng thừa kế thứ nhất của ông Tr2 gồm có 07 người: Vợ là bà Nguyễn Thị M1 và 06 người con bà Lê Thị Tr, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị Th, ông Lê Văn H1.

Hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị M1 gồm có 07 người: Bà Lê Thị Tr, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị Th, ông Lê Văn H1, ông Nguyễn Duy T1.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hàng thừa kế của ông Tr2 gồm có 06 người, không tính bà Nguyễn Thị M1 là có sai sót. Bà M1 chết sau ông Tr2 nên bà M1 được quyền hưởng phần thừa kế ông Tr2 để lại theo quy định pháp luật.

*Chia di sản thừa kế:*

Phần di sản thừa kế ông Lê Văn Tr2 để lại được chia theo pháp luật cho 07 người gồm bà Nguyễn Thị M1, bà Lê Thị Tr, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị Th, ông Lê Văn H1 mỗi người được hưởng  $6,53m^2$  quyền sử dụng đất (tương ứng 2.397.809 đồng) và 2.538.214 đồng giá trị căn nhà.

Phần di sản của bà Nguyễn Thị M1 để lại gồm giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất  $52,26m^2$  ( $45,73m^2$  tài sản của bà M1 +  $6,53m^2$  hưởng thừa kế từ ông Tr2), được chia cho 07 người con gồm bà Lê Thị Tr, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị G, bà Lê Thị Th, ông Lê Văn H1, ông Nguyễn Duy T1, mỗi người được hưởng  $7,46m^2$  (tương ứng 2.740.353 đồng) và 2.538.214 đồng giá trị căn nhà.

[2.5] Như vậy, tổng kết phân tài sản các đương sự trong vụ án được nhận như sau:

Ông Lê Văn Ch được nhận:  $59,72m^2$  ( $45,73m^2 + 6,53m^2 + 7,46m^2$ ) và 5.076.428 đồng giá trị căn nhà. (Giao cho bà Nguyễn Thị Minh T, bà Lê Thị Hoàng A và ông Lê Quốc H quản lý)

Bà Lê Thị Th được nhận:  $59,72m^2$  ( $45,73m^2 + 6,53m^2 + 7,46m^2$ ) và 5.076.428 đồng giá trị căn nhà.

Bà Lê Thị G được nhận:  $59,72m^2$  ( $45,73m^2 + 6,53m^2 + 7,46m^2$ ) và 5.076.428 đồng giá trị căn nhà.

Ông Lê Văn H1 được nhận:  $59,72m^2$  ( $45,73m^2 + 6,53m^2 + 7,46m^2$ ) và 5.076.428 đồng giá trị căn nhà. Phần bà Trảo Thị M được nhận, bà Mao tự nguyện để lại cho ông Lê Văn Th1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận. (Giao cho ông Lê Văn Th1 quản lý)

Bà Lê Thị Tr được nhận:  $13,99m^2$  ( $6,53m^2 + 7,46m^2$ ) và 5.076.428 đồng giá trị căn nhà.

Ông Lê Văn Đ được nhận:  $13,99m^2$  ( $6,53m^2 + 7,46m^2$ ) và 5.076.428 đồng giá trị căn nhà.

Ông Nguyễn Duy T1 được nhận:  $7,46m^2$  và 2.538.214 đồng giá trị căn nhà. Phần ông Nguyễn Duy T1 được hưởng, vợ và các con của ông T1 Th tự nguyện để lại cho bà Lê Thị Th nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.6] Tòa án cấp sơ thẩm xem xét hiện nay, ông Lê Văn Đ và bà Lê Thị Th là những người có hoàn cảnh khó khăn, không có nơi ở nào khác nên xem xét cho ông Lê Văn Đ được nhận hiện vật là quyền sử dụng phần diện tích đất  $140,4m^2$  và căn nhà trên đất, bà Lê Thị Th được nhận hiện vật là quyền sử dụng phần diện tích đất  $134m^2$ ; ông Đ, bà Th có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị phần thừa kế cho các đồng thừa kế khác là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

Phần ông Đ được nhận là  $13,99m^2/140,4m^2$  nên buộc ông Đ bồi hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị G mỗi người  $59,72m^2$ ; còn thừa lại  $6,97m^2$  buộc ông Đ bồi hoàn giá trị cho bà Lê Thị Tr. Ngoài ra, ông Đ phải hoàn trả giá trị nhà mà ông Chính, bà Th, bà Gái, ông H1, bà Trang được nhận.

Phần bà Th được nhận là  $66,82m^2/134m^2$  nên buộc bà Th bồi hoàn giá trị

cho ông Lê Văn H1 59,72m<sup>2</sup>; và bồi hoàn phần còn lại bà Lê Thị Tr được nhận là 7,02m<sup>2</sup>.

Giá trị 1m<sup>2</sup> đất được định giá là 100.708.000 đồng : 274,4m<sup>2</sup> = 367.012 đồng.

*Như vậy, ông Đ phải thanh toán cho:*

- Ông Lê Văn Ch: (59,72m<sup>2</sup> x 367.012 đồng) + 5.076.428 đồng giá trị căn nhà = 26.994.385 đồng. (Giao cho bà Nguyễn Thị Minh T, bà Lê Thị Hoàng A và ông Lê Quốc H quản lý)

- Bà Lê Thị G: (59,72m<sup>2</sup> x 367.012 đồng) + 5.076.428 đồng giá trị căn nhà = 26.994.385 đồng.

- Bà Lê Thị Tr: (6,97m<sup>2</sup> x 367.012 đồng) + 5.076.428 đồng giá trị căn nhà = 7.634.502 đồng.

Ông Lê Văn H1: 5.076.428 đồng giá trị căn nhà. (Giao cho ông Lê Văn Th1 quản lý)

- Bà Lê Thị Th: 7.614.642 đồng giá trị căn nhà.

*Bà Th phải thanh toán cho:*

Ông Lê Văn H1: 59,72m<sup>2</sup> x 367.012 đồng = 21.917.957 đồng. (Giao cho ông Lê Văn Th1 quản lý)

Bà Lê Thị Tr: 7,02m<sup>2</sup> x 367.012 đồng = 2.576.424 đồng.

[2.7] Từ việc phân chia tài sản chung và chia thừa kế quyền sử dụng đất như trên nên cần hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 185536 do UBND thành phố P cấp ngày 14/5/2014 tên bà Lê Thị Th. Các bên đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Đồng thời, do hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 185536 nên cần phải hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 80/2018/HĐTC/CNNinhThuan ngày 05/12/2018 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B chi nhánh Ninh Thuận và bà Lê Thị Th, đối với phần diện tích 140,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 được giới hạn bởi các điểm CDIJK theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận đã tuyên giao cho ông Lê Văn Đ quản lý, sử dụng.

[2.8] Án phí sơ thẩm được tính lại như sau:

Bà Lê Thị G được chia tài sản chung và chia thừa kế 26.994.385 đồng nên phải chịu 1.349.719 đồng.

Bà Nguyễn Thị Minh T, bà Lê Thị Hoàng A và ông Lê Quốc H được nhận thừa kế từ ông Lê Văn Ch 26.994.385 đồng nên phải liên đới chịu 1.349.719 đồng.

Bà Lê Thị Th được chia tài sản chung và chia thừa kế 32.138.384 đồng nên

phải chịu 1.606.919 đồng.

Ông Lê Văn Th1 nhận thừa kế từ ông Lê Văn H1 26.994.385 đồng nên phải chịu 1.349.719 đồng.

Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Tr là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Th có căn cứ chấp nhận một phần; cần sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Lê Thị Th không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Th. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng: Điều 108, 109, 121, 127, 137, 217, 223, 224, 467, 674, 675, 676, 677, 680, 722, 723 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 39, 41 của Luật Công chứng năm 2006; các Điều 26, 34, 37, 147, 161, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 12, 26, 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị G.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03/4/2014 giữa bên tặng cho ông Lê Văn Tr2, bà Nguyễn Thị M1 và bên nhận tặng cho bà Lê Thị Th.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 185536 do UBND thành phố P cấp ngày 14/5/2014 tên bà Lê Thị Th.

2/. Ông Lê Văn Đ được quyền sử dụng 140,4m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 được giới hạn bởi các điểm CDIJK theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 Căn nhà cấp 4B, diện tích xây dựng 51,5m<sup>2</sup>, tường gạch, trụ gạch, nền xi măng, mái proximãng, giá trị còn lại 30%; 01 Mái che diện tích 12,16m<sup>2</sup>, giá trị còn lại 25%; Hàng rào trụ bê tông lưới B40 có chiều dài 49,45m, cao 1,2m, giá trị còn lại 15%; 01 Đồng hồ nước, giá trị còn lại 25%; 01 Đồng hồ điện, giá trị còn lại 25%. (Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận)

Ông Lê Văn Đ phải thanh toán cho:

- Ông Lê Văn Ch (do bà Nguyễn Thị Minh T, bà Lê Thị Hoàng A và ông Lê Quốc H nhận) 26.994.385 đồng.
- Bà Lê Thị G 26.994.385 đồng.
- Bà Lê Thị Tr 7.634.502 đồng.
- Ông Lê Văn H1 (do ông Lê Văn Th1 nhận) 5.076.428 đồng.
- Bà Lê Thị Th 7.614.642 đồng.

3/. Bà Lê Thị Th được quyền sử dụng diện tích đất 134m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 được giới hạn bởi các điểm DEFGHI theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận. Trên đất có 01 nhà vệ sinh diện tích 7,29m<sup>2</sup>, 01 cây me có 20cm ≤ Ø ≤ 40cm và 01 cây me có Ø > 40cm. *(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận)*

Buộc ông Lê Văn Đ giao lại cho bà Lê Thị Th diện tích đất 134m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 được giới hạn bởi các điểm DEFGHI theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cùng tài sản gắn liền với đất gồm 01 Nhà vệ sinh diện tích 7,29m<sup>2</sup>, 01 cây me có 20cm ≤ Ø ≤ 40cm và 01 cây me có Ø > 40cm.

Bà Th phải thanh toán cho:

- Ông Lê Văn H1 (do ông Lê Văn Th1 nhận): 21.917.957 đồng.
- Bà Lê Thị Tr 2.576.424 đồng.

4/. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5/. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tại mục 2 và 3, bà Lê Thị Th có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ địa chính số 12-b xã Th1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận; ông Lê Văn Đ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chia theo theo quy định.

6/. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 80/2018/HĐTC/CNNinhThuan ngày 05/12/2018 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B chi nhánh Ninh Thuận và bà Lê Thị Th, đối với phần diện tích 140,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 12-b xã Th1 được giới hạn bởi các điểm CDIJK theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận. *(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/4/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận)*

7/. Về án phí:



- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị G phải chịu 1.349.719 đồng. Khấu trừ số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí bà Gái đã nộp theo biên lai thu số 0017228 ngày 08/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Hoàn lại cho bà Lê Thị G 1.150.281 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Minh T, bà Lê Thị Hoàng A và ông Lê Quốc H liên đới chịu 1.349.719 đồng.

+ Bà Lê Thị Th phải chịu 1.606.919 đồng.

+ Ông Lê Văn Th1 phải chịu 1.349.719 đồng.

+ Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Tr là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Lê Thị Th 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018890 ngày 03/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

8/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9/. Trong trường hợp bản án 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 và 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.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- ĐS (18);
- Lưu VP(3), HS(2). 28b.TTPT.

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

**Hoàng Thanh Dũng**