

**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: 105/2021/DS-PT

Ngày: 18 - 3 - 2021

V/v Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp chia tài sản chung vợ chồng; chia di sản thừa kế

**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:

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 521/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp chia tài sản chung vợ chồng; chia di sản thừa kế*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Lê Thị ND (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn M (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố R1, thị trấn R, huyện R2, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông R3 - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Kim BĐ (có mặt);

Địa chỉ: số 52 Lương Văn Năm, phường R4, thành phố G, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: phường Thọ Xương, thành phố G1, tỉnh G1.

Địa chỉ liên hệ: 101 Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 00498 ngày 25/01/2021 tại văn phòng công chứng Nguyễn Dân).

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

1. Ông Đỗ M3 (chết ngày 23/3/2018)

2. Bà Đỗ Thị Thu H1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 6, Khu phố R1, thị trấn R, huyện R2, tỉnh Bình Thuận.

3. Ông Đỗ Thanh Đ1 (có mặt);

4. Ông Đỗ Văn M (có mặt);

5. Ông Đỗ Thanh M1 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố R1, thị trấn R, huyện R2, tỉnh Bình Thuận.

6. Bà Đỗ Thị H2 (vắng mặt);

Địa chỉ: khu phố R5, thị trấn R, huyện R2, tỉnh Bình Thuận.

7. Bà Đỗ Thị C (vắng mặt);

8. Ông Đỗ Văn L1 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố R6, thị trấn R, huyện R2, tỉnh Bình Thuận.

9. Bà Đỗ Thị Kim A (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố R1, thị trấn R, huyện R2, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của các bà H1, C, H2, Kim A là ông Đỗ Văn M (có mặt);

10. Bà La Thị Mỹ L (vắng mặt);

Địa chỉ: số 52 Lương Văn Năm, phường R4, thành phố G, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983 (có mặt);

(Giấy ủy quyền số công chứng 00868 ngày 17/02/2021 tại văn phòng công chứng Nguyễn Dân).

11. Ông Đỗ Thanh T2 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố R1, thị trấn R, huyện R2, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tú: Ông Đỗ Văn Mão, sinh năm 1983 (có mặt);

(Giấy ủy quyền số công chứng 00303 ngày 24/02/2021 tại Văn phòng công chứng R).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Đỗ Kim BĐ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 26 tháng 5 năm 2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29 tháng 10 năm 2018 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Lê Thị NĐ, người đại diện của nguyên đơn theo ủy quyền là ông Đỗ Văn M trình bày:

Cụ Lê Thị NĐ và cụ Đỗ M3 là vợ chồng, có 9 người con gồm các ông bà: Đỗ Thanh Đ1, Đỗ Văn M, Đỗ Thanh M1, Đỗ Thị H2, Đỗ Thị C, Đỗ Văn L1, Đỗ Thị Thu H1, Đỗ Thị Kim A, Đỗ Kim BĐ. Năm 1963, 02 cụ mua một thửa đất tại khu phố R1, thị trấn R, huyện R2 và xây dựng nhà để ở. Sau này khi các con trưởng thành đều đã ra ở riêng chỉ còn lại 02 người con là Đỗ Thị Thu H1 và Đỗ Kim BĐ cùng ở với cha mẹ trên thửa đất này. Năm 2000, vợ chồng cụ thống nhất cắt 148 m² của thửa đất này bán cho con của ông Đỗ Văn Mào là Đỗ Thanh T2 nhưng chưa làm thủ tục sang tên do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận. Ngày 09 tháng 7 năm 2004, vợ chồng cụ được Ủy ban nhân dân huyện R2 cấp giấy chứng nhận số AA 038 299 thửa đất số 236 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 236 đất thổ cư), với diện tích 544 m², mục đích sử dụng đất ở đứng tên hộ Đỗ M3. Sau này do nhà xuống cấp hư hỏng nên phải dỡ bỏ. Hai người con là Đỗ Thị Thu H1 và Đỗ Kim BĐ đã cùng góp tiền xây lại nhà mới như hiện nay (sau đây gọi tắt là nhà số 2), sau đó vợ chồng cụ có cho vợ chồng ông C xây dựng một ngôi nhà liền kề (sau đây gọi là ngôi nhà số 1) để bà H1 và ông C cùng bán tạp hóa lấy tiền nuôi cha mẹ. Ngày 26 tháng 02 năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện R2 thu hồi 61,2 m² đất của thửa đất này để mở rộng quốc lộ 1A và đã chi trả tiền đền bù. Đến lúc này cụ NĐ mới biết vào ngày 24 tháng 11 năm 2006, cụ M3 đã tự ý làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất này cho Đỗ Kim BĐ, trong đó có cả 148 m² đã bán cho con ông M1 mà không có ý kiến của cụ. Từ việc tặng cho này, ngày 08 tháng 12 năm 2006, Đỗ Kim BĐ đã được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do cụ NĐ không tặng cho ai đất và cũng không ký tên trong Hợp đồng tặng cho nên khi phát hiện sự việc, vợ chồng cụ mâu thuẫn, cụ M3 và ông C đã đuổi cụ NĐ ra khỏi nhà. Tại đơn khởi kiện ngày 26 tháng 5 năm 2017, cụ NĐ khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 11 năm 2006 giữa cụ Đỗ M3 và ông Đỗ Kim BĐ đối với thửa đất nêu trên.

- Hủy nội dung điều chỉnh sang tên Giấy chứng nhận thửa đất nêu trên cho Đỗ Kim BĐ.

- Chia tài sản chung vợ chồng cho cụ đối với diện tích còn lại là 334,8 m² theo số (544 - 148 m² - bán cho con ông M1 - 61,2 m² Nhà nước thu hồi).

- Chia tài sản chung vợ chồng cho cụ đối với số tiền Nhà nước bồi thường

do thu hồi đất đã chi trả cho Đỗ Kim BĐ.

Trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án thì ngày 23 tháng 3 năm 2018, cụ M3 chết. Ngày 29 tháng 10 năm 2018 cụ NĐ khởi kiện bổ sung nội dung như sau:

- Quá trình chung sống, cụ và cụ M3 còn có một thửa đất diện tích 245 m² thuộc thửa đất số 360 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 189954 ngày 31 tháng 12 năm 2007 (sau đây gọi là thửa đất 360) loại đất ở nông thôn, đứng tên hộ ông Đỗ M3 cụ Lê Thị NĐ. Nguồn gốc thửa đất này do vợ chồng cụ mua trước năm 1975, hiện nay trên đất có một nhà tạm đã hư hỏng không sử dụng được. Ngoài ra, hộ gia đình cụ gồm cụ NĐ, cụ M3 và hai người con Đỗ Thị Thu H1, Đỗ Kim BĐ còn được Ủy ban nhân dân huyện R2 công nhận quyền sử dụng 03 thửa đất nông nghiệp khác gồm: thửa đất số 361 diện tích 17.535 m² loại đất trồng cây lâu năm (sau đây gọi là thửa đất số 361) theo Giấy chứng nhận số AL 479218 ngày 12 tháng 12 năm 2007 đứng tên hộ ông Đỗ M3 cụ Lê Thị NĐ. Thửa đất số 200 diện tích 2.667 m² (sau đây gọi là thửa đất số 200) và thửa đất số 236 diện tích 2.842 m² (gọi tắt là thửa 236 đất lúa) đều là đất trồng lúa theo Giấy chứng nhận số B 558259 ngày 22 tháng 6 năm 1993 đứng tên hộ ông Đỗ M3. Hiện nay, bà H1 đang canh tác thửa số 200 và số 236 đất lúa, còn ông Đỗ Văn L1 đang sử dụng thửa 360 và 361.

Cụ Lê Thị NĐ khởi kiện bổ sung yêu cầu chia phần tài sản của cụ trong khối tài sản chung, chia di sản thừa kế của cụ Đỗ M3 theo quy định của pháp luật cho cụ và các người con đối với tất cả khối tài sản trên. Cụ yêu cầu nhận đất thổ cư để có nơi ở ổn định lúc tuổi già.

Tại đơn khởi kiện bổ sung, cụ NĐ yêu cầu chia ngôi nhà số 2 nhưng trong quá trình tham gia tố tụng cụ NĐ rút yêu cầu chia nhà số 2 vì nhà do Hoa, Cương bỏ tiền ra xây dựng để cha mẹ ở. Trên thửa đất 361, có tài sản của vợ chồng cụ gồm một số cây ăn quả nhưng cụ không yêu cầu giải quyết. Quá trình tham gia tố tụng, cụ NĐ tìm được di chúc đề ngày 20 tháng 3 năm 2007 của cụ M3 nên cụ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Bị đơn ông Đỗ Kim BĐ đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Mỹ L (vợ ông C) trình bày :

Ông là con của cụ NĐ và cụ M3. Ông thống nhất về quan hệ huyết thống, quan hệ gia đình, thời điểm chết của cụ M3 cũng như nguồn gốc tài sản tranh chấp như lời khai của mẹ ông. Cụ thể thửa số 236 đất thổ cư và thửa số 360 là tài sản do cha mẹ ông tạo lập; các thửa còn lại gồm 361, 200 và 236 đất lúa là đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho 4 người gồm cha, mẹ, ông và bà H1.

Đối với thửa số 236 đất thổ cư, ông thống nhất lời khai của nguyên đơn với nội dung cha mẹ vừa bán vừa cho 148 m² cho con của ông M1 và diện tích đất bị Nhà nước thu hồi, bồi thường do thu hồi đất. Diện tích đất cha mẹ cắt cho con ông M1 đã được thực hiện trước khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận.

Phần còn lại cha mẹ đã thống nhất tặng cho ông nên ngày 24 tháng 11 năm 2006, cha mẹ đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất tại Ủy ban nhân dân thị trấn R và ông đã được sang tên ngày 08 tháng 12 năm 2006. Sau đó, ông mới làm hợp đồng tặng cho ông M1 148 m² để hợp thức hóa diện tích đất cho con ông M1. Do đã được cha mẹ tặng cho đất nên ông và bà H1 đã cùng bỏ tiền xây dựng ngôi nhà số 2. Khi chị em mâu thuẫn ông đã hoàn trả 320.000.000 đồng cho bà H1 trong đó có tiền xây dựng nhà. Ngoài ra vợ chồng ông cũng bỏ tiền ra xây dựng nhà số 1 và hiện nay đang sử dụng bán tạp hóa. Trước khi mâu thuẫn, bà H1 có phụ giúp ông bán hàng. Quá trình tham gia tố tụng, ông cung cấp di chúc ngày 20 tháng 3 năm 2007 và ngày 24 tháng 01 năm 2008 của cha mẹ. Do cha mẹ đã tặng cho đất và đã lập di chúc để tài sản là thửa đất 236 thổ cư cho ông và bà H1, trong đó ông được nhận phần đất có tiệm tạp hóa. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho và thực hiện theo di chúc của cha mẹ. Khi chia tài sản ông yêu cầu hoàn trả giá trị nhà số 2 cho vợ chồng ông.

Ông đã nhận tổng cộng 231.000.000 đồng tiền đền bù thu hồi đất, ông chỉ giữ lại khoảng 20.000.000 đồng, số còn lại ông đã giao cho cụ NĐ ngay khi nhận tiền về. Đối với thửa đất số 361, ông Lang đã sử dụng đất từ năm 1991 đến nay nên yêu cầu trích công sức cho ông Lang khoảng 3.500 m² đất. Phần còn lại cùng với các thửa đất khác ông yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Trong đó thửa 361 cha ông để lại Di chúc ngày 22 tháng 11 năm 1999 giao cho vợ chồng ông, nếu bán thì phải chia cho ông M1, ông Lang và 4 người chị gái, nên ông yêu cầu chia theo di chúc. Trên thửa đất số 361 có một số cây ăn quả của cha mẹ nhưng vợ chồng ông không yêu cầu chia.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn gồm: ông Đỗ Văn M và các bà H2, Cúc, H1, Kim A thống nhất với lời khai và yêu cầu của cụ NĐ và không có khởi kiện độc lập. Riêng bà H1 trình bày thêm, bà đã cùng ông C góp tiền xây dựng nhà số 2 để cha mẹ ở. Khi bà ra khỏi nhà, ông C đã trả đủ phần tiền bà góp. Hiện nay, bà đang sử dụng 02 thửa đất trồng lúa (thửa số 200 và 236 đất trồng lúa) bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có khởi kiện độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn gồm các ông Đạm, Mào, Lang, Tú thống nhất lời khai yêu cầu của ông C và không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị NĐ về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu chia tài sản chung, yêu cầu chia di sản thừa kế đối với ông Đỗ Kim BĐ: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Thị trấn R chứng thực ngày 24 tháng 11 năm 2006 giữa bên tặng cho đứng tên Đỗ M3, Lê Thị NĐ với bên được tặng cho Đỗ Kim BĐ và nội dung xác nhận ngày 08 tháng 12 năm 2006 về những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất R2 đối

với diện tích 382,3 m² thuộc thửa đất số 236 có diện tích 544 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038299 ngày 09 tháng 7 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ Đỗ M3 là giao dịch vô hiệu.

Chia tài sản cho các đương sự như sau:

1.1 Cụ Lê Thị NĐ được chia tài sản trị giá 5.533.652.300 đồng gồm:

- Diện tích 165 m², trên đất có ngôi nhà số 1, diện tích đất trị giá 3.297.855.000 đồng.

- Tiền do ông Đỗ Kim Cương hoàn chênh lệch tài sản 1.575.148.000 đồng.

- Tiền do ông Đỗ Kim Cương bà La Thị Mỹ L hoàn chênh lệch tài sản . 660.649.300 đồng.

1.2 Bà Đỗ Thị Thu H1 được chia tài sản trị giá 2.981.113.400 đồng gồm:

- Thửa đất số 200 diện tích 2.667 m² và thửa đất số 236 (đất lúa) diện tích 2.842 m² theo Giấy chứng nhận số B 558259 ngày 22 tháng 6 năm 1993 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ ông Đỗ M3, trị giá 848.386.000 đồng.

- Tiền ông Đỗ Kim BĐ bà La Thị Mỹ L hoàn chênh lệch tài sản 2.132.727.400 đồng.

1.3 Ông Đỗ Kim BĐ được chia tài sản trị giá 2.981.113.400 đồng gồm:

- Diện tích đất 217,3 m², trên đất có ngôi nhà số 2, đất trị giá 4.343.175.000 đồng.

- Số tiền 213.086.400 đồng (bồi thường do thu hồi đất) ông C đang quản lý.

1.4 Ông Đỗ Kim BĐ bà La Thị Mỹ L được chia tài sản trị giá 1.084.588.600 đồng gồm: Thửa đất số 361 diện tích 17.535 m² theo Giấy chứng nhận đất quyền sử dụng số AL 479218 ngày 12 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ ông Đỗ M3 cụ Lê Thị NĐ, diện tích đo đạc thực tế 19.581,2 m² trị giá 3.916.240.000 đồng.

1.5 Ông Đỗ Văn L1 được chia tài sản trị giá 217.021.700 đồng gồm thửa đất số 360 diện tích 245 m² đất ở nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 189954 ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ ông Đỗ M3, cụ Lê Thị NĐ, trị giá thửa đất trị giá 306.005.000 đồng.

1.6 Các ông bà Đỗ Thanh Đ1, Đỗ Văn M, Đỗ Thanh M1, Đỗ Thị H2, Đỗ Thị C, Đỗ Thị Kim A mỗi người được chia tài sản trị giá 21.209.600 đồng.

2. Phần giao tài sản:

2.1 Buộc ông Đỗ Kim BĐ, bà La Thị Mỹ L giao cho cụ Lê Thị NĐ diện tích đất 165 m² tại thửa 236 có diện tích 544 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038299 ngày 09 tháng 7 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện R2

đứng tên hộ Đỗ M3 và các công trình gắn liền trên đất gồm: ngôi nhà số 1 diện tích xây dựng 147,1 $1\text{I}1^2$ nền lát gạch Ceramic, tường xây gạch sơn nước, trần thạch cao, mái được lợp tôn kẽm, cửa ra vào bằng sắt kéo, mái che khung sắt tiền chế (sân), tường rào và cong lưới B40, sân láng xi măng. Cụ Lê Thị NĐ được sở hữu các tài sản gắn liền quyền sử dụng đất nêu trên. Đối với diện tích xây dựng có vi phạm hành chính theo quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện R2, cụ Lê Thị NĐ phải chấp hành khi có quyết định giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.

2.2 Giao cho ông Đỗ Kim BĐ diện tích đất 217,3 m^2 tại thửa đất số 236 có diện tích 544 m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038299 ngày 09 tháng 7 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ Đỗ M3 và công trình gắn liền đất gồm ngôi nhà số 2 diện tích xây dựng 142 m^2 nền lát gạch Ceramic, tường xây gạch sơn nước, trần bằng nhựa, mái lợp tôn kẽm, cửa ra vào bằng gỗ kính, ông Đỗ Kim BĐ được sở hữu các tài sản gắn liền quyền sử dụng đất nêu trên (nhà đất hiện nay ông C đang quản lý, sử dụng).

2.3 Giao ông Đỗ Kim BĐ bà La Thị Mỹ L quản lý, sử dụng thửa đất số 361 diện tích 17.535 m^2 theo Giấy chứng nhận số AL 479218 ngày 12 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ ông Đỗ M3 cụ Lê Thị NĐ, diện tích đo đạc thực tế 19.581,2 m^2 .

Buộc ông Đỗ Văn L1 giao thửa đất trên cho ông Đỗ Kim BĐ bà La Thị Mỹ L. Trường hợp ông Đỗ Kim BĐ bà La Thị Mỹ L chuyển nhượng phần di sản của cụ Đỗ M3 trong thửa đất này thì phải chia cho các ông bà Đỗ Thanh M1, Đỗ Văn L1, Đỗ Thị Thu H1, Đỗ Thị H2, Đỗ Thị C, Đỗ Thị Kim A theo di chúc của cụ Đỗ M3.

2.4. Giao cho bà Đỗ Thị Thu H1 thửa đất số 200 diện tích 2.667 m^2 và thửa đất số 236 (đất lúa) diện tích 2.842 m^2 theo Giấy chứng nhận số B 558259 ngày 22 tháng 6 năm 1993 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ ông Đỗ M3. 02 thửa đất này bà H1 đang quản lý, sử dụng.

2.5. Giao cho ông Đỗ Văn L1 thửa đất số 360, diện tích 245 m^2 loại đất ở nông thôn thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 189954 ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ ông Đỗ M3 cụ Lê Thị NĐ. Thửa đất này ông Lang đang quản lý, sử dụng, ông Lang có quyền khởi kiện giải quyết tài sản của mình trên thửa đất số 361 diện tích 17.535 m^2 theo Giấy chứng nhận đất quyền sử dụng số AL 479218 ngày 12 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ ông Đỗ M3 cụ Lê Thị NĐ khi có yêu cầu.

3. Phần hoàn chênh lệch giá trị tài sản:

3.1 Buộc ông Đỗ Kim BĐ hoàn cho cụ Lê Thị NĐ số tiền 1.575.148.000 đồng (một tỷ năm trăm bảy mươi lăm triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng).

3.2 Buộc ông Đỗ Kim BĐ bà La Thị Mỹ L hoàn tiền cho các đương sự như sau:

- Cụ Lê Thị NĐ 660.649.300 đồng (sáu trăm sáu mươi triệu sáu trăm bốn mươi chín ngàn ba trăm đồng)
- Bà Đỗ Thị Thu H1 2.132.727.400 đồng (hai tỷ một trăm ba mươi hai triệu bảy trăm hai mươi bảy ngàn bốn trăm đồng)
- Ông Đỗ Thanh Đ1 21.209.600 đồng (hai mươi một triệu hai trăm lẻ chín ngàn sáu trăm đồng)
- Ông Đỗ Thanh M1 17.064.700 đồng (mười bảy triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn bảy trăm đồng)

3.3 Buộc ông Đỗ Văn L1 hoàn lại cho ông Đỗ Thanh M1 4.144.900 đồng và hoàn cho các ông bà Đỗ Văn M, Đỗ Thị H2, Đỗ Thị C, Đỗ Thị Kim A mỗi người 21.209.600 đồng.

3.4 Buộc cụ Lê Thị NĐ hoàn giá trị ngôi nhà số 1 cho vợ chồng ông Đỗ Kim BĐ bà La Thị Mỹ L 391.286.000 đồng.

4. Cụ Lê Thị NĐ, ông Đỗ Kim BĐ, ông Đỗ Văn L1, Bà Đỗ Thị Thu H1, vợ chồng ông Đỗ Kim BĐ bà La Thị Mỹ L có quyền nghĩa vụ đăng ký biến động đối với các thửa đất được Tòa án giao nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Các thửa đất nêu tại các mục 2.1, 2.2 được xác định vị trí theo Mạnh Chính Lý thửa đất ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận; thửa đất nêu tại các mục 2.3, 2.5 được xác định vị trí theo Mạnh Chính Lý thửa đất ngày 08 tháng 01 năm 2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/01/2020, bị đơn là ông Đỗ Kim BĐ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ông không đồng ý chia tiệm tạp hóa trên lô đất thổ cư, và không đồng ý nhận đất nông nghiệp từ nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn là ông Đỗ Kim BĐ chỉ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét lại phần quyết định của cấp sơ thẩm đối với 02 thửa đất 236 và thửa 361. Theo ông C và ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà La Thị Mỹ L thống nhất trình bày đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, vì đối với thửa 236 ông đã được cha mẹ cho, thửa 236 có căn nhà số 1, là tiệm tạp hóa, vợ chồng ông C bà L đã có công sức xây dựng, kinh doanh tại đây; còn thửa 361 ông C từ chối nhận phần sở hữu cũng như phần thừa kế được hưởng như phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm vì bản thân vợ chồng ông C không biết làm nông.

Ông Đỗ Văn M là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - cụ Lê Thị NĐ, của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các bà Đỗ Thị

Thu H1, Đỗ Thị C, Đỗ Thị H2, Đỗ Thị Kim A trình bày: Đối với thửa đất 361, nguyên đơn là cụ Lê Thị NĐ đồng ý nhận hiện vật là quyền sử dụng đất và hoàn tiền lại cho các đồng thừa kế, cũng như các đồng sở hữu khác; Đối với thửa đất 236, cụ NĐ không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông C, cũng như liên quan phần đất ở và tiệm tạp hóa và các thửa đất còn lại không có kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký Tòa án, những người tham gia tố tụng khác cùng tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của ông C làm trong hạn luật định nên được Tòa án xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử là đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn đối với thửa 236. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Kim BĐ và ông Đỗ Văn M thỏa thuận về việc nhận hiện vật và hoàn trả giá trị đối với thửa đất 361, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về nội dung này và sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư R3 đã được tổng đạt hợp lệ mà vẫn vắng mặt và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt luật sư. Theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nội dung khởi kiện:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/3/2018, nguyên đơn là cụ Lê Thị NĐ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/11/2006 giữa cụ Đỗ M3 và ông Đỗ Kim BĐ đối với thửa đất 236 (đất ở); Chia tài sản chung, di sản của cụ Đỗ M3 đối với diện tích còn lại 334,8m² thuộc thửa đất 236 (đất ở), thửa đất 360, thửa đất 361, thửa đất 236 (đất lúa) và thửa đất 200; Chia tài sản chung đối với số tiền Nhà nước bồi thường do thu hồi diện tích 61,2m² thuộc thửa 236 (đất ở).

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông C đang quản lý số tiền Nhà nước bồi thường do thu hồi diện tích 61,2m² thuộc thửa 236 (đất ở) và buộc ông C có nghĩa vụ trả lại cho cụ NĐ số tiền 69.813.333 đồng, bà H1 số tiền 34.793.333 đồng; Đối với thửa đất 360, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định giao cho ông Đỗ

Văn L1, đồng thời buộc ông Lang có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho cụ NĐ 163.202.666 đồng, vợ chồng ông C 142.802.334 đồng. Đối với thửa 236 (đất lúa) và thửa đất 200, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ trên tình hình thực tế và nhu cầu sử dụng đất của các đương sự giao 2 thửa đất này cho bà Đỗ Thị Thu H1 sử dụng, đồng thời bà H1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho Cụ NĐ, ông C, mỗi người 233.306.150 đồng, các ông bà Đạm, Mao, Mào, Hồng, Cúc, Lang, Kim A, mỗi người 21.209.650 đồng là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Nguồn gốc các tài sản tranh chấp có kháng cáo:

[2.2.1] Thửa đất 236 (đất ở):

Theo Công văn số 2744/UBND-NC ngày 21/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện R2 có nội dung thửa đất 236 (đất ở) có diện tích 544m² được Ủy ban nhân dân huyện R2 cấp cho cụ Đỗ M3 và cụ Lê Thị NĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038299 ngày 09/7/2004. Cụ M3 và cụ NĐ cắt chuyển quyền cho Đỗ Thanh T2 diện tích 148m² (không có tranh chấp), Nhà nước thu hồi 61,2m², diện tích còn lại có tranh chấp của thửa 236 (đất ở) là 334,8m². Tất cả các đương sự đều thống nhất xác nhận thửa đất 236 (đất ở) do cụ M3 và cụ NĐ mua trước năm 1975. Trong quan hệ vợ chồng thì quan hệ nhân thân là quan hệ chủ đạo, quyết định quan hệ về tài sản. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích còn lại của thửa 236 (đất ở) là tài sản chung của vợ chồng cụ M3 và cụ NĐ là có căn cứ.

[2.2.2] Thửa đất 361:

Thửa đất 361 có diện tích 17.535m² (đo đạc thực tế là 19.581,2m²) được Ủy ban nhân dân huyện R2 xác nhận tại Công văn số 691/UBND-NC ngày 29/3/2019 có nội dung Nhà nước công nhận đất cho hộ gia đình ông Đỗ M3, cụ Lê Thị NĐ. Tất cả các đương sự đều thống nhất xác định Nhà nước cấp các thửa đất này cho hộ gồm có 4 thành viên là cụ Đỗ M3, cụ Lê Thị NĐ, bà Đỗ Thị Thu H1 và ông Đỗ Kim BĐ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các thửa đất 361 là tài sản chung của cụ Đỗ M3, cụ Lê Thị NĐ, bà Đỗ Thị Thu H1 và ông Đỗ Kim BĐ là có căn cứ pháp luật.

[2.3] Tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/11/2006 giữa cụ Đỗ M3 và ông Đỗ Kim BĐ:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/11/2006 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn R có nội dung cụ M3 và cụ NĐ tặng cho diện tích 544m² thuộc thửa 235 (đất ở) cho ông Đỗ Kim BĐ. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định chữ ký của cụ Lê Thị NĐ tuy nhiên do cụ NĐ không biết viết, không biết ký nên không tiến hành thu thập được mẫu chữ ký, chữ viết của cụ NĐ để có cơ sở so sánh. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/4/2018 của Tòa án và ngày 16/5/2018 của Cơ quan Công an, ông C thừa nhận cụ NĐ không biết chữ và chữ viết, chữ ký dưới tên Lê Thị NĐ là do cụ M3 viết và ký. Lời khai của ông Lê Thanh Tâm cán bộ chứng thực xác nhận không biết chữ ký, chữ viết dưới tên Lê Thị NĐ là do ai viết, ký. Cụ NĐ cũng không thừa nhận chữ viết, ký này. Như

vậy, có đủ cơ sở để kết luận chữ viết, ký tên Lê Thị NĐ trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/11/2006 không phải do cụ Lê Thị NĐ viết, ký.

Như phân tích mục [2.2.1], thửa đất 236 (đất ở) là tài sản chung của vợ chồng cụ Đỗ M3 và cụ Lê Thị NĐ. Việc cụ M3 tự định đoạt tài sản này khi không có sự đồng ý của cụ Lê Thị NĐ là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/11/2006 giữa cụ Đỗ M3 và ông Đỗ Kim BĐ vô hiệu có căn cứ.

[2.4] Tính hợp pháp của di chúc ngày 20/3/2007 và 24/01/2008:

[2.4.1] Cụ Đỗ M3 chết ngày 23/3/2018, để lại di chúc ngày 20/3/2007 và 24/01/2008. Đối với di chúc ngày 22/1/1999 do ông Đỗ Kim BĐ cung cấp, các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong 2 di chúc trên đều có chữ ký của cụ Lê Thị NĐ, nhưng cụ không thừa nhận có ký vào 2 di chúc này. Ngoài ra, các đương sự đều thừa nhận cụ NĐ không biết chữ. Hiện nay, cụ NĐ vẫn còn sống cho nên cụ NĐ vẫn có quyền hủy bỏ di chúc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định di chúc ngày 20/3/2007 và 24/01/2008 chỉ có hiệu lực pháp luật đối với phần di sản của cụ Đỗ M3 là có căn cứ pháp luật.

[2.4.2] Tuy nhiên, trong 2 di chúc trên không để lại di sản cho cụ Lê Thị NĐ, theo khoản 1 Điều 669 của Bộ luật dân sự, cụ NĐ thuộc trường hợp được thừa kế mà không phụ thuộc vào di chúc. Cụ thể, cụ NĐ được hưởng 2/3 suất của người thừa kế theo pháp luật.

[2.4.3] Theo di chúc ngày 20/3/2007, cụ M3 để lại thửa đất 236 (đất ở) cho Đỗ Thị Thu H1, Đỗ Kim BĐ và Đỗ Thanh T2, mỗi người 150m². Phần đất của Đỗ Thanh T2 đã nhận, xây nhà và được cấp Giấy chứng nhận. Đồng thời, các đương sự không có tranh chấp. Như phân tích tại mục [2.4.1], di chúc này chỉ có hiệu lực pháp luật đối với phần di sản của cụ Đỗ M3. Di chúc còn kèm điều kiện là bà H1, ông C có nghĩa vụ nuôi cha mẹ, ông C có nghĩa vụ nuôi bà H1 khi già yếu, khi bà H1 qua đời thì ông C được nhận phần tài sản của bà H1. Xét trên thực tế, ông C đã phụng dưỡng cụ M3 đến cuối đời, bà H1 hiện đang phụng dưỡng cụ NĐ nên bà H1 và ông C đã đáp ứng được một phần điều kiện này. Hiện nay cụ NĐ, bà H1 với ông C đang xảy ra mâu thuẫn, bà H1 từ chối việc ông C chăm sóc khi tuổi già nên điều kiện này không phù hợp, không có giá trị ràng buộc giữa bà H1 với ông C. Ngoài ra, di chúc còn kèm điều kiện “*Nếu sau này gặp phải con bán đất, con phải phân chia cho 2 anh trai Mào, Lang và 4 chị gái*”.

[2.5] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Đỗ Kim BĐ:

[2.5.1] Đối với thửa đất 236, ông C yêu cầu được lấy phần đất gắn liền với tiệm tạp hóa (căn nhà số 1), bởi vì ông là người bỏ tiền ra xây, hiện tại ông đang kinh doanh ở tiệm tạp hóa này.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, trên đất có 2 căn nhà, căn nhà số 1 có diện tích 147,1m² trị giá 391.286.000 đồng (Có 31,85m² công trình xây dựng vi phạm chỉ giới và phải tháo dỡ theo Quyết định số 176/QĐ-Ủy ban nhân dân

ngày 29/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện R2) và nhà số 2 có diện tích 142m² trị giá 323.760.000 đồng đều thuộc sở hữu của vợ chồng ông C. Thửa đất 236 (đất ở) có thể chia làm 3 mà vẫn đảm bảo diện tích tối thiểu. Tuy nhiên, trên đất chỉ có 2 căn nhà được xây dựng gần hết đất, do đó nếu chia làm 3 sẽ buộc phải tháo dỡ 2 căn nhà trên làm mất công năng sử dụng, lãng phí cho các đương sự. Phần đất gắn liền với căn nhà số 1 có diện tích 165m² trên đất, có 31,85m² công trình xây dựng trái phép buộc phải tháo dỡ, phần đất này có diện tích nhỏ hơn nhưng có lợi thế hai mặt tiền, thuận tiện cho buôn bán. Còn phần đất gắn liền với căn nhà số 2 có diện tích 217,3m², có 1 mặt giáp Quốc lộ 1A, có diện tích lớn hơn. Như vậy, 02 thửa đất này có giá trị tương đương nhau khi giao hiện vật cho các đương sự. Bà H1, ông C đều đã có nhà ở ổn định. Cụ NĐ và ông C cùng có yêu cầu được lấy căn nhà số 1. Xét về nguồn gốc thì, thửa 236 (đất ở) là tài sản chung của vợ chồng cụ M3 và cụ NĐ. Cụ NĐ đã sử dụng từ năm 1975, hiện nay già yếu, không có nơi ở ổn định. Bà H1 đồng ý giao nhà số 1 cho cụ NĐ, để cụ NĐ buôn bán tại cửa hàng tạp hóa có thu nhập để sinh sống khi tuổi già. Đối với căn nhà số 2 hiện đang có bàn thờ của cụ M3, ông C là người thừa kế theo di chúc của cụ M3, do đó việc tạo điều kiện cho ông C tiếp tục thờ cúng ông Mãi là phù hợp với đạo lý, phong tục của người Việt Nam.

Từ những phân tích như trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào nguồn gốc và thực tế sử dụng đất, nhà để giao căn nhà số 1 cho cụ Lê Thị NĐ, giao căn nhà số 2 cho ông Đỗ Kim BĐ. Buộc cụ Lê Thị NĐ có nghĩa vụ thanh toán giá trị căn nhà số 1 cho vợ chồng ông C số tiền 391.286.000 đồng; ông C có nghĩa vụ thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho cụ NĐ số tiền 777.361.000 đồng và bà H1 số tiền 1.782.907.000 đồng là phù hợp, có căn cứ pháp luật.

Ông C kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới làm căn cứ để xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C về phần này.

[2.5.2] Đối với thửa đất 361, ông C yêu cầu từ chối nhận di sản thừa kế của ông Mãi và không đồng ý nhận hiện vật như Tòa án cấp sơ thẩm đã xử. Theo Khoản 3 Điều 620 của Bộ luật dân sự năm 2015, việc từ chối nhận di sản phải được thể hiện trước thời điểm phân chia di sản, do vậy yêu cầu này của ông C không được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Văn M đại diện theo ủy quyền của cụ Lê Thị NĐ đồng ý nhận thửa đất số 361 và hoàn phần giá trị lại cho các thừa kế và đồng sở hữu khác, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc giao thửa đất 361 cho cụ Lê Thị NĐ, đồng thời buộc cụ NĐ có nghĩa vụ thanh toán cho các thừa kế, các đồng sở hữu, cụ thể: Thửa đất 361 có diện tích 17.535m² theo đo đạc thực tế là 19.581,2m² loại đất trồng cây lâu năm, đơn giá 1.249.000 đồng/m², các đương sự thống nhất giá là 200.000 đồng/m², tổng trị giá: 19.581,2 x 200.000 = 3.916.240.000 đồng.

- Ông Lang là người có quá trình sử dụng lâu dài, canh tác trên đất, có công sức trông coi đất, không để lấn chiếm, không bị hoán hóa, cho nên căn cứ theo

Án lệ số 05/2016 trích công sức cho cho ông Lang: $5\% \times 3.916.240.000 = 195.812.000$ đồng.

- Cụ NĐ, bà H1, ông C, di sản của cụ M3, mỗi người được: $\frac{1}{4} \times (3.916.240.000 - 195.812.000) = 930.107.000$ đồng.

Chia di sản của cụ M3 như sau:

- Cụ NĐ được hưởng: $\frac{2}{3} \times \frac{1}{10} \times 930.107.000 = 62.007.133$ đồng.

- Ông C bà L được hưởng: $930.107.000 - 62.007.133 = 868.099.867$ đồng.

Cây trồng trên đất là của ông Lang nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Từ đó, buộc cụ NĐ có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho ông Lang 195.812.000 đồng, ông C, bà H1, mỗi người 930.107.000 đồng, ông C và bà L 868.099.867 đồng. Các ông bà Đỗ Thanh M1, Đỗ Văn L1, Đỗ Thị Thu H1, Đỗ Thị H2, Đỗ Thị C, Đỗ Thị Kim A nếu có yêu cầu giải quyết chia tài sản theo di chúc của cụ Đỗ M3 liên quan đến thửa 361 thì có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có thỏa thuận với nhau về việc nhận hiện vật và hoàn trả giá trị cho nên Hội đồng xét xử cần sắp xếp lại nội dung của quyết định sơ thẩm cho phù hợp.

[3] *Án phí phúc thẩm*: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Đỗ Kim BĐ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Kim BĐ, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 104, khoản 2 Điều 147, khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điểm b khoản 1 Điều 122, các Điều 127, 128, 137, 219, 223, 465, 649, khoản 1 Điều 650, khoản 1 và 4 Điều 652, khoản 3 Điều 662, Điều 667, khoản 1 Điều 669, điểm a khoản 1 Điều 675, điểm a khoản 1 Điều 676, Điều 684, khoản 2 Điều 685, Điều 722 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 33, 35 và 38 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Khoản 2 Điều 107 Luật đất đai năm 2003;

- Điểm c khoản 4 Điều 95, điểm a khoản 1 Điều 99, khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 1, điểm c khoản 3 Điều 38 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003;

- Án lệ số 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016;

- Điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBNTQH 14 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị NĐ về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu chia tài sản chung, yêu cầu chia di sản thừa kế đối với ông Đỗ Kim BĐ: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Thị trấn R chứng thực ngày 24 tháng 11 năm 2006 giữa bên tặng cho đứng tên Đỗ M3, Lê Thị NĐ với bên được tặng cho Đỗ Kim BĐ đối với diện tích 382,3 m² thuộc thửa đất số 236 có diện tích 544 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038299 ngày 09 tháng 7 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ Đỗ M3 là giao dịch vô hiệu.

2. Chia tài sản cho các đương sự như sau:

2.1 Giao cho cụ Lê Thị NĐ diện tích đất 165 m² tại thửa 236 có diện tích 544 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038299 ngày 09 tháng 7 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ Đỗ M3 và các công trình gắn liền trên đất gồm: ngôi nhà số 1 diện tích xây dựng 147,1m² nền lát gạch Ceramic, tường xây gạch sơn nước, trần thạch cao, mái được lợp tôn kẽm, cửa ra vào bằng sắt kéo, mái che khung sắt tiền chế (sân), tường rào và cổng lưới B40, sân láng xi măng. Đối với diện tích xây dựng có vi phạm hành chính theo quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện R2, cụ Lê Thị NĐ phải chấp hành khi có quyết định giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.

Ông Đỗ Kim BĐ, bà La Thị Mỹ L có nghĩa vụ bàn giao diện tích đất trên cho cụ Lê Thị NĐ. Cụ Lê Thị NĐ được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Cụ Lê Thị NĐ có nghĩa vụ thanh toán giá trị căn nhà số 1 cho ông Đỗ Kim BĐ, bà La Thị Mỹ L số tiền 391.286.000 đồng; Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, cụ Lê Thị NĐ được quyền sở hữu căn nhà số 01.

2.2 Giao cho ông Đỗ Kim BĐ diện tích đất 217,3 m² tại thửa đất số 236 có diện tích 544 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 038299 ngày 09 tháng 7 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ Đỗ M3 và công trình gắn liền đất gồm ngôi nhà số 2 diện tích xây dựng 142 m² nền lát gạch Ceramic, tường xây gạch sơn nước, trần bằng nhựa, mái lợp tôn kẽm, cửa ra vào bằng gỗ kính, ông Đỗ Kim BĐ được sở hữu các tài sản gắn liền quyền sử dụng đất nêu trên (nhà đất hiện nay ông C đang quản lý, sử dụng).

Ông Đỗ Kim BĐ có nghĩa vụ thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho cụ Lê Thị NĐ số tiền 777.361.000 đồng; bà Đỗ Thị Thu H1 số tiền 1.782.907.000 đồng. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, ông Đỗ Kim BĐ được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.3 Giao cụ Lê Thị NĐ quản lý, sử dụng thửa đất số 361 diện tích 17.535 m² theo Giấy chứng nhận số AL 479218 ngày 12 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ ông Đỗ M3 cụ Lê Thị NĐ, diện tích đo đạc thực tế 19.581,2 m².

Ông Đỗ Văn L1 có nghĩa vụ giao thửa đất trên cho cụ Lê Thị NĐ. Ông Lang có quyền khởi kiện giải quyết tài sản của mình trên thửa đất 361 khi có yêu cầu.

Cụ Lê Thị NĐ có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho ông Đỗ Văn L1 số tiền 195.812.000 đồng; ông Đỗ Kim BĐ, bà Đỗ Thị Thu H1, mỗi người số tiền 930.107.000 đồng; ông Đỗ Kim BĐ, bà La Thị Mỹ L số tiền 868.099.867 đồng.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, cụ Lê Thị NĐ được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các ông bà Đỗ Thanh M1, Đỗ Văn L1, Đỗ Thị Thu H1, Đỗ Thị H2, Đỗ Thị C, Đỗ Thị Kim A nếu có yêu cầu giải quyết chia tài sản theo di chúc của cụ Đỗ M3 thì có quyền khởi kiện ra 1 vụ án khác.

2.4. Giao cho bà Đỗ Thị Thu H1 thửa đất số 200 diện tích 2.667 m² và thửa đất số 236 (đất lúa) diện tích 2.842 m² theo Giấy chứng nhận số B 558259 ngày 22 tháng 6 năm 1993 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ ông Đỗ M3. 02 thửa đất này bà H1 đang quản lý, sử dụng.

Bà H1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho cụ NĐ, ông C, mỗi người số tiền 233.306.150 đồng; các ông bà Đạm, Mao, Mào, Hồng, Cúc, Lang, Kim A, mỗi người số tiền 21.209.650 đồng.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bà Đỗ Thị Thu Hòa được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.5. Giao cho ông Đỗ Văn L1 thửa đất số 360, diện tích 245 m² loại đất ở nông thôn thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 189954 ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện R2 đứng tên hộ ông Đỗ M3 cụ Lê Thị NĐ. Thửa đất này ông Lang đang quản lý, sử dụng.

Ông Lang có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho cụ NĐ số tiền 163.202.666 đồng; Ông Đỗ Kim BĐ, bà La Thị Mỹ L số tiền 142.802.334 đồng.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, ông Lang được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các thửa đất nêu tại các mục 2.1, 2.2 được xác định vị trí theo Mảnh chính Lý thửa đất ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận; thửa đất nêu tại các mục 2.3, 2.5 được xác định vị trí theo Mảnh Chính Lý thửa đất ngày 08 tháng 01 năm 2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận. 02 Mảnh Chính Lý thửa đất này có đính kèm bản án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Kim BĐ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, ông C đã nộp theo Biên lai thu số 0005630 ngày 03/02/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp