

Bản án số: 230/2024/HNGĐ-ST  
Ngày 26 – 8 – 2024  
V/v chia tài sản chung  
trong thời kỳ hôn nhân

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Càn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Phạm Thị Hà.

Ông Hồ Thanh Phong.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Kim Thia là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:** Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 408/2023/TLST-HNGĐ ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 215/2024/QĐXXST-HNGĐ ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phan Thị N, sinh năm 1948. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: VPLS Kết Nối, số 140, đường Đ, Khóm x, Phường y, thành phố C, tỉnh Cà Mau – văn bản ủy quyền ngày 12/7/2023 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

**- Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1945. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đam Dơi. Địa chỉ: Khóm x, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

*Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Lê Hoàng B1 – Phó phòng Khách hàng Agribank Đầm Dơi – văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024 (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án).*

2. Anh Huỳnh Quốc H. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Anh Huỳnh Văn C. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Chị Bùi Thị P. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Anh Huỳnh Quốc D. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Anh Huỳnh Phong D1. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Anh Huỳnh Hữu D2. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện của bà Phan Thị N, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của ông Nguyễn Văn K, thể hiện:*

Trước đây bà Phan Thị N được cụ Phan Văn L, cụ Lê Thị T (cha, mẹ bà N) cho phần đất diện tích 40.200m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, sau khi bà N chung sống cùng ông B thì tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất đến năm 1993 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, do là vợ, chồng nên bà N để ông B đứng tên; quá trình quản lý, sử dụng phần đất không phát sinh tranh chấp với người khác. Do không thống nhất việc thỏa thuận phân chia đất cho các con vì ông B cho rằng phần đất do ông B đứng tên nên bà N không có quyền quyết định thực hiện các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

Do đây là tài sản chung của vợ, chồng nên bà N yêu cầu được quyết định đối với ½ phần đất nhưng ông B không thực hiện việc chuyển tên nên bà N yêu cầu được hưởng ½ của phần đất đã được cấp giấy chứng nhận theo đo đạc có tổng diện tích là 44.442,3m<sup>2</sup>.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K yêu cầu phân chia cho bà N hưởng ½ diện tích theo đo đạc thực tế 22.221,15m<sup>2</sup>. Bà N hưởng phần đất có căn nhà là tài sản chung của ông B, bà N và bà N có trách nhiệm giao lại ½ giá trị căn nhà cho ông B được quy đổi bằng phân chia cho ông B diện tích đất nhiều hơn tương ứng với phần giá trị căn nhà ông B được hưởng.

Đối với các căn nhà anh C trên phần đất khi phân chia cho bà N hưởng phần đất này thì thống nhất giữ nguyên cho anh C tiếp tục sử dụng căn nhà tường xây dựng phía trong lộ xe; đối với căn nhà tạm phía ngoài lộ xe tiếp tục giao cho anh C

sử dụng, bà N sẽ thỏa thuận với anh C, trường hợp không thỏa thuận được sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác. Các phần đất thống nhất anh C có nghĩa vụ tự đi dời các dụng cụ nuôi tôm và giao lại phần đất vào ngày 30/4/2025 để phân chia cho bà N, ông B.

Đối với việc ông B cầm cố  $\frac{1}{2}$  diện tích đất cho anh Huỳnh Văn C số tiền 300.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Đầm Dơi (Agribank Đầm Dơi) bà N hoàn toàn không biết nên đây là các khoản nợ riêng của ông B nên ông B có trách nhiệm trả các khoản nợ nêu trên theo quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu.

Chi phí thẩm định, định giá do bà N đã thanh toán về nguyên tắc bà N, ông B mỗi người phải chịu  $\frac{1}{2}$ ; tuy nhiên, qua phân tích của Hội đồng xét xử ông K thống nhất bà N tự chịu các chi phí này mà không yêu cầu ông B trả lại.

*\* Lời trình bày tại phiên tòa của ông Huỳnh Văn B, thể hiện:*

Ông và bà N có 06 người con, gồm: Nguyễn Văn H, Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Quốc H, Huỳnh Tấn T và Huỳnh Ngọc M.

Về phần đất bà N yêu cầu có nguồn gốc từ gia đình bà N khai phá nhưng sau khi về chung sống ông đã làm thủ tục và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình chung sống, quản lý sử dụng phần đất ông, bà N có mua được một số phần đất và đã phân chia cho anh C phần đất ở Cái Đồi Vàm, huyện Phú Tân, anh H phần đất ở phía hậu Kinh Thợ Tinh (ấp Tân Long B, xã Tân Dân) và anh Đ phần đất ở Cầu Cả Bát (ấp Tân Long B, xã Tân Dân) – các phần đất này anh H, anh C, anh Đ đều đã được cấp giấy chứng nhận. Hiện nay còn có phần đất rừng tại huyện Ngọc Hiển (khoảng 50 công) dự kiến cho anh H và Huỳnh Ngọc M; phần còn lại tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân khi bà N đồng ý cắt cho anh Tài 15 công tầm lớn, phần còn lại sẽ phân chia cho ông và bà N. Trường hợp bà N không đồng ý thì ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N; ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Đối với khoản tiền vay Ngân hàng: Trước đây ông và bà N có vay tiền ngân hàng, thủ tục do ông đứng tên, đến năm 2022 tiếp tục vay lại số tiền 400.000.000 đồng về giao cho anh H sử dụng, cải tạo vuông của gia đình tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân và ở Ngọc Hiển. Sau đó, cô phần đất cho anh C để lấy số tiền 300.000.000 đồng trả một phần vốn cho Ngân hàng. Do vậy, ông B xác định đây là nợ chung của ông và bà N nên khi phân chia đất thì bà N phải có trách nhiệm trả  $\frac{1}{2}$  khoản nợ của Ngân hàng.

*\* Theo đơn yêu cầu độc lập của Agribank Đầm Dơi, lời trình bày tại phiên tòa của ông Lê Hoàng B1, thể hiện:*

Vào ngày 06/6/2022 ông B ký hợp đồng vay tiền tại Agribank Đầm Dơi để vay số tiền 400.000.000 đồng (hồ sơ vay lại) để phục vụ cải tạo đất nuôi tôm, thời hạn vay tối đa 36 tháng. Đến ngày 14/5/2023 ông B trả 300.000.000 đồng và thiếu lại 100.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán. Nay Agribank Đầm Dơi xác định

đây là khoản nợ chung của ông B, bà Phan Thị N; mặc dù hợp đồng tín dụng còn trong thời gian thực hiện nhưng do bà N yêu cầu phân chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng nên Agribank Đầm Dơi yêu cầu ông B, bà N trả tổng số tiền vốn, lãi đến ngày 23/8/2024 là 100.429.589 đồng (vốn 100.000.000 đồng, lãi 429.589 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/8/2024 cho đến ngày tất toán. Trường hợp ông B, bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì Agribank Đầm Dơi có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Sau khi tham gia phiên tòa vào buổi sáng ngày 23/8/2024 đại diện Agribank Đầm Dơi là ông Lê Hoàng B1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đó là yêu cầu ông B có nghĩa vụ trực tiếp trả khoản vay của Agribank Đầm Dơi tính đến ngày 23/8/2024 là 100.429.589 đồng (vốn 100.000.000 đồng, lãi 429.589 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/8/2024 cho đến ngày tất toán.

*\* Lời trình bày tại phiên tòa của anh Huỳnh Quốc H, thể hiện:* Ngoài phần đất anh C sử dụng thì phần còn lại anh quản lý, sử dụng cùng với bà N. Anh thừa nhận có chớ ông B, bà N làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng nhiều lần, năm 2022 khi ông B vay được số tiền 400.000.000 đồng thì có đưa cho anh để cải tạo vuông chung của gia đình tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân và ở huyện Ngọc Hiển. Do trước đó, ngoài giao phần đất làm ao tôm công nghiệp cho anh C sử dụng thì anh C còn sử dụng đất vuông và hàng tháng có đưa tiền để anh đóng lãi cho Ngân hàng. Do lãi ngân hàng cao nên thỏa thuận cổ phần đất thuê cho anh C để lấy 300.000.000 đồng trả bớt phần vốn cho ngân hàng. Do vậy, anh H xác định khoản nợ của Ngân hàng là nợ chung của cha, mẹ và việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu cha, mẹ trả tiền nên anh không có ý kiến gì khác.

*\* Lời trình bày tại phiên tòa của anh Huỳnh Văn C, thể hiện:*

Phần ao nuôi tôm công nghiệp anh được cha, mẹ cho mượn từ nhiều năm trước mục đích để anh phụ tiền điện cùng gia đình ngoài ra còn giao phần đất nuôi tôm khác để phụ giúp tiền lãi ngân hàng. Năm 2023 thì cha của anh (ông B) làm giấy có ½ phần đất lấy 300.000.000 đồng để trả bớt một phần vốn của ngân hàng, thực tế không có giao đất mà khi nhận khoản tiền này thì anh không phải đưa tiền phụ giúp trả lãi cho ngân hàng. Nay mẹ của anh (bà N) yêu cầu phân chia phần đất thì anh không có ý kiến, yêu cầu gì vì là con cái trong gia đình, anh yêu cầu được giữ nguyên phần đất đã cất nhà, sử dụng (01 căn nhà xây và 01 căn nhà tạm bán quán), đối với các phần đất anh đồng ý giao lại vào ngày 30/4/2025 để phân chia phần đất cho cha, mẹ. Anh không có ý kiến và yêu cầu gì đối với số tiền 300.000.000 đồng có đất trong vụ án này.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày ý kiến tranh luận:

Ông Nguyễn Văn K xác định phần đất bà N yêu cầu có nguồn gốc của cha, mẹ bà N khai phá, đến năm 1992 bà N kết hôn với ông B, đến năm 1993 ông B làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận do ông B đứng tên nên đây là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của ông B, bà N và đến ngày 11/5/1994 được UBND huyện

cấp giấy chứng nhận có diện tích 40.200m<sup>2</sup> nên bà N có quyền yêu cầu phân chia đối với phần đất này vì có căn nhà thờ cúng cha, mẹ bà N, đối với các tài sản khác bà N không yêu cầu.

Việc ông B yêu cầu chia cho các con xong mới đồng ý phân chia theo yêu cầu của bà N đây là trách nhiệm của cha, mẹ đối với con cái nhưng pháp luật không quy định nên khi nào ông B, bà N được chia thì có quyền cho phần tài sản của mình được hưởng nên yêu cầu ông B không có cơ sở.

Đối với ông C quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến và không đặt ra yêu cầu gì khác, sau khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử thì ông B, anh C, anh H cho rằng có lập hợp đồng cố đất vào ngày 28/8/2022 âm lịch. Hợp đồng cầm cố này không có diện tích, vị trí cụ thể, thực chất đây là tạo dựng hợp đồng mới chứ thực tế hoàn toàn không có. Anh C thừa nhận thấy em điều kiện khó khăn nên đưa tiền trả nợ và việc này bà N hoàn toàn không biết nên không có trách nhiệm. Mặt khác, anh C cho rằng cha, mẹ cho mượn đất sử dụng nhưng quá trình giải quyết, định giá anh C cũng không yêu cầu và không khởi kiện yêu cầu độc lập nên không được xem xét; tại phiên tòa, anh C tự nguyện sản xuất phần đất đến ngày 30/4/2025 trả lại nên nguyên đơn thống nhất cho anh C tiếp tục sử dụng đến ngày 30/4/2025.

Đối với Agribank Đầm Dơi đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông B trực tiếp trả tiền cho ngân hàng nên ông K thống nhất vì hồ sơ vay vốn và sử dụng chỉ có ông B nên bà N không có trách nhiệm trả nợ ngân hàng.

Từ các lập luận trên, ông K đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà N phân chia cho bà N hưởng  $\frac{1}{2}$  diện tích theo đo đạc thực tế là 22.221,15m<sup>2</sup>. Bà N hưởng phần đất có căn nhà và có trách nhiệm giao lại  $\frac{1}{2}$  giá trị căn nhà cho ông B quy đổi bằng phân chia phần đất nhiều hơn tương ứng với phần giá trị căn nhà ông B được hưởng. Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét phân chia nhà, đất phù hợp để bảo đảm quyền lợi của các đương sự. Đối với các căn nhà anh C trên phần đất khi phân chia cho bà N hưởng phần đất này thì thống nhất giữ nguyên cho anh C tiếp tục, sử dụng căn nhà tường xây dựng phía trong lộ xe; đối với căn nhà tạm phía ngoài lộ xe tiếp tục giao cho anh C tiếp tục sử dụng và thỏa thuận sau, trường hợp không thỏa thuận được sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác. Do anh C tự nguyện di dời dụng cụ nuôi tôm và giao lại phần đất vào ngày 30/4/2025 để phân chia cho bà N, ông B nên đồng ý về thỏa thuận này. Việc ông B cầm cố  $\frac{1}{2}$  phần đất cho anh C lấy số tiền 300.000.000 đồng và ông B thế chấp giấy chứng nhận để vay tiền tại Agribank Đầm Dơi thì bà N hoàn toàn không biết nên nếu có phát sinh tranh chấp thì đây là các khoản nợ riêng của ông B và ông B có trách nhiệm trả theo quy định của pháp luật. Chi phí thẩm định, định giá do bà N tự chịu các chi phí này mà không yêu cầu ông B trả lại.

Ông Huỳnh Văn B yêu cầu phân chia cho anh Huỳnh Tấn T trong diện tích đất bà N yêu cầu phân chia là 15 công tằm lớn, phần còn lại sẽ phân chia cho ông và bà N. Trường hợp bà N không thống nhất nội dung này thì ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

Anh Huỳnh Văn C và anh Huỳnh Quốc H không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các điều 122, 123, 131, 299, 303, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 37, 38, 59 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 167 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Ấn lệ số 08/2016/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu của bà N. Vô hiệu hợp đồng cô đất lập ngày 20/8/2022 giữa ông B và anh C. Buộc anh C trả lại ông B, bà N  $\frac{1}{2}$  diện tích đất; phân chia cho bà N hưởng diện tích đất 20.712,15m<sup>2</sup>; phân chia cho ông B hưởng diện tích đất 23.730,15m<sup>2</sup>; phân chia cho bà N hưởng căn nhà trên phân đất bà N được phân chia.

Chấp nhận yêu cầu của Agribank Đầm Dơi. Buộc ông B và bà N trả cho Ngân hàng số tiền 100.429.859 đồng. Buộc ông B và bà N phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày xét xử theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng tương ứng với số tiền nợ gốc và thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán hết tất cả mọi khoản nợ. Trường hợp ông B và bà N không thanh toán khoản nợ trên thì tài sản thế chấp được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự: Miễn cho bà N, ông B. Chi phí tố tụng: Bà N tự nguyện chịu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông Lê Hoàng B1 có mặt tham gia xét xử vào buổi sáng ngày 23/8/2024 sau đó có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, chị Bùi Thị P, anh Huỳnh Quốc D, anh Huỳnh Phong D1 và anh Huỳnh Hữu D2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này là phù hợp.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự xác định ngoài phần đất bà Phan Thị N yêu cầu phân chia tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân thì bà N và ông Huỳnh Văn B còn tài sản chung ở nơi khác. Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu phân chia phần đất này mà không yêu cầu đối với các phần đất, tài sản khác; ông B không có ý kiến gì về nội dung này. Xét thấy, đây là quyền quyết định của các đương sự phù hợp với khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với các phần đất và các tài sản khác.

[3] Diễn biến phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu xử lý căn nhà tạm của anh Huỳnh Văn C phía tiếp giáp sông Lô 21 và đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Đầm

Doi (Agribank Đầm Dơi) thay đổi một phần yêu cầu độc lập, yêu cầu ông B trả toàn bộ số tiền vốn, lãi đến thời điểm hiện tại. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[4] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Phần đất là tài sản chung của ông B, bà Phan Thị N được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận vào năm 1994 tại các thửa 260, 261, 262, 263 tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 40.200m<sup>2</sup> do ông B đứng tên.

Ngày 27/6/2018 ông B thế chấp giấy chứng nhận để ký hợp đồng tín dụng vay tiền tại Agribank Đầm Dơi vay số tiền 160.000.000 đồng vào ngày 29/6/2018; sau khi trả vốn, lãi ngày 02/10/2019 ông B ký hợp đồng vay số tiền 300.000.000 đồng, đến ngày 04/3/2020 ông B vay lại số tiền 400.000.000 đồng và đến ngày 06/6/2022 khi lập hồ sơ vay lại, anh Huỳnh Quốc H ủy quyền cho ông B thực hiện các giao dịch vay tại Agribank Đầm Dơi số tiền 400.000.000 đồng. Quá trình thực hiện, ông B đã trả được số tiền vốn là 300.000.000 đồng và tính đến ngày 23/8/2024 thì ông B còn thiếu lại tổng số tiền 100.429.589 đồng (trong đó vốn là 100.000.000 đồng).

[5] Ngày 08/01/2024 Tòa án kết hợp với Công ty TNHH Phát triển Xanh Việt Nam xem xét, thẩm định tại chỗ, phần đất là tài sản chung của ông B, bà N tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi. Theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 19/02/2024 thì phần đất tranh chấp tại các thửa, gồm: Thửa số 1 diện tích 6.154m<sup>2</sup> (loại đất ở và đất trồng cây lâu năm) và thửa số 2 diện tích 38.288,3 m<sup>2</sup> (loại đất nuôi trồng thủy sản). Trên phần đất anh Huỳnh Văn C đầu tư 05 ao nuôi tôm công nghiệp, phần đất còn lại bà N đang sử dụng phần đất nuôi trồng thủy sản cùng với anh H, trên phần đất có 01 căn nhà xây của ông B, bà N, 01 căn nhà xây và 01 căn nhà tạm của anh Huỳnh Văn C đang sử dụng cùng với chị Bùi Thị P (vợ) và các con gồm: Anh Huỳnh Quốc D, anh Huỳnh Phong D1 và anh Huỳnh Hữu D2

[6] Ngày 04/5/2024 Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự huyện Đầm Dơi tiến hành định giá tài sản đối với đất và các tài sản trên đất. Các đương sự yêu cầu định giá tài sản phần đất và căn nhà của ông B, bà N, các tài sản khác các đương sự không yêu cầu. Kết quả thể hiện phần đất có giá trị là 95.000 đồng/m<sup>2</sup>, căn nhà của ông B, bà N giá trị 286.289.000 đồng.

[7] Xét “biên bản hợp đồng cầm cố lập ngày 20/8/2022 âm lịch” giữa ông B và anh C, thấy rằng: Đây là văn bản thể hiện việc ông B nhận của anh C 300.000.000 đồng mà không có việc giao nhận phần đất cầm cố trên thực tế.

Tại phiên tòa, ông B, anh C và anh H thừa nhận trước đây ông B, bà N có cho anh C mượn đất sử dụng, đổi lại anh C phải hỗ trợ khoản tiền trả lãi ngân hàng, trả tiền điện sinh hoạt hàng tháng và việc làm hợp đồng cầm cố mục đích để anh C không phải hỗ trợ khoản tiền trả lãi ngân hàng. Anh C tự nguyện đến ngày 30/4/2025 anh C cùng gia đình tự di dời dụng cụ nuôi tôm giao lại phần đất để phân chia cho ông B, bà N và không có yêu cầu gì đối với số tiền 300.000.000

đồng.

Như vậy, hợp đồng cầm cố này nhằm hợp thức một giao dịch khác nên khi phân chia tài sản chung là phần đất của bà N, ông B thì cần tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là phù hợp. Về việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do anh C không yêu cầu giải quyết đối với số tiền 300.000.000 đồng và đến ngày 30/4/2025 anh C sẽ giao lại phần đất để phân chia cho bà N, ông B; đại diện nguyên đơn thống nhất nội dung này nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Xét yêu cầu của nguyên đơn, thấy rằng: Diện tích đất tại các thửa 260, 261, 262, 263 tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 40.200m<sup>2</sup> do ông B đứng tên (theo đo đạc thực tế diện tích 44.442,3m<sup>2</sup>) và căn nhà giá trị 286.289.000 đồng là tài sản chung của ông B, bà N có được và tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân, các đương sự có quyền định đoạt đối với tài sản này nên bà N yêu cầu phân chia ½ số tài sản trên là có căn cứ phù hợp với Điều 38 của Luật Hôn nhân và Gia đình. Quá trình giải quyết, nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên căn nhà xây và căn nhà tạm cho vợ chồng anh C tiếp tục sử dụng nên không đặt ra xem xét. Đối với căn nhà bà N đang quản lý, sử dụng thờ cúng cha, mẹ nên giữ nguyên cho bà N tiếp tục sử dụng nhưng phải có nghĩa vụ trả lại ½ giá trị căn nhà bằng 143.114.500 đồng cho ông B.

[9] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu phân chia cho bà N hưởng phần đất có căn nhà nhưng do bà N đã lớn tuổi, không có khả năng trả giá trị căn nhà bằng tiền cho ông B nên quy đổi ½ giá trị căn nhà tương ứng với diện tích 1.506m<sup>2</sup> giao cho ông B được hưởng; ông B cũng xác định đang sử dụng phần đất tại Ngọc Hiển cùng chị Huỳnh Ngọc Mai, anh H (tài sản chung chưa chia của bà N, ông B) nên cần chấp nhận yêu cầu của bà N, giao phần đất có căn nhà cho bà tiếp tục sử dụng là phù hợp.

Quá trình phân chia tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử cũng xem xét thận trọng đảm bảo quyền, lợi ích của các đương sự, hạn chế thấp nhất phải di dời các tài sản trên đất nhưng cũng thuận lợi trong quá trình sử dụng đất sau này nên cần phân chia cho bà N được hưởng ½ diện tích đất bên có căn nhà xây diện tích 178m<sup>2</sup> (giá trị 286.829.000 đồng) và phần còn lại giao cho ông B được hưởng. Cụ thể như sau:

- Phần tài sản bà N được hưởng phần đất tổng diện tích 20.554,9m<sup>2</sup>, gồm:

+ Phần đất vườn đo qua hướng tây từ điểm M1 (theo lộ giao thông) đến điểm N1 là 50,77m và từ điểm M2 đến điểm N2 là 56,16m có diện tích 3.423,2m<sup>2</sup> (gồm căn nhà xây diện tích 178m<sup>2</sup>, nhà tạm, các công trình phụ trợ và 01 cổng xỏ).

+ Phần đất nuôi trồng thủy sản đo qua hướng tây điểm M2 đến điểm N3 là 43,93m, điểm M3 đến điểm N4 là 33,60m, điểm M5 đến điểm M6 là 6,72m và điểm M6 đến điểm N5 là 23,95m có diện tích 17.131,7m<sup>2</sup>.

- Phần tài sản ông B được hưởng tổng diện tích 23.887,4m<sup>2</sup> gồm:

+ Phần đất vườn (sau khi phân chia cho bà N) tại các vị trí N1, N2, M23, M24, M25, M26 diện tích 2.730,8m<sup>2</sup> và 01 cổng xỏ.

+ Phần đất nuôi trồng thủy sản (sau khi phân chia cho bà N) tại các vị trí N3, N4, N5, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23 diện tích 21.156,6m<sup>2</sup>.

[9] Đối với các tài sản khác: Các đương sự không có yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét. Phần tài sản thuộc phần đất bên nào thì bên đó sẽ tiếp tục sử dụng.

[10] Xét yêu cầu khởi kiện của Agribank Đầm Dơi, thấy rằng:

Khi nộp đơn yêu cầu độc lập, Agribank Đầm Dơi cung cấp hợp đồng tín dụng số 7506 LAV-202201875 ngày 06/6/2022, báo cáo đề xuất cho vay, phương án sử dụng vốn, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp tài sản số TDAN2018046HVB/HĐTC ngày 27/6/2018 thể hiện ông B thế chấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để vay số tiền 400.000.000 đồng tại Agribank Đầm Dơi ngày 14/5/2023 ông B trả 300.000.000 đồng, đến ngày 23/8/2024 còn thiếu tổng số tiền 100.429.589 đồng (trong đó vốn là 100.000.000 đồng); các đương sự thừa nhận về các nội dung này nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng tín dụng có nội dung thỏa thuận phù hợp với các điều 288, 299, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng. Do bà N yêu cầu phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với ông B nên sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng nên Agribank Đầm Dơi có quyền khởi kiện yêu cầu trả lại là phù hợp.

Diễn biến tại phiên tòa, đại diện Agribank Đầm Dơi yêu cầu ông B có trách nhiệm trả số tiền này và phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên việc ông B yêu cầu bà N cùng có trách nhiệm trả khoản nợ này là chưa có căn cứ nên không được chấp nhận. Do vậy chấp nhận yêu cầu độc lập của Agribank Đầm Dơi, buộc ông B trả cho ngân hàng số tiền vốn, lãi đến ngày 23/8/2024 là 100.429.589 đồng là phù hợp.

Xét yêu cầu trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/8/2024 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của Agribank Đầm Dơi, thấy rằng: Yêu cầu này phù hợp với Án lệ số 08/2016/AL được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Agribank Đầm Dơi: Theo hợp đồng thế chấp tài sản số TDAN2018046HVB/HĐTC ngày 27/6/2018 thể hiện ông B thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa 260, 261, 262, 263 tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 40.200m<sup>2</sup> tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 147106, do UBND huyện Đầm Dơi cấp ngày 10/5/1994, tên chủ sở hữu Huỳnh Văn Bình. Nội dung hợp đồng thế chấp thể hiện tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Tuy nhiên, như trên đã phân tích khoản nợ vay ngân hàng là nợ riêng của ông B và việc đăng ký thế chấp chưa đảm bảo theo đúng quy định nên cần tuyên bố phần thế chấp đối với tài sản của bà N bị vô

hiệu và Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất ông B được hưởng.

[11] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà N tự nguyện chịu số tiền đã thanh toán nên không đặt ra buộc ông B phải chịu tương ứng với phần tài sản được nhận.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12 và 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà N, ông B người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được xét miễn toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 92, khoản 4 Điều 147, Điều 157, Điều 166, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 38, 39 và 40 của Luật Hôn nhân và Gia đình; các điều 288, 299, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng; Án lệ số 08/2016/AL được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; các điều 12 và 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N.

1.1. Tuyên bố “biên bản hợp đồng cầm cố lập ngày 20/8/2022 âm lịch” giữa ông Huỳnh Văn B và anh Huỳnh Văn C là vô hiệu.

1.2. Bà N được hưởng phần đất có tổng diện tích 20.554,9m<sup>2</sup>, gồm:

- Phần đất vườn diện tích 3.423,2m<sup>2</sup> (bao gồm căn nhà xây diện tích 178m<sup>2</sup>, nhà tạm, các công trình phụ trợ và 01 cổng ngõ) có các phía tiếp giáp:

+ Phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn Um (điểm M1, M2), dài 62,16m.

+ Phía tây giáp phần đất chia cho ông B (điểm N1, N2), dài 74,25m.

+ Phía nam giáp phần đất nuôi trồng thủy sản phân chia cho bà N, ông B (điểm M2, N3, N2) dài 56,16m.

+ Phía bắc giáp lộ giao thông nông thôn (điểm M1, N1), dài 50,77m.

- Phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 17.131,7m<sup>2</sup> có các phía tiếp giáp:

+ Phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn Um (điểm M2, M3, M4, M5), dài 494,93m.

+ Phía tây giáp phần đất phân chia cho ông B (điểm N3, N4, N5), dài 505,24m.

+ Phía nam giáp đất ông Nguyễn Y Bal, Vuu Hùng Cường (điểm M5, M6, N5) dài 30,67m.

+ Phía bắc giáp phần đất phân chia cho bà N (điểm M2, N3), dài 49,93m.

1.3. Phần tài sản ông B được hưởng tổng diện tích 23.887,4m<sup>2</sup> (trong đó có phần đất quy đổi  $\frac{1}{2}$  giá trị căn nhà là 1.506 m<sup>2</sup>), gồm:

- Phần đất vườn (sau khi phân chia cho bà N) diện tích 2.730,8m<sup>2</sup> (có 01 công xỏ), có các phía tiếp giáp:

+ Phía đông giáp phần đất phân chia cho bà N (điểm N1, N2), dài 74,25m.

+ Phía tây giáp phần đất ông Huỳnh Văn B, Tiêu Minh Chánh, Trần Minh Dương (điểm M23, M24, M25, M26), dài 85,38m.

+ Phía nam giáp phần đất nuôi trồng thủy sản phân chia cho ông B (điểm M23, N2) dài 33,27m.

+ Phía bắc giáp lộ giao thông nông thôn (điểm M26, N1), dài 40,67m.

- Phần đất nuôi trồng thủy sản (sau khi phân chia cho bà N) diện tích 21.156,6m<sup>2</sup>.

+ Phía đông giáp phần đất phân chia cho bà N (điểm N3, N4, N5), dài 505,24m.

+ Phía tây giáp phần đất ông Trần Minh Dương, Huỳnh Trung Nghiêm, Huỳnh Văn Tài, Huỳnh Văn Sĩ, Lê Văn Sang, Huỳnh Văn Việt, Huỳnh Văn A Huỳnh Hữu Phước, Huỳnh Ngọc Thanh, Huỳnh Văn Bê, Huỳnh Al Pha, Huỳnh Văn Đăng, Huỳnh Văn Đà, Huỳnh Hoàng Chiến, Huỳnh Ngọc Em (điểm M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23), dài 511,89m.

+ Phía nam giáp đất ông Vuu Hồng Cường (điểm M7, N5) dài 32,03m và ông Huỳnh Văn A (điểm M16, M17), dài 19,68m.

+ Phía bắc giáp phần đất phân chia cho bà N, ông B (điểm M23, N2, N3), dài 45,5m.

1.4. Anh Huỳnh Văn C, chị Bùi Thị P, anh Huỳnh Quốc D, anh Huỳnh Phong D1 và anh Huỳnh Hữu D2 có nghĩa vụ di dời tài sản, dụng cụ nuôi tôm ao công nghiệp vào ngày 30/4/2025 để giao lại các phần đất phân chia cho bà N, ông B.

(kèm theo trích đo hiện trạng ngày 26/8/2024)

2. Chấp nhận yêu cầu Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Đầm Dơi (Agribank Đầm Dơi). Buộc ông Huỳnh Văn B có nghĩa vụ trả cho Agribank Đầm Dơi số tiền 100.429.589 đồng (trong đó vốn là 100.000.000 đồng, lãi là 429.589 đồng). Ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn mà ông B phải thanh toán cho Agribank Đầm Dơi theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 23/8/2024 thì kể từ ngày 24/8/2024 ông B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà ông B phải tiếp tục thanh toán cho Agribank Đầm Dơi theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Agribank Đầm Dơi.

Chấp nhận một phần yêu cầu của Agribank Đầm Dơi, tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số TDAN2018046HVB/HĐTC ngày 27/6/2018 đối với quyền sử dụng đất tại các thửa 260, 261, 262, 263 tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 40.200m<sup>2</sup> tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 147106, do UBND huyện Đầm Dơi cấp ngày 10/5/1994, tên chủ sở hữu Huỳnh Văn Bình vô hiệu phần thế chấp đối với tài sản của bà N; phần tài sản thế chấp đối với phần ông B được hưởng vẫn có hiệu lực. Trong trường hợp ông B không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Agribank Đầm Dơi có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý phần tài sản ông B được hưởng theo quy định của Luật thi hành án dân sự để thu hồi nợ.

3. Án phí phân chia tài sản sơ thẩm: Miễn toàn bộ cho bà N, ông B.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà N tự nguyện chịu 18.869.864 đồng (bà N đã đối chiếu thanh toán xong).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Nguyễn Văn Càn**