

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 301/2019/DS-PT
Ngày 28-11-2019
V/v tranh chấp chia di sản thừa kế,
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ,
hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị An Tiên

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Bảo Ngọc là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 12 tháng 9 và 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2019/TLPT- DS ngày 14 tháng 03 năm 2019 về tranh chấp “Chia di sản thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2018/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Đặng Thanh T1, sinh năm 1985, vắng mặt;

Chị Đặng Bích T2, sinh năm 1988, vắng mặt;

Cư trú tại: Số 790, Quốc lộ 19, ấp B, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị Đặng Bích T2, chị T1: Chị Nguyễn Thị Loan Thảo, sinh năm 1979; cư trú tại: Khu phố 3, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 25-2-2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T1, T2: Luật sư Nguyễn Thị H – Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh L, sinh năm 1966, vắng mặt.

Cư trú tại: Tổ 5, ấp B, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ: 363/11/224 Đất Mới, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 03-8-2017), có mặt.

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

1/ Ông Trần Văn G, sinh năm 1960, có mặt;

2/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964, có mặt;

Cư trú tại: Tổ 9, ấp H, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông G bà B: Anh Trần Thanh G1, sinh năm 1984; Cư trú tại: Ấp B, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 31-10-2018), vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Đặng Thanh T1, Đặng Bích T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16-3-2017 và lời khai quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Đặng Thanh T1, Đặng Bích T2 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cha mẹ của các chị là ông Đặng Công B và bà Lê Thị Thanh L. Quá trình chung sống cha mẹ chị có tạo dựng được tài sản bao gồm phần đất diện tích 1.384m² thửa 153 tờ bản đồ số 15 và phần đất diện tích 654m² thửa số 2101 tờ bản đồ số 4. Năm 2001, ông B chết không để lại di chúc. Sau khi ông B chết các chị thỏa thuận để cho bà L đại diện làm thủ tục nhận di sản thừa kế của ông B để thuận tiện cho việc vay vốn kinh doanh nên ngày 06-7-2004 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) số 04151 QSDĐ/1006/2004 QĐ-UB diện tích 654m² và ngày 11-01-2007 bà L được cấp giấy CNQSDĐ số H03933 đối với diện tích đất 1.384m².

Tuy nhiên, ngày 03-10-2016 bà L chuyển nhượng hai phần đất trên cho ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị B và ông G bà B đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ số CE 227820 diện tích 1925.8m² thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55. Diện tích đất trên là tài sản chung của bà L, ông B nên ½ tài sản là di sản thừa kế của ông B chưa chia. Việc bà L chuyển nhượng tài sản cho ông G bà B hai chị không biết và không đồng ý việc chuyển nhượng.

Nay chị T1, T2 yêu cầu:

- Chia di sản thừa kế đối với phần di sản thừa kế do ông B để lại là ½ diện tích đất chia thành 3 phần chị T1 nhận 1/3 tài sản, chị T2 nhận 1/3 tài sản. Cụ thể: Yêu cầu bà L chia quyền sử dụng đất diện tích 815m² cho hai chị.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh L và ông G bà B.

Ngày 14-12-2017 chị Đặng Thanh T1, Đặng Bích T2 có đơn khởi kiện bổ sung với yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số CE 277820 diện tích 1.925,8m² thửa đất

số 62, tờ bản đồ số 55 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 02-11-2016 cho ông G, bà B.

Tại bản tự khai ngày 06-10-2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị Thanh L trình bày:

Bà cùng chồng là ông Đặng Công B có tạo lập được tài sản gồm 1.925,8m², 04 ha đất ruộng và tiền mặt. Đến năm 2001, ông B chết, sau khi ông B chết thì bà xây nhà 02 tầng mái ngói, kiên cố để thuận tiện cho việc kinh doanh nên chị T1 và T2 ủy quyền cho bà nhận di sản thừa kế của ông B. Năm 2004, bà kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, được UBND Huyện D cấp giấy CNQSDĐ 04151 QSDĐ/1006/2004 QĐ-UB ngày 06-7-2004 diện tích 654m² thuộc thửa số 2101 tờ bản đồ số 4 và năm 2007 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 1.384m² thửa 153 tờ bản đồ số 15 được UBND Huyện D cấp giấy CNQSDĐ số H03933 ngày 11-01-2007.

Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ, bà sử dụng vay vốn Ngân hàng, mỗi lần vay đều có các con của bà ký tên. Do kinh doanh thua lỗ nên bà phải bán bớt tài sản trả nợ cho nhiều người và Ngân hàng. Bà có vay của vợ chồng ông G bà B số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ) và giữa hai bên có thỏa thuận lãi suất 1%/tháng giữa bà và vợ chồng ông G bà B có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hoàn toàn bà không chuyển nhượng tài sản nhà đất cho ông G bà B, hợp đồng để đảm bảo cho việc trả nợ.

Nay chị T1, T2 khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế phần di sản của ông B, bà đồng ý với yêu cầu của chị T2, T1 chia thành 3 phần để chị T1, T2 mỗi người nhận 1/3 và bà không đồng ý việc lưu thông hợp đồng nên thống nhất hủy giấy CNQSDĐ do ông G, bà B đứng tên.

Ngày 19-9-2017, bà Lê Thị Thanh L có đơn yêu cầu hủy Hợp đồng công chứng và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với Văn phòng công chứng V. Ngay sau đó bà rút yêu cầu này.

- Đối với yêu cầu tiếp tục lưu thông hợp đồng của ông G, bà B:

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông G, bà B vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông G, bà B ngày 03-10-2016 tại Văn phòng công chứng V là hợp đồng giả tạo để đảm bảo hợp đồng vay giữa bà L và ông G bà B số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ), lãi suất 1%/tháng, thời gian trả là 15 tháng kể từ ngày 21-9-2016 nếu không đúng hạn sẽ cho thêm thời gian để trả, ông G bà B thỏa thuận đồng ý cho bà L trả dần được thể hiện tại giấy viết tay ngày 21-9-2016, giấy được lập tại nhà ông G bà B do bà viết, đã đọc lại cho ông G, bà B nghe, ông G bà B ký tên, giấy tay không chứng thực.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông G, bà B ngày 03-10-2016 tại phòng Công chứng V là để làm tin, do thời điểm này ông G bà B biết được bà L đang thiếu nợ nhiều người nên buộc bà L phải làm thủ tục công chứng, tại hợp đồng công chứng không thể hiện chuyển nhượng nhà và tài sản trên đất. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà còn nợ số tiền phải thi hành án là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Về giấy mua bán đất và nhà ngày 03-10-2016: Trước khi lập hợp đồng công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa bà L và ông G, bà B có lập

giấy mua bán đất và nhà các bên thống nhất ký tên lẫn tay nhưng không tiến hành công chứng hợp đồng này mà thỏa thuận hủy bỏ giấy mua bán đất và nhà để lập thành hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tiến hành công chứng hợp đồng này để làm tin.

Do đó, bà không đồng ý lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông G, bà B ngày 03-10-2016 và thống nhất yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông G, bà B đứng tên.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông G, bà B về số tiền vay 381.000.000 đồng: Bà thừa nhận có vay của ông G, bà B số tiền 381.000.000 đồng, mục đích bà vay dùng cho người khác, đến ngày 03-10-2016 ông G, bà B yêu cầu bà chốt nợ và lập hợp đồng vay tài sản tại Văn phòng Công chứng V. Nay ông G bà B khởi kiện yêu cầu bà trả số tiền 381.000.000 đồng thì bà đồng ý trả lại số tiền 381.000.000 đồng cho ông G bà B khi ông G, bà B trả lại nhà đất cho bà.

Bà thống nhất sử dụng sơ đồ hiện trạng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 227820 diện tích 1925,8m² thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông G, bà B đứng tên làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 30-8-2017 và quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn G bà Trần Thị Bông trình bày: Chồng bà L chết năm 2001, bà L kinh doanh khó khăn nên nợ nhiều người, do đó nhà đất của bà bị kê biên thi hành án nhiều khoản nợ tại Chi cục thi hành án Huyện D, Tây Ninh. Vợ chồng ông và bà L có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất diện tích 1.925,8m² với giá 5.000.000.000 đồng để bà L thanh toán các khoản nợ tại cơ quan thi hành án và được giải tỏa kê biên.

Sau đó ngày 03-10-2016, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông, hợp đồng được Văn phòng công chứng V, Huyện D, tỉnh Tây Ninh chứng nhận, số công chứng 1931, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD. Đối với nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên hai bên lập giấy tay và lẫn tay sang nhượng nhà đất với giá 5.000.000.000 đồng. Hiện nay vợ chồng ông bà đã được UBND Huyện D cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích 1.925,8m².

Do bà L khó khăn về chỗ ở nên vợ chồng bà có cho bà L ở lại trên đất đến ngày 25-8-2017 thì giao nhà đất cho vợ chồng bà. Đến thời hạn giao nhà bà L cố tình không chịu giao, ông bà phải nhờ chính quyền địa phương giải quyết, bà L vẫn cố tình không giao. Nay vợ chồng bà yêu cầu bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là giao nhà và đất cho vợ chồng ông bà.

Ngày 11-4-2018, ông Trần Văn G bà Nguyễn Thị B khởi kiện bổ sung đối với bà L về hợp đồng vay tài sản: Ông, bà cho rằng trước đó, vợ chồng bà có cho bà L vay nhiều lần số tiền 381.000.000 đồng, bà có ghi sổ theo dõi đến khi lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ông bà có yêu cầu bà L trả số tiền 381.000.000 đồng, bà L xin hẹn thời gian nên giữa vợ chồng bà với bà L có lập Hợp đồng vay tài sản có công chứng tại Văn phòng công

chứng Bùi Quốc T cùng ngày lập hợp đồng chuyển nhượng 03-10-2016. Nay vợ chồng bà yêu cầu bà L có trách nhiệm trả cho ông bà số tiền 381.000.000 đồng và lãi suất cơ bản theo quy định của pháp luật đến ngày giải quyết xong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2018/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 500; 502; 503; Điều 623, 650, 651, 652 của Bộ luật Dân sự; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 79 Luật đất đai năm 2014; Điều 147, 149 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều a, Khoản 7, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thanh T1, Đặng Bích T2 đối với bà Lê Thị Thanh L “chia thừa kế về tài sản”.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Đặng Thanh T1, Đặng Bích T2 về “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số CE 277820 diện tích 1.925,8m² thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 02-11-2016 do ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị B.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị B về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị Thanh L. Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 03-10-2016 có công chứng tại Văn phòng công chứng V số vào sổ công chứng số 1931 quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực được lưu thông.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị B đối với bà Lê Thị Thanh L về “Hợp đồng đồng vay tài sản”.

4.1 Buộc bà Lê Thị Thanh L có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị B số tiền gốc và tiền lãi là 449.586.000 đồng (trong đó tiền gốc 381.000.000 đồng, tiền lãi 68.586.000 đồng).

4.2. Ghi nhận ông G bà B giao lại cho bà L tài sản trong nhà gồm: Một lục bình, một bàn thờ ông địa, một tấm lịch Tam nông Phát Việt, 05 lotep, ba cái đục, một cái ghế để truyền hình, một ông thần tài nhựa, hai trái thơm nhựa, cây nhựa, hai gối ôm, một mền, ba gối, một tấm ga trải giường, một bàn ủi, một tấm nệm, hai túi đen, ba túi xám, hai túi đen, hai bóp vàng, một sập giấy khen, một túi hình, một bọc dép bọc đen, một bọc vòng, một túi dép, một túi hình, một laptop, một túi hình, một túi xách lớn đen, một tủ trang điểm, một kệ sách, một bàn ủi, 85 cái quần, áo, một cái giường, quần áo kệ phòng khách đối diện cầu thang, một bao gối, một tấm nệm, một tấm nệm phòng T2, 48 cái quần áo, một bàn học, một cái giường.

- Phòng kế bên phòng thờ: hai con gấu, một tủ sách vở bàn thờ (hai bao)

- Phòng kế phòng thờ: một tủ đồ kế phòng thờ, một cái nệm, một cái giường, một sập giấy tờ bọc đen.

- Phòng T1: Một bàn học, một cái nệm.

- Tranh ngựa, tranh mai, truyền hình, ông địa, con cóc, con cá, ba ông thần tài, hai bình bông kim Tiền, 3 giỏ xách, hình 13, quần áo người già 08 bộ, 01 cái khăn, một cái áo Jean, Album, báo, tủ quần áo có mùng mền đồ lặt vặt, heo đất, vật dụng đồ dùng nhà bếp. Hình phạt.

Phòng thờ gồm: tủ thờ, bàn thờ, hai chân đèn, hai chân nhang một bộ ly, một bình bông, hai cây đèn, ba chum có chân đựng nước, hai khung hình thờ, ba cái liếng, bàn thờ phật bà.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11-12-2018, chị T1 và chị T2 kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của hai chị và chấp nhận nội dung yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông G, bà B được lập tại Văn phòng công chứng V, hủy giấy CNQSDĐ cấp cho bà L và ông G, bà B.

Ngày 11-12-2018, bà L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử, chấp nhận nội dung khởi kiện chia di sản thừa kế của T2 và T1, chấp nhận nội dung yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy CNQSDĐ cấp cho bà và cho ông G, bà B. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông G, bà B mà chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông G, bà B tại Văn phòng công chứng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Thị H trình bày:

+ Về yêu cầu chia di sản thừa kế: Vào thời điểm ông B chết tháng 10-2001, chị T2 13 tuổi, chị T1 hơn 15 tuổi, năm 2004 bà L đứng ra khai nhận di sản thừa kế nhưng không đưa chị T1, T2 đứng tên cùng là đã không thực hiện đúng quy định của pháp luật, chị T1, T2 không thuộc trường hợp trút quyền thừa kế, bà L tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G, bà B mà không có sự đồng ý của chị T1, T2. Nhận định của Tòa án sơ thẩm không đúng, cho rằng bà L có quyền tự ý định đoạt là không đúng vì các Tuyền vẫn có quyền thừa kế đối với tài sản của ông B chết để lại, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà L đã được chị T1, T2 ủy quyền bằng lời nói là sai, hơn nữa các chị không ủy quyền cho bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Từ các hồ sơ thể hiện quyết định giải tỏa kê biên ghi ngày 23-9-2016, nhưng ông Nhật nhận tiền ngày 03-10-2016 mới viết đơn yêu cầu hủy bỏ quyết định kê biên nên có sự mâu thuẫn về thời điểm giải tỏa kê biên phần đất tranh chấp, nếu thời điểm ngày 03-10-2016 quyền sử dụng đất tranh chấp đang bị cơ quan thi hành án kê biên thì quyền sử dụng diện tích đất trên không được phép chuyển nhượng. Trong việc chuyển nhượng có thỏa thuận về việc cho chuộc lại là không đúng quy định của pháp luật, vào thời điểm ông G lấy nhà, Tòa án đã thụ lý, ông G tự ý lấy nhà là hành vi trái pháp luật, giao dịch dân sự là trái quy định pháp luật. Giữa bà L và các chị Tuyền

có thỏa thuận đồng ý chia di sản thừa kế, hai người con đồng ý giao số tiền 5.000.000.000 đồng để nhận nhà và quyền sử dụng đất.

+ Về thủ tục tố tụng; Nguyên đơn có yêu cầu hủy quyết định cá biệt, căn cứ Điều 34 BLTTDS, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện D vào tham gia tố tụng. Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G bà B là của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp nên thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh, do đó Tòa án nhân dân huyện D thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền. Vào thời điểm xét xử sơ thẩm, anh G1, chị L1 sinh sống trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự trình bày diện tích đất tranh chấp vợ chồng anh Trần Thanh G1 và chị Trần Thị Mộng L1 sinh sống trên đất từ khi bà L không chuộc lại đất và mở tiệm kinh doanh mua bán phụ tùng ô tô. Quá trình giải quyết vụ án, bà B, ông G thừa nhận có sửa chữa thay đổi hiện trạng nhà đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định đối với việc sửa chữa trên. Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D để giao về cấp sơ thẩm điều tra giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, xét thấy:

[1] Đối với hợp đồng vay tài sản ông G, bà B khởi kiện yêu cầu bà L thanh toán số tiền gốc 381.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, quá trình giải quyết bà L đồng ý thanh toán cho ông G, bà B số tiền nợ gốc và xin không trả tiền lãi, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G, bà B đối với khoản tiền vay buộc bà L thanh toán cho ông G, bà B số tiền nợ gốc và lãi 449.586.000 đồng (trong đó tiền gốc 381.000.000 đồng, tiền lãi 68.586.000 đồng). Bà L không kháng cáo đối với số tiền phải trả do đó quyết định trên đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Tuyền và bà L thì thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, bà L và các chị Tuyền xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của bà L, ông B tạo lập, ông B đã được cấp giấy CNQSDĐ, tuy nhiên theo giấy CNQSDĐ số 00700/QSDĐ/C10 ngày 10-4-1993 diện tích 2270m² gồm thửa 2101 diện tích 800m² và thửa 2100 diện tích 1470m². Theo công văn số 35/CV-VPĐKĐĐ-CN của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh D thể hiện ngày 04-9-1999, UBND huyện ban hành Quyết định số 533/1999/QĐ-UB

về việc chỉnh lý biến động, chỉnh lý hiện trạng và tách thửa đất thửa 2101 diện tích 654m^2 , thửa 2100 diện tích 85m^2 , thửa 2528 diện tích 85m^2 , thửa 2424 diện tích 170m^2 , thửa 2432 diện tích 85m^2 , thửa 2526 diện tích 102m^2 , thửa 2431 diện tích 102m^2 , thửa 2527 diện tích 170m^2 , bà L được cấp giấy CNQSDĐ là do thừa kế.

Đối với diện tích đất 1.384m^2 tại thửa 153, tờ bản đồ 15, bà L đã được cấp giấy CNQSDĐ với nguồn gốc do sang nhượng năm 1987.

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đối với 02 thửa đất 2101 và 153, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất thửa 153 có phải là tài sản chung của vợ chồng ông B, bà L và diện tích đất theo thửa 2101 cấp cho bà L do thừa kế có đúng theo quy định tại Điều 129 Luật đất đai 2003 không, để xem xét quyền thừa kế của chị T1 và T2 theo luật định.

[2.2] Tại biên bản lấy lời khai ngày 26-9-2018 (bút lục 444) chị Tuyền trình bày ông G, bà B đã tự ý thay đổi hiện trạng căn nhà, sửa chữa kết cấu nội thất bên trong nhà, tháo dỡ di dời nhà sát phía trước căn nhà, tại biên bản làm việc ngày 11-10-2018, ông G, bà B xác nhận có thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định giải quyết đối với hiện trạng tài sản tranh chấp bị thay đổi trên là ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

[2.3] Theo giấy tay sang nhượng đất ngày 21-9-2016 thể hiện nội dung “Tôi bán 01 miếng đất có nhà cho chị Bông, anh Gòn ngang $38\text{m} \times 70\text{m}$...với giá tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) ...trả tiền xong tôi sang tên giấy CNQSDĐ cho anh chị để làm tin. Anh chị hứa thời gian tôi có tiền sẽ cho tôi chuộc lại 5 tỷ với lãi suất 1% nhà nước và trả dần có bao nhiêu trả trước bấy nhiêu.. anh chị cho thời gian 15 tháng nếu không kịp sẽ cho thêm thời gian nữa để em có số tiền hoàn lại cho anh chị” do đó bà L cho rằng việc bà sang nhượng diện tích đất tranh chấp cho ông G, bà B là hợp đồng giả tạo, tại cấp phúc thẩm ông G, bà B cho rằng nội dung “anh chị cho thời gian 15 tháng nếu không kịp sẽ cho thêm thời gian nữa để em có số tiền hoàn lại cho anh chị” là do bà L tự viết thêm tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung giấy tay sang nhượng ngày 21-9-2016 và xác minh điều tra làm rõ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế ở địa phương tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xem xét hợp đồng chuyển nhượng trên có việc giả tạo hay không.

[2.4] Tại biên bản xác minh ngày 16 tháng 10 năm 2019, ông Đặng Văn Hoàn và Trưởng ấp T là ông Trần Văn Triều cung cấp hiện nay có ông G, bà B và con ông G, bà B là anh Trần Thanh G1, chị Trần Thị Mộng L1 đang sinh sống trên phần đất tranh chấp, anh G1 chị L1 mở cửa hàng kinh doanh phụ tùng ô tô trên phần đất này. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh G1, ông G, bà B cũng thừa nhận anh G1, chị L1 hiện đang sinh sống trên đất tranh chấp và mở cửa hàng kinh doanh phụ tùng ô tô. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không làm rõ tại thời điểm xét xử sơ thẩm có những ai sinh sống trên đất và không đưa anh Trần Thanh G1 và chị Trần Thị Mộng L1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh G1, chị L1 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của các chị Tuyền, bà L hủy 01 phần bản án

sơ thẩm về chia di sản thừa và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm các đương sự đã nộp sẽ được giải quyết khi vụ án giải quyết lại.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc thẩm định giá sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 471, 474 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị B đối với bà Lê Thị Thanh L về “Hợp đồng đồng vay tài sản”.

Buộc bà Lê Thị Thanh L có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị B số tiền gốc và tiền lãi là 449.586.000 (bốn trăm bốn mươi chín triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn) đồng (trong đó tiền gốc 381.000.000 đồng, tiền lãi 68.586.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Hủy 01 phần bản án sơ thẩm số 65/2018/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện D về tranh chấp chia di sản thừa kế và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc thẩm định giá sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm đối với hợp đồng vay: Bà Lê Thị Thanh L phải chịu án phí là 21.983.440 đồng (hai mươi một triệu chín trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng)

Ông G, bà B không phải chịu tiền án phí đối với hợp đồng vay, hoàn trả cho ông G, bà B, số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.525.000 đồng theo biên lai thu số 0010402 ngày 11-4-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Án phí sơ thẩm đối với tranh chấp chia di sản thừa kế và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

- Án phí phúc thẩm: Chị Đặng Thanh T1, Đặng Bích T2 và bà Lê Thị Thanh L không phải chịu tiền án phí phúc thẩm, hoàn trả cho chị T1, T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011200 ngày 12-12-2018 và hoàn trả cho bà L 300.000 đồng tiền tạm ứng phí đã nộp theo biên lai thu số 0011201 ngày 12-12-2018 của Chi cục thi hành án Dân sự Huyện D.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND tp Tây Ninh;
- Chi cục THADS Tp Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Phượng