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: 181/2020/DS-PT
Ngày: 19 - 6 - 2020
V/v "Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp về thừa kế tài sản".

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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Đắc Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Thu – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Đảm – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 177/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2020 về việc "Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp về thừa kế tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 676/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Bùi Thị Kim A, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: 28A/3, khu phố T, phường D, thị xã D, Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Minh K, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 16/1, đường Hi, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền ngày 07/12/2017)

- *Bị đơn:* Ông Bùi Trọng D, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: 105/7A, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Mạc Minh Q, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số 448, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 19/4/2018)

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

(Các con cụ N, cụ M còn sống)

1/ Bà Bùi Thị T, sinh năm 1944 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: USA

2/ Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: 119/20, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Minh K (văn bản ủy quyền ngày 15/01/2019).

3/ Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: 105/7A, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

4/ Ông Bùi Văn T2, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: 20/3, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Minh K (văn bản ủy quyền ngày 18/01/2019).

5/ Ông Bùi Văn T3 (chết ngày 15/7/2017), gồm các người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất:

- Ông Bùi Công T4, sinh năm 1961, chết tháng 9/2019.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Công T4:

- Bà Lưu Thị P, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 17/5, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Lưu Thanh P1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 17/5, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Bùi Phương K1, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 17/5, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

- Ông Bùi Thành L, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 17/5, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

- Bà Bùi Phương D1, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 17/5, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

- Bà Lê Thị Tuyết N4, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 101/6A, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

6/ Ông Bùi Công T6, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: 88/18, ấp A, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

7/ Bà Bùi Kim P3, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: 822/6A, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

8/ Ông Bùi Công N4, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: 101/6A, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

9/ Bà Bùi Kim H5, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: 103/13 khu phố Đ, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Công T6, bà Bùi Kim P3, ông Bùi Công N4, bà Bùi Kim H5: Bà Trần Thị Minh K (văn bản ủy quyền các ngày 18/01/2019, 21/01/2019, 15/3/2019).

10/ Bà Bùi Kim H6, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố X1, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương

11/ Bà Bùi Kim C, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

12/ Bà Bùi Kim T9, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: 9/2A, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Kim C, bà Bùi Kim T9: Bà Trần Thị Minh K (văn bản ủy quyền các ngày 18/01/2019 và 21/01/2019).

13/ Bà Bùi Thị Lệ T10 (con bà T), sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: 275B, ấp X1, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

14/ Vợ và con ông Bùi Văn T11:

- Bà Nguyễn Thu V1 (vợ ông T11), sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: A/259A phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thu V1: Ông Mạc Minh Q (văn bản ủy quyền ngày 28/01/2019).

- Bà Bùi Ngọc D2 (con ông T11), sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: 105/7A, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

15/ Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

16/ Văn phòng Công chứng P4 (vắng mặt)

Địa chỉ: 429 đường ĐT 743A khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương

17/ Văn phòng Công chứng D (vắng mặt)

Địa chỉ: 108 đường số 9, khu trung tâm hành chính, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

18/ Những người sống cùng nhà với bà Bùi Thị Đ:

- Ông Võ Văn N9, sinh năm 1948 (chồng bà Đ) (vắng mặt)

- Bà Võ Thị Kim P7, sinh năm 1978 (con bà Đ) (vắng mặt)

- Ông Võ Minh H9, sinh năm 1983 (con bà Đ) (vắng mặt)

- Bà Đặng Thị T12, sinh năm 1989 (vợ ông H9) (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thanh H10, sinh năm 1996 (con bà P7) (vắng mặt)

- Cháu Nguyễn Hoàng Quốc H11, sinh năm 2003 (con bà P7) (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 436/3B, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

19/ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: 2/28A, khu phố Đông Tân, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương (chồng bà T13).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S: Ông Mạc Minh Q (văn bản ủy quyền ngày 16/01/2019.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1/ Bà Ngô Thị Ngọc T13, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: 2/28, khu phố Đ, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Ngọc T13: Ông Mạc Minh Q (văn bản ủy quyền ngày 22/6/2018 (có mặt).

2/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 - Chi nhánh Bình Dương; địa chỉ: 203 đường Y, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Hoàng L7 (văn bản ủy quyền ngày 14/3/2019) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Bùi Thị Kim A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2017 và quá trình giải quyết tại tòa án, đại diện nguyên đơn (bà K) trình bày:

Cụ Bùi Văn N, sinh năm 1917, chết ngày 20/5/2015 có vợ là cụ Nguyễn Thị M, sinh năm 1918, chết ngày 10/7/2010. Vợ chồng có 07 người con:

1. Ông Bùi Văn T3, sinh năm 1942, chết ngày 15/7/2017. Người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Thi gồm: Ông Bùi Công T4, ông Bùi Công T6, bà Bùi Kim P3, ông Bùi Công N4, bà Bùi Kim H5, bà Bùi Kim H6, bà Bùi Kim C, bà Bùi Kim T9. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tài gồm bà Lưu Thị P, ông Lưu Thanh P1, bà Bùi Phương K1, ông Bùi Thành L, bà Bùi Phương D1, bà Lê Thị Tuyết N4.

2/ Bà Bùi Thị T, sinh năm 1944.

3/ Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1953.

4/ Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1955.

5/ Ông Bùi Văn T2, sinh năm 1960.

6/ Ông Bùi Văn T11, sinh năm 1962, chết ngày 03/12/2013.

7/ Bà Bùi Thị Kim A, sinh năm 1965.

Lúc còn sống, vợ chồng cụ N, cụ M có tạo lập được một khối tài sản là 02 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 297,9m^2 thuộc thửa đất số 1912, tờ bản đồ 9TDH.4 tọa lạc khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Khi chết cả cụ N và cụ M đều không lập di chúc.

Ngày 30/8/1997, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T14 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho hộ ông Bùi Văn N với diện tích 1.456m^2 thuộc thửa 379 (diện tích 246m^2), thửa 461 (diện tích 1.210m^2), tờ bản đồ 09 tại ấp Đ, xã T.

Đến khoảng năm 2000, cụ N chuyển nhượng thửa 461 cho Phạm Minh R, Trần Doãn L9 và Lê Xuân K3 (theo cập nhật thay đổi GCNQSDĐ ngày 30/8/1997 của cụ N). Diện tích còn lại là 246m^2 (thửa 379).

Ngày 11/01/2008, cụ N tiếp tục đổi GCNQSDĐ từ thửa 379 thành thửa 1912 với diện tích mới là 297,9m^2; trên có căn nhà cấp 4 diện tích 90,5m^2. Ngày 22/9/2008 điều chỉnh GCNQSDĐ trên có 189m^2 đất ở và 74,8m^2 đất trồng cây lâu năm; 34,1m^2 đất HLBVĐB.

Ngày 24/9/2008, cụ N cùng vợ là cụ M, cháu là Bùi Ngọc D2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 297,9m^2 cho ông Bùi Văn T11, hợp đồng được UBND xã T chứng thực ngày 27/9/2008. Ông T11 được cập nhật biến động vào ngày 15/10/2008.

Ngày 30/7/2013, ông T11 cùng vợ là bà Nguyễn Thu V1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 297,9m^2 cho con là ông Bùi Trọng D. Hợp đồng được Văn phòng công chứng (viết tắt là VPCC) D chứng thực.

Ngày 27/8/2013, ông D được cấp GCNQSDĐ với diện tích 297,9m^2 (đất ở: 189m^2; đất trồng cây lâu năm 108,9m^2).

Ngày 18/01/2016, ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Ngô Thị Ngọc T13. Hợp đồng được VPCC P4 công chứng cùng ngày.

Ngày 01/02/2016 bà T13 được cập nhật đăng ký biến động vào GCNQSDĐ.

Ngày 21/12/2017, bà T13 cùng chồng là ông Nguyễn Văn S thế chấp GCNQSDĐ trên để vay của Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Bình Dương số tiền 800.000.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng việc cụ N, cụ M tự ý tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình trong đó có nguyên đơn là thành viên hộ gia đình nhưng không được tham dự. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N và ông T11; từ đó hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T11 và ông D; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T13; hủy GCNQSDĐ cấp cho bà T13. Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu chia thừa kế đối với căn nhà cùng thửa đất 1912 cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ N, cụ M. Nguyên đơn đề nghị được nhận nhà đất và đồng ý thanh toán các kỷ phần còn lại cho những người thừa kế khác.

Tại bản tự khai ngày 09/5/2018 và quá trình tố tụng, đại diện bị đơn (ông Q) trình bày:

Thống nhất về quan hệ huyết thống mà nguyên đơn đã nêu.

Về tài sản: Bị đơn xác định diện tích đất trên là của cụ N. Khi còn sống cụ N đã lập hợp đồng tặng cho diện tích đất thuộc thửa 1912 với diện tích là 297,9m^2 cho ông Bùi Văn T11. Sau đó ông T11 cùng vợ đã sử dụng nhà đất và đến năm 2013 thì tặng cho toàn bộ nhà đất cho ông D. Đến năm 2016, ông D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Ngô Thị Ngọc T13. Việc cụ N tặng cho ông T11 đất là hoàn toàn đúng pháp luật, có công chứng, chứng thực hợp pháp; cũng như việc ông T11, bà V1 tặng cho ông D đất cũng là hợp pháp. Vì vậy bị đơn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T13. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N và ông T11; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T11 và ông D; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T13; hủy GCNQSDĐ cấp cho bà T13; yêu cầu chia thừa kế đối với căn nhà cùng thửa đất 1912 cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ N, cụ M thì bị đơn không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T trình bày: Thống nhất ý kiến của nguyên đơn và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ việc.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T1, ông Bùi Văn T2, ông Bùi Văn T3, ông Bùi Công T4, ông Bùi Công T6, bà Bùi Kim P3, ông Bùi Công N4, bà Bùi Kim H5, bà Bùi Kim H6, bà Bùi Kim C, bà Bùi Kim T9 (đều ủy quyền cho bà K) trình bày: Thống nhất ý kiến của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Đ trình bày: Căn nhà và đất đang tranh chấp là tài sản của cụ N để lại. Căn nhà cấp 4 có 3 gian 2 chái là của ông Nghề xây dựng trước năm 1975; do bà Đ được cụ N cho 1 phần nhà gắn liền đất, khi nhà của cụ N cho bị hư hỏng thì bà Đ đã xây lại toàn bộ và nâng nền nhà cao lên, diện tích nhà khoảng 50m^2. Bà Đ yêu cầu được sử dụng căn nhà và phần đất mà cụ N đã cho bà Đ khi cụ N còn sống.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 09/8/2018 và quá trình tố tụng, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Ngô Thị Ngọc T13) ông Mạc Minh Q trình bày:

Ngày 18/01/2016, ông Bùi Trọng D ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1912, tờ bản đồ số 9TDH.4 có diện tích 297,9m^2 cho bà Ngô Thị Ngọc T13. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng P4 công chứng và bà T13 đã được cập nhật tên vào GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 01/02/2016.

Ngày 21/12/2017, bà T13 cùng chồng là ông Nguyễn Văn S có ký Hợp đồng tín dụng số D0122.17/HĐTD-NH để vay Ngân hàng TMCP Đ1 (SeA Bank) số tiền 800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, bà T13, ông S ký hợp đồng số D0122.17/HĐTC ngày 22/12/2017 thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BN 894571, số vào sổ: CH 11260 do UBND thị xã D cấp ngày 16/5/2008 và được cập nhật nội dung chủ sở hữu ngày 01/02/2016, thửa đất số 1912, tờ bản đồ 9TDH.4 tọa lạc khu phố Đ, phường T, thị xã D có diện tích 297,9m^2 (đất ở 201,8m^2; CLN 96,1m^2).

Ngày 10/4/2018, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 180/QĐ-CTHADS theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim Anh với nội dung cấm bà T13 chuyển nhượng thửa đất 1912. Vì bà T13 đang vay tiền ngân hàng nên muốn chuyển nhượng thửa đất trên để thanh toán nợ nhưng do bà Kim A yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã gây thiệt hại cho bà T13, làm cho bà T13 không có điều kiện thanh toán nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngoài ra trên thửa đất bà T13 nhận chuyển nhượng của ông D thì còn có căn nhà có diện tích khoảng 70m^2 của gia đình bà Bùi Thị Đ đang cư ngụ. Việc căn nhà trên tồn tại trên đất của bà T13 làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà T13. Do đó bà T13 yêu cầu: Buộc bà Kim A phải trả cho bà T13 04 tháng tiền lãi vay ngân hàng (từ 20/4/2018- 9/8/2018) là 32.000.000 đồng vì đã gây cản trở trong việc sử dụng đất của bà T13; buộc bà Bùi Thị Đ tháo dỡ toàn bộ căn nhà để trả đất cho bà T13 sử dụng.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 14/3/2019 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ1 (SeA Bank) trình bày:

Ngày 21/12/2017, Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng số D0122.17/HĐTD- NH với bà Ngô Thị Ngọc T13, ông Nguyễn Văn S để cho bà T13, ông S vay số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng (từ 02/01/2018 đến 02/01/2019); lãi suất là 11%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; và/hoặc bằng 10%/năm đối với dư nợ lãi chậm trả. Bà T13, ông S có ký giấy nhận nợ vào ngày 02/01/2018 kèm theo hợp đồng tín dụng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, bà T13, ông S có ký hợp đồng thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BN 894571, số vào sổ: CH 11260 do UBND thị xã D cấp ngày 16/5/2008 và được cập nhật nội dung chủ sở hữu ngày 01/02/2016, thửa đất số 1912, tờ bản đồ 9TDH.4 tọa lạc khu phố Đ,

phường T, thị xã D có diện tích 297,9m^2 (đất ở 201,8m^2; CLN 96,1m^2). Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Trong quá trình vay, bà T13, ông S có trả được 48.546.533 đồng tiền lãi. Nhưng kể từ ngày 21/7/2018 thì không thanh toán nợ gốc lẫn nợ lãi. Tính đến ngày 11/6/2019 bên vay còn nợ Ngân hàng 900.234.554 đồng (gồm 800.000.000 đồng nợ gốc và 100.234.554 đồng nợ lãi). Mặc dù ngân hàng đã đôn đốc, yêu cầu bên vay trả nợ nhưng bên vay vẫn chưa thanh toán nợ gốc và lãi. Do vậy ngân hàng yêu cầu bà T13, ông S phải thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng; kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu bên vay không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

Tại Văn bản số 22/VPCCDA ngày 17/5/2019, VPCC D trình bày: Ngày 30/7/2013, VPCC D có chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 4121 Quyển số 07-TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn T11, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thu V1, sinh năm 1961 với bên nhận tặng cho là ông Bùi Trọng D, sinh năm 1982. Nội dung là ông T11, bà V1 tặng cho ông D diện tích đất: 297,9m^2 thuộc thửa đất 1912, tờ bản đồ 9TDH4 tại phường T, thị xã D (theo GCNQSDĐ số vào sổ H09786 do UBND huyện D cấp ngày 11/01/2008), tại thời điểm ký kết thì theo đơn xác nhận tình trạng bất động sản được UBND phường T xác nhận ngày 25/7/2013 thì thửa đất tặng cho không có tranh chấp; các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; giao dịch của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Thủ tục công chứng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn có tranh chấp và yêu cầu hủy hợp đồng công chứng nêu trên thì VPCC D đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu và giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. VPCC D đề nghị được xét xử vắng mặt.

Tại Văn bản số 26/VPCCDA ngày 15/5/2019, Văn phòng Công chứng P4 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Trọng D và bà Ngô Thị Ngọc T13 do VPCC P4 chứng nhận số 573 ngày 18/01/ 2016 là đúng quy định pháp luật, bởi lẽ: Khi thực hiện công chứng hợp đồng, công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo Luật Công chứng năm 2014; tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN984571 (số vào sổ: CH11260) do UBND thị xã D cấp ngày 27/8/2013 đăng ký biến động lần cuối ngày 16/01/2016 hai bên giao dịch là hợp pháp, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Bà Tô Thị Ngọc H10 là vợ ông D có văn bản xác định quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản riêng của ông Bùi Trọng D. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, thửa đất trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; người sử dụng đất đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ pháp lý đối với nhà nước. VPCC P4 đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật và đề nghị được xét xử vắng mặt.

- *Ông N9 (chồng) và các con bà Đ trình bày:* Căn nhà cấp 4 địa chỉ 436/3B khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương hiện nay bà A đang

tranh chấp với ông D là di sản của cụ Bùi Văn N. Căn nhà trên cụ N xây dựng trước năm 1975 và đã hư hỏng nên gia đình ông Nài, bà Đ phải xây mới toàn bộ và nâng nền cho khỏi ngập, căn nhà có diện tích khoảng 50m^2. Nay gia đình ông Nài, bà Đ đề nghị được ở lại căn nhà trên vì đó là tài sản của gia đình và được cụ N đồng ý cho. Việc ông Bùi Văn T11 lợi dụng cụ N già yếu làm giấy tặng cho toàn bộ diện tích đất là không đúng với nguyện vọng của ông bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 5 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều: 623, 649, 655 và 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2006 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim A về việc: Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Bùi Văn N, cụ Nguyễn Thị M và ông Bùi Văn T11; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T11 và ông Bùi Trọng D; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Bùi Trọng D và bà Ngô Thị Ngọc T13; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 11260 ngày 27/8/2013; yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1912 có diện tích 297,9m^2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia thừa kế căn nhà (chính) có diện tích 87,8m^2, có giá trị là 92.365.600 đồng: Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Bùi Văn N và cụ Nguyễn Thị M số tiền 92.365.600 đồng, cụ thể:

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Bùi Văn T3 gồm: Ông Bùi Công T6, bà Bùi Kim P3, ông Bùi Công N4, bà Bùi Kim H5, bà Bùi Kim H6, bà Bùi Kim C, bà Bùi Kim T9 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Công T4 gồm bà Lưu Thị P, ông Lưu Thanh P1, bà Bùi Phương K1, ông Bùi Thành L, bà Bùi Phương D1, bà Lê Thị Tuyết N4 số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho bà Bùi Thị T số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho bà Bùi Thị T1 số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho bà Bùi Thị Đ số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho ông Bùi Văn T2 số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Bùi Văn T11 gồm ông Bùi Trọng D và bà Bùi Ngọc D2 số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho bà Bùi Thị Kim A số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

Bà Ngô Thị Ngọc T13 được sở hữu, sử dụng căn nhà này.

3. Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho ông Bùi Trọng D giá trị căn nhà phụ (phía tây nhà chính) số tiền: 66.242.250 đồng; mái tôn che, nền xi măng số tiền: 15.390.000 đồng; 01 bàn thiên: 400.000 đồng; 01 giếng khoan: 4.600.000 đồng. Tổng cộng là 86.632.250 đồng (tám mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn hai trăm năm mươi đồng). Bà Ngô Thị Ngọc T13 được sở hữu những tài sản nêu trên.

4. Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Trọng D và bà Ngô Thị Ngọc T13 đối với diện tích đất 83,6m^2 đất cây lâu năm, trên đất có căn nhà cấp 4 hiện nay đang do vợ chồng bà Bùi Thị Đ cùng chồng và các con cư ngụ. Công nhận cho bà Bùi Thị Đ được sử dụng diện tích đất và căn nhà này.

Bà Bùi Thị Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nêu trên.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN894571, số vào sổ: CH11260 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 27/8/2013 cho ông Bùi Trọng D, đã cập nhật biến động sang tên bà Ngô Thị Ngọc T13 ngày 01/02/2016 (theo hướng tách phần đất 83,6m^2 bà Bùi Thị Đ đang cư ngụ giao cho bà Bùi Thị Đ) điều chỉnh cho đúng với quyết định của Tòa án.

Buộc ông Bùi Trọng D có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ngô Thị Ngọc T13 giá trị 83,6m^2 đất trồng cây lâu năm là 334.400.000 đồng (ba trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm nghìn đồng).

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Ngọc T13 về việc buộc bà Bùi Thị Kim A phải bồi thường 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng); yêu cầu bà Bùi Thị Đ phải tháo dỡ căn nhà bà Bùi Thị Đ đang cư ngụ để giao diện tích đất 83,6m^2 cho bà Ngô Thị Ngọc T13 sử dụng.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1: Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13, ông Nguyễn Văn S phải thanh toán khoản tiền vay tín dụng và khoản tiền lãi tính đến thời điểm ngày 20/11/2019 là 960.199.493 đồng, gồm 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) tiền gốc và 160.199.493 đồng (một trăm sáu mươi triệu một trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng) tiền lãi.

Bà Ngô Thị Ngọc T13 và ông Nguyễn Văn S tiếp tục chịu tiền lãi, tiền phạt kể từ sau ngày 20/11/2019 cho đến khi trả hết số tiền vay gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng tín dụng. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Ngô Thị Ngọc T13, ông Nguyễn Văn S không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản mà bà Ngô Thị Ngọc T13, ông Nguyễn Văn S đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo thu hồi nợ.

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương cho đến khi có quyết định khác hủy bỏ hoặc thay đổi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/12/2019, bà Bùi Thị Kim A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có kháng cáo nhưng vắng mặt, không lý do. Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn (đồng thời cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Ngọc T13) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía với nguyên đơn ông Bùi Công T6 không có ý kiến trình bày bổ sung, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật. Các đương sự giữ nguyên lời trình bày như tại cấp sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo là nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía với nguyên đơn ông Bùi Công T6 có mặt. Ông T6 xác định đã ủy quyền cho bà Trần Thị Minh K (Bà K cũng là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ông không có ý kiến nào khác. Xét thấy, theo kết quả tống đạt phía nguyên đơn đã được tống đạt hợp lệ, mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm người có kháng cáo vắng mặt nhưng có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía với người kháng cáo tham gia phiên tòa. Hồ sơ vụ án thể hiện ông T6 có cùng quyền lợi và ý kiến trình bày với bà Bùi Thị Kim A nên không thể xác định bên có kháng cáo từ bỏ yêu cầu kháng cáo. Do vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử phúc thẩm theo thủ tục vắng mặt các đương sự (đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không lý do).

[2] Nội dung vụ án:

Cụ Bùi Văn N và cụ Nguyễn Thị M có 07 người con, có tạo lập khối tài sản là 02 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 297,9m^2 thuộc thửa đất số 1912, tờ bản đồ 9TDH.4 tọa lạc khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Khi chết cả cụ N và cụ M đều không lập di chúc.

Nguyên đơn bà Bùi Thị Kim A khởi kiện yêu cầu hủy tất cả các giao dịch chuyển quyền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát sinh có liên quan đến nhà và đất trên, đồng thời yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cha mẹ. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là ngày 30/8/1997 Uỷ ban nhân dân huyện T14 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn N, nhưng cụ N và cụ M tự ý tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình mà không có ý kiến các thành viên còn lại trong hộ. Do đó, giao dịch tặng cho là vô hiệu, dẫn đến các giao dịch phát sinh không đúng quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía với nguyên đơn thống nhất với lời trình bày của bà A. Ngoài ra, bà Bùi Thị Đ yêu cầu được tiếp tục sử dụng nhà và đất tại số 436/3B khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông Bùi Trọng D cho rằng các giao dịch chuyển quyền sử dụng đối với nhà và đất đều lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật, đúng ý chí của các bên, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía với bị đơn thống nhất với lời trình bày của ông D. Bà Ngô Thị Ngọc T13 còn có yêu cầu độc lập buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại do Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương ra quyết định số 180/QĐ-CTHADS ngày 10/4/2018 cấm chuyển nhượng đối với nhà và đất trên, yêu cầu gia đình bà Đ tháo dỡ nhà để trả đất.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 có yêu cầu độc lập buộc bà T13, ông S thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng, trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản án sơ thẩm đã nhận định:

[3.1] Ngày 26/7/1990, Uỷ ban nhân dân huyện T14 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Bùi Văn N với tổng diện tích là 3.349m^2. Năm 1997, ông Nguyễn Văn Ba, bà Nguyễn Văn Tư và bà Bùi Thị Chót làm đơn khởi kiện tranh chấp đất với cụ N. Ngày 21/3/1997 Tòa án nhân dân huyện T14 đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/QĐ.CN ngày 21/3/1997 và Thông báo điều chỉnh Quyết định số 28/QĐ.CN với nội dung cụ N được sử dụng phần diện tích đất còn lại sau khi đã trừ 315m^2 công nhận cho vợ chồng ông Phan Ngọc G, bà Nguyễn Thị Thu M2. Theo quyết định của Tòa án thì chỉ có cá nhân cụ N là người sử dụng đất. Tại biên bản làm việc ngày 19/6/2017 (BL 390) đại diện Uỷ ban nhân dân thị xã D xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 1997 là cấp đại trà nên hầu hết in chữ hộ. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/8/1997 có nội dung cấp cho hộ ông Bùi Văn N là có sai sót.

Ngoài ra, vào năm 1998, cụ N chuyển nhượng một phần diện tích tại thửa 461 cho ông Phạm Minh R, ông Trần Doãn L9 và ông Lê Xuân K3, đã được cập nhật biến động. Việc chuyển nhượng đất là do cá nhân cụ N thực hiện và không bị ai ngăn cản. Thời điểm này bà Kim A vẫn còn là thành viên trong hộ (ngày 19/4/2007 bà Kim A chuyển hộ khẩu sang địa chỉ khác) nhưng không có ý kiến. Bùi Thị Lệ T10 (con bà T) có tên trong hộ cụ N thời điểm năm 1997 cũng xác nhận phần nhà và đất trên là của cụ N và cụ M. Do đó, có căn cứ xác định tài sản đang tranh chấp không phải là tài sản chung của hộ gia đình.

[3.2] Ngày 24/9/2008, cụ N cùng vợ là cụ M và bà Bùi Ngọc D2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 297,9m^2 cho con là ông Bùi

Văn T11; Hợp đồng được Uỷ ban nhân dân xã T chứng thực ngày 27/9/2008. Ông T11 được cập nhật biến động vào ngày 15/10/2008. Ngày 30/7/2013 ông T11 cùng vợ là bà Nguyễn Thu V1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 297,9m^2 đất cho con là ông Bùi Trọng D. Hợp đồng được Văn phòng công chứng D chứng thực. Ngày 27/8/2013 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 297,9m^2. Ngày 18/01/2016, ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Ngô Thị Ngọc T13. Hợp đồng được Văn phòng công chứng P4 công chứng cùng ngày. Ngày 01/02/2016, bà T13 được cập nhật đăng ký biến động vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/12/2017, bà T13 cùng chồng là ông Nguyễn Văn S thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 - Chi nhánh Bình Dương số tiền 800.000.000 đồng.

Xét thấy, tất cả các giao dịch trên đều thỏa mãn các điều kiện theo quy định của Bộ luật Dân sự về tính có hiệu lực của giao dịch dân sự nên được công nhận. Trên diện tích 297,9 m^2 có 01 căn nhà chính diện tích 87,8 m^2, 02 căn nhà phụ (01 căn do gia đình bà Đ đang sử dụng, 01 căn do ông D sử dụng). Hợp đồng tặng cho ngày 24/9/2008 cụ N và cụ M chỉ tặng cho quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông D và bà T13 xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/01/2016 chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà, bà T13 biết trên đất có căn nhà bà Đ đang ở nhưng vẫn chuyển nhượng. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T13 vô hiệu 01 phần đối với diện tích đất bà Đ đang cư ngụ, sử dụng (diện tích 83,6 m^2), căn nhà chính là di sản của cụ N và cụ M nên được chia thừa kế theo quy định pháp luật. Đối với căn nhà phụ do ông D đang sử dụng là do ông T11, ông D sửa chữa sử dụng từ năm 1998 nên không phải là di sản của cụ N. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận căn nhà phụ diện tích 83,6 m^2 cho bà Đ, chia thừa kế theo pháp luật đối với căn nhà chính, xác định căn nhà phụ còn lại là tài sản riêng của ông D, chấp nhận yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của bà T13 tại phiên tòa sơ thẩm, bà T13 nhận căn nhà chính và căn nhà phụ của ông D, hoàn trả giá trị cho những người thừa kế của cụ N và ông D

[3.3] Ngày 10/4/2018 Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương ra quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn tạm thời, cấm chuyển nhượng tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu của bà Kim A. Bà T13, ông S cho rằng việc này gây thiệt hại nên yêu cầu bồi thường. Xét thấy, tình trạng nhà đất đang tranh chấp nên dù không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì bà T13 cũng không thể chuyển nhượng nhà đất nêu trên được, vì vậy không có căn cứ thể hiện bà Kim A đã gây thiệt hại cho bà T13, ông S. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T13 và ông D bị vô hiệu 01 phần đối với phần diện tích nhà và đất của bà Đ đang sử dụng, nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T13.

Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng: Người đại diện của bà T13, ông S chấp nhận yêu cầu thanh toán nợ của ngân hàng, do đó Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận và kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà T13, ông S không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi

hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản mà bà T13, ông S đã thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo thu hồi nợ.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chia thừa kế theo pháp luật đối với căn nhà diện tích 87,8 m^2, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Ngọc T13.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ và phán quyết là có căn cứ pháp luật. Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định thêm: Như nhận định ở phần [3.1] thì có căn cứ xác định nhà và đất có diện tích 297,9 m^2 là của cá nhận cụ Bùi Văn N. Tuy nhiên, nếu cho rằng đây là tài sản của hộ gia đình, việc cá nhân cụ N, cụ M tự ý định đoạt tặng cho toàn bộ tài sản trên cho ông Bùi Văn T11 là vô hiệu, thì giao dịch tặng cho giữa ông T11 và ông D, giao dịch chuyển nhượng giữa ông D và bà T13 vẫn được công nhận hiệu lực theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 vì ông D, bà T13 là người thứ ba ngay tình trong các giao dịch này.

Đối với căn nhà bà Đ đang sử dụng, đây là căn nhà phụ nằm liền kề căn nhà chính. Bà Đ trình bày căn nhà này do cụ N xây dựng trước năm 1975, cho gia đình bà sinh sống. Trong quá trình sử dụng, gia đình bà đã có tôn tạo, sửa chữa như hiện trạng. Mặc dù, bà Đ không có giấy tờ chứng minh việc cụ N tặng cho nhà cho bà, nhưng lời trình bày của bà Đ, các đương sự còn lại không có ý kiến phản bác, hiện tại gia đình bà Đ vẫn đang sử dụng căn nhà trên. Do đó, nếu cho rằng bà Đ không chứng minh được có việc được tặng cho thì căn cứ vào Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 bà Đ vẫn được công nhận quyền sở hữu đối với nhà và đất đang sử dụng.

Căn nhà phụ còn lại do ông D đang sử dụng, tại biên bản xác minh ngày 28/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, ông D xác định căn nhà này do ông T11 xây năm 1998 – 1999 (BL 08). Biên bản xác minh có bà Bùi Thị Kim A tham gia, ký tên xác nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản riêng của ông D là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án sơ thẩm là có căn cứ pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, do vụ việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 133, điểm g khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên; Hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/QĐ-BPBĐ ngày 02/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương buộc bà Bùi Thị Kim A phải nộp số tiền bảo đảm là 120.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

I/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim A đối với yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, sửa một phần bản án sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về phần xử lý đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim A về việc: Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Bùi Văn N, cụ Nguyễn Thị M và ông Bùi Văn T11; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T11 và ông Bùi Trọng D; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Bùi Trọng D và bà Ngô Thị Ngọc T13; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 11260 ngày 27/8/2013; yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1912 có diện tích 297,9m^2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia thừa kế căn nhà (chính) có diện tích 87,8m^2, có giá trị là 92.365.600 đồng: Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Bùi Văn N và cụ Nguyễn Thị M số tiền 92.365.600 đồng, cụ thể:

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Bùi Văn T3 gồm: Ông Bùi Công T6, bà Bùi Kim P3, ông Bùi Công N4, bà Bùi Kim H5, bà Bùi Kim H6, bà Bùi Kim C, bà Bùi Kim T9 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Công T4 gồm bà Lưu Thị P, ông Lưu Thanh P1, bà Bùi Phương K1, ông Bùi Thành L, bà Bùi Phương D1, bà Lê Thị Tuyết N4 số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho bà Bùi Thị T số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho bà Bùi Thị T1 số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho bà Bùi Thị Đ số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho ông Bùi Văn T2 số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Bùi Văn T11 gồm ông Bùi Trọng D và bà Bùi Ngọc D2 số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho bà Bùi Thị Kim A số tiền 13.195.085 đồng (mười ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

Bà Ngô Thị Ngọc T13 được sở hữu, sử dụng căn nhà này.

3. Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13 phải thanh toán cho ông Bùi Trọng D giá trị căn nhà phụ (phía tây nhà chính) số tiền: 66.242.250 đồng; mái tôn che, nền xi măng số tiền: 15.390.000 đồng; 01 bàn thiên: 400.000 đồng; 01 giếng khoan: 4.600.000 đồng. Tổng cộng là 86.632.250 đồng (tám mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn hai trăm năm mươi đồng). Bà Ngô Thị Ngọc T13 được sở hữu những tài sản nêu trên.

4. Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Trọng D và bà Ngô Thị Ngọc T13 đối với diện tích đất 83,6m^2 đất cây lâu năm, trên đất có căn nhà cấp 4 hiện nay đang do vợ chồng bà Bùi Thị Đ cùng chồng và các con cư ngụ. Công nhận cho bà Bùi Thị Đ được sử dụng diện tích đất và căn nhà này.

Bà Bùi Thị Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nêu trên.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN894571, số vào sổ: CH11260 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 27/8/2013 cho ông Bùi Trọng D, đã cập nhật biến động sang tên bà Ngô Thị Ngọc T13 ngày 01/02/2016 (theo hướng tách phần đất 83,6m^2 bà Bùi Thị Đ đang cư ngụ giao cho bà Bùi Thị Đ) điều chỉnh cho đúng với quyết định của Tòa án.

Buộc ông Bùi Trọng D có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ngô Thị Ngọc T13 giá trị 83,6m^2 đất trồng cây lâu năm là 334.400.000 đồng (ba trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm nghìn đồng).

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Ngọc T13 về việc buộc bà Bùi Thị Kim A phải bồi thường 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng); yêu cầu bà Bùi Thị Đ phải tháo dỡ căn nhà bà Bùi Thị Đ đang cư ngụ để giao diện tích đất 83,6m^2 cho bà Ngô Thị Ngọc T13 sử dụng.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1: Buộc bà Ngô Thị Ngọc T13, ông Nguyễn Văn S phải thanh toán khoản tiền vay tín dụng và khoản tiền lãi tính đến thời điểm ngày 20/11/2019 là 960.199.493 đồng, gồm 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) tiền gốc và 160.199.493 đồng (một trăm sáu mươi triệu một trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng) tiền lãi.

Bà Ngô Thị Ngọc T13 và ông Nguyễn Văn S tiếp tục chịu tiền lãi, tiền phạt kể từ sau ngày 20/11/2019 cho đến khi trả hết số tiền vay gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng tín dụng. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Ngô Thị Ngọc T13, ông Nguyễn Văn S không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản mà bà Ngô Thị Ngọc T13, ông Nguyễn Văn S đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo thu hồi nợ.

7. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cấm ông Bùi Trọng D chuyển dịch quyền về tài sản đối với căn nhà trên thửa đất số 1912, tờ bản đồ số 9TDH.4, diện tích 297,9 m^2 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương; Cấm bà Ngô Thị Ngọc T13 chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 1912, tờ bản đồ số 9TDH.4, diện tích 297,9 m^2 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

8. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/QĐ-BPBĐ ngày 02/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương buộc bà Bùi Thị Kim A phải nộp số tiền bảo đảm là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.

Bà Bùi Thị Kim A được quyền liên hệ Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (địa chỉ Số 314 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương) để nhận lại số tiền bảo đảm 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) tại tài khoản phong tỏa để thực hiện Quyết định số 01/QĐ-BPBĐ ngày 02/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0027216 ngày 16/12/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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 quy định tại các điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
-NLQ (21);
- Lưu (10) 39b (Án39).

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

Phạm Thị Duyên