

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 311/2024/DS-PT

Ngày 14 – 8 – 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, thừa kế tài

sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên

bố văn bản phân chia thừa kế vô hiệu,

hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài

sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Lập

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Từ Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 177/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia thừa kế vô hiệu, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:158/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Đình H, sinh năm 1980 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Đình H:* Ông Hồ Vũ P,

sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Trần Công Đ, sinh năm 1969 (Có mặt);

2. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn T1*: Ông Trần Công Đ

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Công Đ, ông Trần Văn T1*: Ông Lê Thanh T2, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thanh T2 – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt);

3. Ông Trần Thanh T3, sinh năm 1975. Tên gọi khác: Trần Văn C (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Anh Trần Thái T4, sinh năm 1999 (Vắng mặt);

5. Anh Trần Phước S, sinh năm 1999 (Vắng mặt);

6. Chị Trần Thị Trúc G, sinh năm 2006 (Vắng mặt);

7. Cháu Trần Nhật Q, sinh năm 2009 (Vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp của chị G và cháu Q*: Ông Trần Công Đ (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

8. Bà Trần Thị Kim Y, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Trần Văn T5, sinh năm 1958 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp Thị Tường B, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

10. Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1957 (Vắng mặt);

11. Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang.

12. Anh Trần Minh L, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

13. Chị Trần Thị L1, sinh năm 1990 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

14. Chị Nguyễn Lê Bảo T6, sinh năm 2002 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

15. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (Gọi tắt là Ngân hàng).

Địa chỉ trụ sở: Số B, N, phường H, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Đức Thạch D1 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Đức Thạch D1:* Ông Hà Tuấn M – Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Sông Đ.

*Người được ông Hà Tuấn M ủy quyền lại:* Ông Trần Biên C1 – Chức vụ: Phó phòng giao dịch Sông Đ (Vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Đình H, là nguyên đơn; bà Trịnh Thị T, là bị đơn; ông Trần Thanh T3, ông Trần Công Đ (đồng thời là người đại diện của ông Trần Văn T1), là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo ông Lê Đình H trình bày:*

Ngày 04/01/2022, ông H có nhận chuyển nhượng của bà T phần đất diện tích 28.393m<sup>2</sup> thuộc thửa 116, 133, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, do bà Trịnh Thu T7 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ); giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng (giá ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng). Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng theo quy định. Ông H đã thanh toán cho bà T7 xong số tiền 1.800.000.000 đồng (bà T7 có làm biên nhận) và được chỉnh lý đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 18/01/2022. Đến ngày 21/02/2023, ông H đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông H đã nhiều lần yêu cầu bà T7 giao phần đất chuyển nhượng cho ông H quản lý và sử dụng, nhưng bà T7 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện việc giao đất. Ông H tự đến phần đất nhận chuyển nhượng để quản lý sử dụng thì bà T7, ông Trần Công Đ, ông Trần Văn C có hành vi ngăn cản.

Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu buộc bà T7 tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ ngày 04/01/2022 được ký kết giữa ông H với bà T7; buộc bà T7, ông Đ, ông T3 (Chín), ông T1 có nghĩa vụ giao toàn bộ phần đất có diện tích 28.393 m<sup>2</sup> nêu trên cho ông H.

Đối với các căn nhà, công trình tài sản trên đất ông H đồng ý bồi thường theo định giá. Trường hợp có khó khăn chỗ ở thì sau này ông H sẽ tự nguyện cho lại 01 khu đất để ở. Trường hợp hợp đồng vô hiệu toàn bộ thì yêu cầu trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường lãi suất kể từ thời điểm nhận tiền theo mức lãi suất 20%/năm. Trường hợp hợp đồng vô hiệu 01 phần thì yêu cầu nhận phần đất giáp ông Liêu Chí T8, đồng ý bồi thường nhà, công trình tài sản cho ông

T3 (Chín) theo định giá; yêu cầu bà T7 trả lại  $\frac{1}{2}$  số tiền chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Đối với các yêu cầu của Ngân hàng thì đồng ý trả nợ và đồng ý xử lý toàn bộ tài sản thế chấp. Chi phí tổ tụng yêu cầu bà T7, ông Đ, ông T3 (Chín) và ông T1 hoàn trả lại toàn bộ.

- Theo bà Trịnh Thị T trình bày:

Bà T và ông Trần Văn B1) là vợ chồng; ông B1 chết ngày 19/02/2016. Bà T và ông B1 có 02 người con tên Trần Minh L và Trần Thị L1. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà T và cha mẹ chồng (ông P1, bà T9) hùn sang nhượng của bà X vào năm 1990, giá chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24k (phần ông P1, bà T9 04 chỉ; phần vợ chồng bà T 03 chỉ). Việc chuyển nhượng do vợ chồng bà T đứng ra chuyển nhượng và ông B1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 09/3/1994; phần đất do cha mẹ chồng cùng các em chồng của bà T quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay; còn vợ chồng bà T ở trên phần đất khác của vợ chồng bà T sang nhượng trước đó. Khi cha mẹ chồng bà T còn sống có vay tiền Ngân hàng nhiều lần, sau đó vợ chồng bà T xuất tiền ra trả cho Ngân hàng tổng số tiền 360.000.000 đồng vào năm 2002; hiện nay ông Đ đã trả lại cho bà T được 120.000.000 đồng, còn lại 240.000.000 đồng chưa trả. Sau khi ông B1 chết, bà T và các con lập văn bản thừa kế cho bà T đứng tên QSDĐ, bà T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 16/9/2019.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bà T thế chấp QSDĐ cho ông H để vay tiền, nhưng không ký hợp đồng thế chấp mà ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông H toàn bộ phần đất, vì ông H kêu ký hợp đồng chuyển nhượng thì mới cho vay và có thoả thuận khi nào trả nợ xong thì ký chuyển tên trả lại. Bà T vay tiền của ông H nhiều lần với số tiền 500.000.000 đồng, không có làm biên nhận, lãi suất thoả thuận 5%/tháng, thời hạn vay 01 năm. Thời gian sau khi vay khoảng 06 đến 07 tháng, bà T có đem số tiền 500.000.000 đồng đến trả cho ông H, nhưng ông H không nhận, ông H cho rằng giấy chứng nhận QSDĐ đã cầm cho người khác, ông H nói đến hết hạn vay thì mới lấy tiền và trả lại giấy chứng nhận QSDĐ, nên bà T đem tiền về. Thời gian sau, bà T cần tiền nên tiếp tục vay của ông H nhiều lần với số tiền thêm 380.000.000 đồng, không có làm biên nhận. Đến ngày 04/01/2022 ông H kêu bà T viết biên nhận số tiền 600.000.000 đồng; đến ngày 24/3/2023 ông H tiếp tục kêu bà T viết biên nhận đã nhận đủ số tiền 1.800.000.000 đồng và đồng ý chuyển QSDĐ cho ông H. Bà T xác định số tiền nhận từ ông H là tiền vay chứ không phải tiền chuyển nhượng QSDĐ.

Bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với ông H, ký kết ngày 04/01/2022, đối với các phần đất có diện tích 28.393 m<sup>2</sup> vô hiệu 01 phần. Bà T đồng ý giao cho ông H  $\frac{1}{2}$  diện tích đất giáp đất giáp ông Liêu Chí T8; đồng ý giao  $\frac{1}{2}$  đất còn lại cho các anh em ông Đ. Trường hợp anh em ông Đ đứng

ra trả cho ông H số tiền gốc 880.000.000 đồng và tiền lãi cho ông H thì bà T đồng ý chuyển tên toàn bộ phần đất lại cho anh em ông Đ. Trường hợp hợp đồng vô hiệu toàn bộ thì đồng ý trả cho ông H số tiền gốc và lãi 1.500.000.000 đồng. Nếu Tòa án xác định có di sản thừa kế của ông P1 và bà T9 để lại thì bà T cùng các con không có yêu cầu gì đối với suất thừa kế của ông B1 được hưởng. Đối với số tiền 240.000.000 đồng trả tiền Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Chi phí tố tụng không đồng ý theo yêu cầu của ông H.

- Theo ông Trần Công Đ (đồng thời là người đại của ông Trần Văn T1) trình bày:

Cha mẹ ông Đ là ông Trần Văn P2 và Lê Thị T10 (đã chết) có 08 người con, gồm: Trần Thị Tuyết N, Trần Văn T5, Trần Thị Kim D, Trần Văn B1, Trần Thị Kim Y, Trần Công Đ, Trần Văn T1, Trần Thanh T3 (Tên gọi khác: Chín). Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông P2 và bà T10 nhờ ông B1 nhận chuyển nhượng từ bà X và đứng tên QSDĐ, do ông B1 vào Cà Mau sinh sống trước và đã có hộ khẩu, còn cha mẹ và anh em ông Đ mới vào sau nên không đứng tên giấy tờ về đất được. Toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng do ông P2, bà T10 và ông Đ, ông T1, ông T3 quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay; ông B1 và bà T không có quản lý sử dụng đất.

Vào thời điểm chuyển dịch nuôi tôm, ông P2 và bà T10 có nhờ ông B1 đứng ra vay tiền từ Ngân hàng N1. Sau khi ông P2, bà T10 chết thì ông Đ có kêu ông B1 chuyển tên QSDĐ cho ông Đ, ông T3, ông T1, nhưng ông B1 cho rằng giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp Ngân hàng, khi nào anh em ông Đ chuộc về thì sẽ chuyển tên; do không khả năng chuộc, nên ông không yêu cầu nữa. Sau khi ông B1 chết, bà T đứng ra trả nợ cho Ngân hàng và giữ giấy chứng nhận QSDĐ và tự ý chuyển QSDĐ sang bà T đứng tên, các anh chị em ông Đ không hay biết. Đến khi ông H vào đòi lấy đất thì anh em ông Đ mới biết bà T chuyển tên QSDĐ cho ông H để vay tiền. Đối với khoản tiền nợ bà T đứng ra đã trả Ngân hàng 360.000.000 đồng, anh em ông Đ đã trả được 120.000.000 đồng, còn nợ 240.000.000 đồng.

Nay ông Đ yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia thừa kế giữa bà T, anh L, chị L1 là vô hiệu; yêu cầu được chia thừa kế mỗi người diện tích đất 9.464,3 m<sup>2</sup>, yêu cầu dành đường nước làm đường kênh thoát nước chung. Đối với các ý kiến và yêu cầu của ông H và bà T thì ông Đ không đồng ý. Trường hợp Tòa án giao đất cho ông H thì yêu cầu bà T bồi thường giá trị đất theo giá đã định. Đối với số tiền 240.000.000 đồng bà T trả nợ Ngân hàng không yêu cầu xem xét trong vụ án này. Nếu gia đình bà T có yêu cầu suất thừa kế thì đồng ý giao suất thừa kế 1/8 giá trị di sản thừa kế.

- Theo ông Trần Thanh T3 trình bày:

Ông T3 yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích đất 28.393 m<sup>2</sup>, yêu cầu được

chia mỗi người diện tích đất 9.464,3 m<sup>2</sup>; yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia thừa kế giữa mẹ con bà T là vô hiệu. Ông T3 yêu cầu dành đường nước làm đường kênh thoát nước chung. Trường hợp buộc ông T3 di dời nhà thì yêu cầu bồi thường toàn bộ nhà và công trình tài sản trên đất theo giá đã định.

- Theo ông Trần Văn T5, bà Trần Thị Kim Y, bà Trần Thị Tuyết N, bà Trần Kim D trình bày:

Ông T5, bà Y, bà N, bà D thống nhất với lời trình bày của ông Đ và không có yêu cầu gì trong vụ án, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật. Trường hợp có được hưởng thừa kế thì cũng từ chối nhận và giao cho ông Đ, ông T1, ông T3 hưởng.

- Theo chị Nguyễn Lê Bảo T6 trình bày:

Chị T6 thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông H.

- Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần SI trình bày:

Ngày 22/02/2023, ông H và chị T6 ký hợp đồng tín dụng số: 202326972032 để vay tiền của Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp tổng hợp, thời hạn vay 26 tháng, lãi suất 11,5 %. Để bảo đảm khoản nợ vay ông H đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số: 202302202061343, thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất 28.393 m<sup>2</sup> theo các giấy chứng nhận QSDĐ số: CS 813321 và số: CS 813322 cấp ngày 16/9/2019 cho bà T đứng tên được chỉnh lý cho ông H đứng tên cho Ngân hàng. Hiện nay do tài sản thế chấp có tranh chấp, đã ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, nên Ngân hàng yêu cầu buộc ông H và chị T6 phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng số tiền 1.506.156.164 đồng (Trong đó: Nợ gốc 1.500.000.000 đồng, nợ lãi 6.156.164 đồng) tính đến hết ngày 03/5/2024 và kể từ ngày 04/5/2024 ông H và bà T6 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án cho Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

\* Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đình H.

+ Buộc bà Trịnh Thị T tiếp tục thực hiện 01 phần hợp đồng CNQSDĐ ngày 04/01/2022 được ký kết giữa bà Trịnh Thị T với ông Lê Đình H đối với phần đất có diện tích theo đặc thực tế 13.113,1 m<sup>2</sup> (theo bản trích đo hiện trạng thửa 1, 2, 3, 4), đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T.

+ Buộc bà Trịnh Thị T, ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T3 (Tên gọi khác: Trần Văn C2), ông Trần Văn T1, anh Trần Thái T4, anh Trần Phước S, chị

Trần Thị Trúc G, anh Trần Nhật Q (do ông Trần Công Đ là người đại diện) có nghĩa vụ giao phần đất nêu trên cho ông Lê Đình H quản lý và sử dụng.

+ Buộc ông Trần Thanh T3 có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất, bao gồm: 01 căn nhà ở, 01 nhà vệ sinh để giao đất ông Lê Đình H quản lý và sử dụng.

+ Buộc ông Lê Đình H có nghĩa vụ bồi thường cho ông Trần Thanh T3 tổng số tiền 212.642.430 đồng.

\* Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình H về việc buộc bà Trịnh Thị T tiếp tục thực hiện 01 phần hợp đồng CNQSDĐ ngày 04/01/2022 được ký kết giữa bà Trịnh Thị T với ông Lê Đình H đối với phần đất có diện tích theo đặc thực tế 14.674,5 m<sup>2</sup> (theo bản trích đo hiện trạng thửa 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11), đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

\* Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trịnh Thị T.

+ Tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng CNQSDĐ ngày 04/01/2022 được ký kết giữa bà Trịnh Thị T với ông Lê Đình H đối với phần đất có diện tích theo đặc thực tế 14.674,5 m<sup>2</sup> (theo bản trích đo hiện trạng thửa 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11), đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

+ Buộc bà Trịnh Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Đình H tổng số tiền 900.000.000 đồng.

\* Không chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trịnh Thị T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng CNQSDĐ ngày 04/01/2022 được ký kết giữa bà Trịnh Thị T với ông Lê Đình H đối với phần đất có diện tích theo đặc thực tế 13.113,1 m<sup>2</sup> (theo bản trích đo hiện trạng thửa 1, 2, 3, 4), đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

\* Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T3, ông Trần Văn T1.

+ Tuyên bố vô hiệu 01 phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 11/8/2022 giữa bà Trịnh Thị T, anh Trần Minh L, chị Trần Thị L1 đối với phần đất theo đo đặc thực tế 14.674,5 m<sup>2</sup> (theo bản trích đo hiện trạng thửa 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11), đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

+ Chia cho ông Trần Công Đ được hưởng thừa kế đối với phần đất có diện tích theo đặc thực tế 6.035 m<sup>2</sup> (theo bản trích đo hiện trạng thửa 7, 8, 9, 10), đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

+ Chia cho ông Trần Văn T1 được hưởng thừa kế đối với phần đất có diện tích theo đặc thực tế 4.321,1 m<sup>2</sup> (theo bản trích đo hiện trạng thửa 6, 11), đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

+ Chia cho ông Trần Thanh T3 được hưởng thừa kế đối với phần đất có diện tích theo đạc thực tế 4.282,4 m<sup>2</sup> (theo bản trích đo hiện trạng thửa 5), đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

+ Giao cho ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T3, ông Trần Văn T1 được quyền quản lý và sử dụng chung đối với phần đất có diện tích theo đạc thực tế 3.177,8 m<sup>2</sup> (theo bản trích đo hiện trạng thửa 9, 10, 11), đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

+ Chia cho ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T3, ông Trần Văn T1 được hưởng thừa kế giá trị phần đất 13.113,1 m<sup>2</sup> (mỗi người 423.071.383 đồng). Buộc bà Trịnh Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T3, ông Trần Văn T1 mỗi người số tiền 423.071.383 đồng.

\* Chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1.

+ Buộc ông Lê Đình H và bà Nguyễn Lê Bảo T6 phải có trách nhiệm liên đới trả số tiền 1.506.156.164 đồng (Trong đó: Nợ gốc 1.500.000.000 đồng, nợ lãi 6.156.164 đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 tính đến hết ngày 03/5/2024 và kể từ ngày 04/5/2024 ông Lê Đình H và bà Nguyễn Lê Bảo T6 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

+ Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp là QSDĐ đối với phần đất có diện tích theo đạc thực tế 13.113,1 m<sup>2</sup> - tại 01 phần thửa đất số 116, 133 (theo bản trích đo hiện trạng thửa 1, 2, 3, 4) – tờ bản đồ số 6 – đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau – theo các GCNQSDĐ số: CS 813321 và số: CS 813322 cấp ngày 16/9/2019 cho bà Trịnh Thị T, được chỉnh lý chuyển tên qua cho ông Lê Đình H theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 202302202061343 được ký kết giữa ông Lê Đình H với Ngân hàng để đảm bảo việc thi hành án..

\* Trường hợp ông Lê Đình H và bà Nguyễn Lê Bảo T6 không trả được nợ gốc và (hoặc) lãi đúng hạn, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp được duy trì nêu trên để thu hồi nợ.

\* Trường hợp tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật để thi hành án cho Ngân hàng thì buộc ông Lê Đình H, bà Nguyễn Lê Bảo T6, bà Trịnh Thị T, ông Trần Công Đ, ông Trần Thanh T3, ông Trần Văn T1, anh Trần Thái T4, anh Trần Phước S, chị Trần Thị Trúc G, anh Trần Nhựt Q (do ông Trần Công Đ là người đại diện) giao tài sản để thi hành án theo quy định.

\* Không chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần S1 về việc yêu cầu duy trì tài sản thế chấp đối với phần đất có diện tích theo



đặc thực tế 14.674,5 m<sup>2</sup> nêu trên theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 202302202061343 được ký kết giữa ông Lê Đình H với Ngân hàng.

Tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng thế chấp tài sản số: 202302202061343 ngày 22/02/2023 được ký kết giữa ông Lê Đình H với Ngân hàng đối với phần đất có diện tích theo đặc thực tế 14.674,5 m<sup>2</sup> - tại 01 phần thửa đất số 116, 133 (theo bản trích đo hiện trạng 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11) – tờ bản đồ số 6 – đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau – theo các GCNQSDĐ số: CS 813321 và số: CS 813322 cấp ngày 16/9/2019 cho bà Trịnh Thị T, được chỉnh lý chuyển tên qua cho ông Lê Đình H.

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

Ngày 20/5/2024, ông Lê Đình H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2022 đối với diện tích đất 27.787,6m<sup>2</sup>; buộc bà T, ông Đ, ông T3, ông T1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất giao toàn bộ phần đất cho ông H quản lý sử dụng.

Ngày 20/5/2024, bà Trịnh Thị T có đơn kháng cáo, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông Lê Đình H, bà trả lại cho ông H 1.000.000.000đ và tuyên bà giao cho các đồng thừa kế phần đất là 10.000m<sup>2</sup> phần đất mà bà mua chung với cha mẹ chồng bà. Trong phần đất của cha mẹ chồng bà chia thừa kế thì chồng bà vẫn được hưởng một phần nhưng trong bản án sơ thẩm chưa tuyên giao cho chồng bà.

Ngày 17/5/2024, ông Trần Công Đ có đơn kháng cáo. Ngày 21/5/2024, ông Trần Công Đ (đại diện cho ông Trần Văn T1), ông Trần Thanh T3 có đơn kháng cáo. Ông Đ, ông T3 yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với ông H vô hiệu toàn bộ và chia thừa kế cho ông Đ, ông T1, ông T3 mỗi người diện tích đất là 9.464,3m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Đình H, bà Trịnh Thị T, ông Trần Công Đ giữ nguyên kháng cáo; ông Trần Thanh T3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông P phát biểu: Bà T cho rằng chỉ thế chấp QSDĐ cho ông H để vay tiền nhưng không có tài liệu gì để chứng minh. Bà T thừa nhận có viết biên nhận nhận của ông H số tiền 1.800.000.000 đồng, việc viết biên nhận không bị ai ép buộc. Bà T cho rằng vay của ông H số tiền 880.000.000 đồng, nhưng bà T lại viết biên nhận 1.800.000.000 đồng; xét lời trình bà của bà T là không có cơ sở. Về nguồn gốc đất, do ông B1 đứng tên giấy tờ chuyển nhượng, đăng ký kê khai và đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Bà T cho rằng phần đất do cha mẹ chồng bà T hùn với vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Ông Đ

cho rằng do cha mẹ ông nhờ vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng và đứng tên dùm cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Việc bà T chuyển nhượng QSDĐ cho ông H là có thực tế, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định pháp luật, ông H đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho bà T và được chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ từ bà T sang ông H đứng tên. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H; không chấp nhận kháng cáo của bà T, ông Đ, ông T1, ông T3.

Ông H không có ý kiến tranh luận.

Bà T không có ý kiến tranh luận.

Luật sư T2 phát biểu: Nguồn gốc đất là do ông P2 và bà T10 (là cha mẹ ông Đ, ông B1) nhận chuyển nhượng, do thời điểm đó ông P2 và bà T10 chưa có hộ khẩu ở Cà Mau nên nhờ ông B1 đứng ra nhận chuyển nhượng và đứng tên dùm. Từ khi nhận chuyển nhượng (năm 1990) đến nay (trên 30 năm) phần đất do ông P2, bà T10 và các người con khác ở trên đất và quản lý sử dụng; vợ chồng ông B1 không ở trên đất và cũng không quản lý sử dụng đất. Bà T cho rằng chỉ thể chấp QSDĐ cho ông H để vay tiền chứ không có chuyển nhượng. Việc ông H ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T chỉ trên giấy tờ, chứ không có đến thực địa xem xét phần đất, vì trên phần đất có khu mộ gồm 04 ngôi mộ: Mộ ông P2, mộ bà T10 (là cha mẹ ông Đ), mộ vợ của ông Đ, mộ ông B1 (chồng bà T) và căn nhà xây kiên cố của ông T3. Trước đây, QSDĐ thế chấp vay Ngân hàng, bà T đã xuất số tiền trả Ngân hàng 360.000.000 đồng để rút giấy chứng nhận QSDĐ về. Bà T có thoả thuận giao ông Đ trả nợ cho ông H1 và bà T giao đất cho ông Đ. Như vậy, việc bà T chuyển tên QSDĐ cho bà T đứng tên và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, ông H thế chấp QSDĐ cho Ngân hàng để vay tiền đều là không đúng. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên toà để xác minh đối với ông H1 về việc thoả thuận trả nợ giữa bà T, ông Đ với ông H1; trường hợp không ngừng phiên toà, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đ (đồng thời là người đại diện của ông T1).

Ông Đ không có ý kiến tranh luận.

Chị T6 không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên toà đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình H; yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị T; yêu cầu độc lập của ông Trần Công Đ, ông Trần Văn T1 (do ông Trần Công Đ đại diện) ông Trần Thanh T3, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 và Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tổng diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc 27.787,6m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 13.113,1m<sup>2</sup>, phần còn lại diện tích 14.674,5m<sup>2</sup> tuyên vô hiệu (chênh lệch diện tích 1.561,4m<sup>2</sup>), nhưng buộc bà T trả lại cho ông H ½ số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng bằng 900.000.000 đồng là chưa phù hợp. Hơn nữa nếu tính giá đất như cấp sơ thẩm đã tính 131.666 đồng/m<sup>2</sup> thì diện tích đất 14.674,5m<sup>2</sup> bị tuyên vô hiệu có giá trị là 1.932.132.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại, là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

[2] Cấp sơ thẩm buộc ông Trần Thanh T3 tháo dỡ, di dời căn nhà (căn nhà xây kiên cố) và tài sản trên diện tích đất 13.113,1 m<sup>2</sup> để giao đất cho ông H, nhưng lại buộc ông H bồi thường cho ông T3 giá trị tài sản trên đất 212.642.430 đồng, là không phù hợp.

[3] Theo giấy Trích lục khai tử của ông Nguyễn Văn B2 (chồng bà T) thể hiện ông B2 chết ngày 19/02/2016. Ông Trần Văn P2 và bà Lê Thị T10 (là cha mẹ ông B2, ông Đ, ông T1, ông T3) đều đã chết. Ông Đ, ông T1, ông T3 có yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của ông P2 và bà T10; nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không thu thập giấy Trích lục khai tử của ông P2 và bà T10 để xác định thời gian ông P2 và bà T10 chết, trước hay sau ông B2 chết, để xác định tư cách thừa kế của vợ, con ông B2. Nếu ông B2 chết trước ông P2 và bà T10 thì các con ông B2 là người thừa kế thế vị của ông B2. Nếu ông B2 chết sau ông P2 và bà T10 thì vợ, con ông B2 là người thừa kế chuyển tiếp của ông B2.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm cũng không làm việc ghi ý kiến của anh Trần Minh L và chị Trần Thị L1 (là con ông B2 và bà T) có yêu cầu được chia thừa kế hay không; anh L và chị L1 cũng không có uỷ quyền cho bà T tham gia tố tụng, nhưng cấp sơ thẩm căn cứ vào trình bày của bà T không xem xét việc chia thừa kế cho anh L và chị L1 là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh L và chị L1.

[5] Cấp sơ thẩm xác định tổng diện tích đất theo đo đạc 27.787,6m<sup>2</sup> là di sản của ông P2 và bà T10; khi buộc bà T trả lại giá trị của diện tích đất 13.113,1m<sup>2</sup> giao cho ông H bằng 1.726.242.000 đồng cho những người thừa kế của ông P2 và bà T10 là ông Đ, ông T1, ông T3 thì có xem xét trừ 01 suất thừa kế của ông B2 được hưởng. Nhưng đối với diện tích đất 14.674,5m<sup>2</sup> tuyên vô hiệu được chia thừa kế cho những người thừa kế của ông P2 và bà T10 là ông Đ, ông T1, ông T3 thì

không xem xét suất thừa kế ông B2 được hưởng là chưa phù hợp, mâu thuẫn trong đường lối giải quyết.

[6] Cấp sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với bà T đối với diện tích đất 13.113,1m<sup>2</sup> và buộc bà T, ông Đ, ông T1, ông T3, anh T4, anh S, chị G, anh Q giao diện tích đất 13.113,1m<sup>2</sup> cho ông H quản lý sử dụng. Như vậy, phần diện tích đất nêu trên thuộc tài sản của ông H và chị T6. Trường hợp ông H và chị T6 không thanh toán nợ cho Ngân hàng, nếu buộc giao tài sản thế chấp là diện tích đất nêu trên để xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ thì chỉ buộc ông H và chị T6 giao; nhưng cấp sơ thẩm buộc cả ông H, chị T6, bà T, ông Đ, ông T1, ông T3, anh T4, anh S, chị G, anh Q giao là không phù hợp.

[7] Trên phần đất diện tích 14.674,5m<sup>2</sup> có khu mộ gồm 04 ngôi mộ: Mộ ông P2, mộ bà T10, mộ ông B2 và mộ của vợ ông Đ (thuộc thửa số 8 Bản Trích đo hiện trạng). Khi phân chia thừa kế, cấp sơ thẩm không xem xét dành ra diện tích khu mộ và lối đi chung vào khu mộ, mà phân chia toàn bộ diện tích đất tại thửa số 8 cho ông Đ là chưa phù hợp.

[8] Với những sai sót nêu trên, cấp phúc thẩm xét thấy cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là phù hợp.

[9] Do hủy bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét đối với yêu cầu kháng cáo của ông H, bà T, ông Đ, ông T1 (do ông Đ đại diện) và ông T3.

[10] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[11] Án phí phúc thẩm: Ông H, bà T, ông T3, ông Đ, ông T1 không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia thừa kế vô hiệu, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn ông Lê Đình H với bị

đơn bà Trịnh Thị T. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm: Ông Lê Đình H, bà Trịnh Thị T, ông Trần Thanh T3, ông Trần Công Đ, ông Trần Văn T1 không phải chịu. Ngày 20/5/2024, ông H, bà T mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004989, 0004988; Ngày 17/5/2024, ông Đ đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004982; Ngày 22/5/2024, ông T1, ông T3 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005026, 0005025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

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

*Nơi nhận:*

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Nguyễn Thành Lập**