

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NĂM CĂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 05/2024/DS-ST
Ngày 29-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD
đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đinh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Thống.

Ông Vũ Xuân Chính.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thành Công – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn tham gia phiên tòa:
Bà Trương Ngọc Trui – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 12 năm 2023 và các ngày 28, 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2022/TLST - DS ngày 24 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2023/QĐXXST – DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, thông báo số 48/TB-TA ngày 29 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ ông Trịnh Văn T, sinh năm 1940 (đã chết ngày 18/9/2021).

Địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Cụ bà Lê Thị C, sinh năm 1950.
- Anh Trịnh Thành T1, sinh năm 1964.
- Chị Trịnh Thị Nh, sinh năm 1969.
- Chị Trịnh Hồng Ngh, sinh năm 1984.
- Anh Trịnh Văn H, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Chị Trịnh Thị G, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp Ô, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Chị Trịnh Thị Ng1, sinh năm 1970.

Địa chỉ ấp K, xã Kh, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Anh Trịnh Văn H1, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Chị Lê Kim Th, sinh năm 1982; địa chỉ ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank); Địa chỉ: Số 2, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Lê Tấn Nh1 – Trưởng phòng KH - KD Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện N; đại diện theo ủy quyền.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chi cục thi hành án dân sự huyện N; Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Cụ bà Lê Thị C, sinh năm 1950; địa chỉ ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Cháu Trịnh Như Q, sinh năm: 09/9/2003 và cháu Trịnh Quỳnh M, sinh năm: 21/10/2012; địa chỉ: ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (là con của anh H1, chị Th).

Người đại diện hợp pháp của cháu M: Chị Lê Kim Th, sinh năm 1982 (mẹ ruột cháu).

- Người đại diện hợp pháp của cụ Lê Thị C, chị Trịnh Thị Ng, chị Trịnh Thị Nh, chị Trịnh Kim Ng, anh Trịnh Thành T1: Anh Dương Công L, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 112, T, Khóm 8, Phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (đại diện theo ủy quyền).

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Lê Kim Th: Anh Trần Chi L1, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (đại diện theo ủy quyền).

Anh L, anh L1 có mặt; đại diện Ngân hàng nông nghiệp, Chi cục thi hành án dân sự, anh H1, cháu Q, chị G, anh H có đơn xin vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ nguyên đơn cụ Trịnh Văn T trình bày: Cụ T và cụ Lê Thị C có phần đất diện tích 342m² tại thửa số 21, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Năm Căn cấp ngày 30/6/2005 do cụ

T đứng tên, trên phần đất có xây dựng 02 căn nhà để ở. Năm 2015 anh H1 cần vốn kinh doanh nên hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất để vay vốn Ngân hàng, cụ T đồng ý và có làm giấy ủy quyền cho anh H1 đi làm thủ tục vay vốn. Nhưng anh H1 lại giả mạo chữ ký của cụ T và cụ C để lập hồ sơ tặng cho và chuyển tên QSD đất cho anh H1 và chị Th. Sau đó anh H1 và chị Th vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp huyện N số tiền 100.000.000 đồng.

Nay yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Trịnh Văn T, cụ Lê Thị C với anh Trịnh Văn H và chị Lê Kim Th chứng thực ngày 28/7/2015 tại UBND xã H (viết tắt: hợp đồng tặng cho); hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho Trịnh Văn H và Lê Kim Th ngày 25/8/2015; yêu cầu giao trả lại nhà và phần đất diện tích 255,3m²; giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Trịnh Văn T đứng tên đã được UBND huyện Năm Căn cấp ngày 30/6/2005 có diện tích 342m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp 1, xã H, huyện N.

- *Bị đơn anh Trịnh Văn H1 trình bày:* Về nguồn gốc nhà đất là của cha mẹ anh, cụ Trịnh Văn T và cụ Lê Thị C. Anh sống chung với cha mẹ từ nhỏ đến khi kết hôn với chị Th năm 2002 thì anh chị ra sống riêng một thời gian khoảng 4 năm, sau đó quay về sống chung với cha mẹ. Trước đó, cụ T thế chấp giấy chứng nhận cho ông Phan Tấn H2 vay 25.000.000 đồng; năm 2015 anh cần vốn kinh doanh quán cà phê nên mới bàn với cha mẹ là anh đi mượn tiền chuộc giấy chứng nhận về làm thủ tục vay vốn Ngân hàng. Sau khi anh và chị Th lấy giấy chứng nhận về thì cụ T có làm một văn bản ủy quyền cho anh và chị Th làm thủ tục vay nhưng Ngân hàng không cho, vì không phải anh và chị Th đứng tên, sau đó anh mới làm hợp đồng tặng cho và tự ký tên đem đến UBND xã H làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận QSD đất cho anh và chị Th đứng tên, anh và chị Th đem giấy chứng nhận QSD đất thế chấp cho Ngân hàng Agribank - chi nhánh huyện Năm Căn vay 100.000.000 đồng, đã sử dụng xây dựng quán cà phê 75.000.000 đồng, trả tiền chuộc giấy chứng nhận 25.000.000 đồng. Căn nhà có tranh chấp, anh và chị Th xây dựng nhà sau móng bê tông cốt thép trên nền thiên nhiên, cột bê tông cốt thép, cửa sắt, tường xây gạch cao 2m với số tiền khoảng 27.000.000 đồng. Năm 2020 chị Th 03 lần nâng nền, lát gạch như biên bản thẩm định ngày 18/12/2020 đã thể hiện, nay anh đồng ý giao trả lại nhà và đất cho cha mẹ.

Ngày 28/12/2023, anh H1 có ý kiến là đối với thỏa thuận tại phiên tòa ngày 27/12/2023 giữa đại diện nguyên đơn với đại diện của chị Th, anh đồng ý nhà và đất giao cụ C quản lý sử dụng, chị Th và 02 người con được hưởng 35% giá trị nhà và đất; nợ Ngân hàng nông nghiệp chị Th trả 37.500.000 đồng và lãi suất tương ứng với phần nợ gốc, phần còn lại cụ C chịu trách nhiệm trả cho Ngân hàng gốc và lãi suất tương ứng với phần nợ gốc.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố, chị Lê Kim Th và người đại diện ủy quyền trình bày: Chị Th và anh H1 kết hôn năm 2002, chị làm dâu được 03 năm thì cất nhà ở riêng được 01 năm, sau đó về sống chung để làm ăn và lo nuôi dưỡng cha mẹ chồng là cụ Trịnh Văn T, cụ Lê Thị C. Nguồn gốc nhà và đất là của cha mẹ chồng, ngày 26/9/2005 hai cụ đã ủy quyền cho anh Phan Tấn H2 vay giùm 25.000.000 đồng. Năm 2015 cha mẹ định tặng cho 02 người con trong đó có anh H1 nhưng không có khả năng trả tiền để nhận giấy chứng nhận về nên kêu chị và anh H1 chuộc giấy chứng nhận về, khi chuộc về thì cụ T và cụ C đồng ý chuyển cho chị và anh H1 đứng tên và cụ C nói vợ chồng chị có trách nhiệm phụng dưỡng cha mẹ chồng đến lúc chết, có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Kim M1 hơn 40.000.000 đồng, chị đã trả được 9.000.000 đồng thì ngưng. Sau khi làm giấy chứng nhận xong thì chị và anh H1 bàn bạc là thế chấp Ngân hàng vay 100.000.000 đồng kinh doanh quán cà phê và trả nợ mượn chuộc giấy tờ đất.

Tháng 6/2017 chị và anh H1 sống ly thân, tháng 11/2019 anh chị ly hôn, không có yêu cầu chia tài sản. Từ tháng 11 năm 2019 thì cụ T, cụ C về sống chung nhà với con gái tại xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau.

Trên phần đất có căn nhà của cha mẹ chồng xây dựng năm 2003, đến năm 2012 chị và anh H1 xây dựng căn nhà sau trị giá 60.000.000 đồng; năm 2015 chị và anh H1 xây dựng quán cà phê khoảng 50.000.000 đồng.

Nay chị xác định việc tặng cho là đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chị yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của cụ T và cụ C trong hợp đồng để làm sáng tỏ vụ án. Đối với khoản vay Ngân hàng thì trả lãi đến giữa năm 2017 chị và anh H1 ly thân. Khi ly thân thỏa thuận nợ Ngân hàng, tiền điện, tiền nước anh H1 trả, chị kinh doanh quán nước lo ăn uống trong gia đình và cho hai con đi học. Nay Ngân hàng kiện đòi lại thì chị đồng ý cùng anh H1 thanh toán theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho giữa cụ T, cụ C với anh H1, chị Th.

- Cụ Lê Thị C trình bày: Phần nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng cụ C, vợ chồng cụ cùng sinh sống với vợ chồng anh H1 trên phần đất này. Ngoài phần nhà, đất này ra thì cụ và cụ T không còn nhà, đất nào khác để sinh sống. Giấy chứng nhận QSD đất cụ thế chấp cho người khác để vay 25.000.000 đồng. Năm 2015 cụ đang ở nhà buôn bán thì anh H1 và chị Th bàn bạc với vợ chồng cụ làm giấy ủy quyền cho anh H1 để thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho Ngân hàng vay tiền làm vốn kinh doanh quán cà phê. Do vậy, cụ đưa anh H1 20.000.000 đồng để anh H1 trả tiền nhận lại giấy chứng nhận về làm thủ tục vay Ngân hàng. Trong thời gian này, cụ không có ký giấy tờ gì để anh H1 và chị Th làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh H1 và chị Th đứng tên. Khi anh H1 và chị Th ly hôn nhau, chị Th nói cho cụ biết việc anh H1 và chị Th là người đứng tên QSD nhà đất nên phát sinh tranh chấp. Trong thời gian này, cụ không cho chị Th và anh H1 xây dựng gì trên đất và về xã Định Bình, thành phố Cà Mau sống cùng

con gái, còn chị Th xây dựng công trình kiến trúc trên đất là cụ không biết, không đồng ý. Nay cụ xác định các chữ viết, chữ ký trong hợp đồng tặng cho không phải do cụ và cụ T viết ra nên thống nhất yêu cầu khởi kiện của cụ T.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T, chị Trịnh Thị G và anh Trịnh Văn H trình bày:* Việc cụ T và cụ C yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho là có căn cứ. Yêu cầu anh H1 và chị Th giao trả nhà đất cho cụ Lê Thị C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày:* Ngày 02/11/2018 anh H1 và chị Th ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản nợ vay trên Ngân hàng có giữ hộ anh H1 và chị Th 01 giấy chứng nhận QSD đất diện tích 255,3m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp 1, xã H, huyện N. Kỳ hạn trả nợ ngày 01/11/2019 trả 100.000.000 đồng và tiền lãi. Hiện khoản tiền vay đã quá hạn, Ngân hàng yêu cầu anh H1 và chị Th thanh toán nợ gốc 100.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 28/02/2024 số tiền 43.783.562 đồng. Đối với khoản nợ trên, ai trả do Tòa án quyết định, trên cơ sở đảm bảo quyền lợi Ngân hàng.

- *Chi cục thi hành án dân sự huyện N trình bày:* Chi cục thi hành án dân sự huyện N đang tổ chức thi hành vụ việc chị Lê Kim Th có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hồ Thị Xuân Tr số tiền 68.680.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Quá trình thi hành án, Chi cục thi hành án đã tiến hành kê biên, xử lý tài sản của Lê Kim Th để bảo đảm thi hành án nhưng tài sản phát sinh tranh chấp tại Tòa án. Chi cục thi hành án dân sự huyện N đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho đương sự và người liên quan mà Chi cục thi hành án đang thi hành.

Tại phiên tòa:

- Anh L đại diện ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người liên quan là cụ C yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng cụ C với anh H1, chị Th; Kiến nghị UBND huyện hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho anh H1, chị Th; yêu cầu kiến nghị hủy quyết định kê biên nhà và đất của Chi cục thi hành án; không yêu cầu định giá lại, đồng ý giao 35% giá trị nhà và đất cho chị Th theo kết quả định giá trước đây; nhà và đất giao toàn bộ cho cụ C quản lý, sử dụng; khoản nợ trả Ngân hàng cụ C trả 25 triệu đồng, còn 75 triệu đồng anh H1 và chị Th có trách nhiệm trả, do anh H1 trả lại tài sản cho cụ C nên khoản nợ này cụ C đồng ý chịu, lãi suất tính theo phần của mỗi người phải trả; chi phí tố tụng cụ C đồng ý chịu toàn bộ; án phí nếu thuộc trường hợp nộp thì xin miễn, vì cụ C là người cao tuổi.

- Đại diện ủy quyền của chị Th trình bày: Đồng ý hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa vợ chồng cụ C với chị Th, anh H1. Không yêu cầu định giá lại; chị Th đồng ý nhận 35% giá trị tài sản nhà đất đã định giá trước đây, giao lại nhà và đất cho phía gia đình cụ C. Nợ trả Ngân hàng nông nghiệp đồng ý trả ½ số nợ gốc

75 triệu và lãi tương ứng, phần còn lại cụ C chịu. Đối với khoản nợ bà Tr mặc dù không có thỏa thuận, nhưng chị Th vẫn còn khoản tiền đủ để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho bà Tr; ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Anh H, chị G, chị Nh, anh T1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T, tại phiên tòa ngày 27/12/2023 đồng ý tiếp tục ủy quyền cho anh L tham gia tố tụng, ý kiến anh L chính là ý kiến của các anh chị này.

- Ý kiến của Kiểm sát viên: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị.

Về nội dung: Đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đưa bà Tr chủ nợ của chị Th vào tham gia tố tụng; giám định lại chữ ký của cụ T, cụ C trong hợp đồng tặng cho; làm việc với bà M1 có hay không việc anh H1 đứng ra trả nợ thay cho cụ C, việc bà ký giáp ranh cụ T và cụ C có biết không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

Chi cục thi hành án dân sự huyện N, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, anh Trịnh Văn H1, cháu Trịnh Như Q, anh Trịnh Văn H, chị Trịnh Thị G có đơn xin xét xử vắng mặt yêu cầu này phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự được chấp nhận.

Đối với vụ án thụ lý lần đầu, sau khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và đến ngày 18/9/2021 nguyên đơn cụ Trịnh Văn T chết. Căn cứ khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự, hàng thừa kế thứ nhất của cụ T được kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Cụ Lê Thị C, anh Trịnh Thành T1, chị Trịnh Thị Nh, chị Trịnh Kim Ng1, chị Trịnh Thị G, chị Trịnh Thị Ng, anh Trịnh Văn H. Riêng bị đơn anh Trịnh Văn H1 là hàng thừa kế thứ nhất của cụ T nhưng có mâu thuẫn với quyền lợi của cụ T, nên Tòa án xác định anh H1 không thuộc trường hợp người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T là có căn cứ.

Vụ án đã được xét xử sơ thẩm, do chị Th kháng cáo, Viện Kiểm sát tỉnh kháng nghị, cấp phúc thẩm hủy án, sau khi thụ lý lại cấp sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Cơ quan cảnh sát điều tra để điều tra làm rõ có hay không có dấu hiệu tội phạm. Ngày 06/4/2023, Cơ quan cảnh sát điều tra đã có quyết định số 02 về việc không khởi tố vụ án hình sự, nên Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung là có cơ sở.

Về nội dung vụ án:

[1] *Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất, hủy giấy chứng nhận QSD đất, vì cho rằng hợp

đồng là giả tạo chữ ký không phải của nguyên đơn. Xác định quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất”.

[2] *Xét yêu cầu nguyên đơn*: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/7/2015 tại UBND xã H; hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho anh H1, chị Th đối với phần đất tọa lạc tại ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau và giao trả phần đất và nhà trên đất, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Văn T được UBND huyện N cấp ngày 30/6/2005 thửa số 21 tờ bản đồ số 05; kiến nghị hủy quyết định kê biên của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự thể hiện:

[3] *Xét nguồn gốc tài sản có tranh chấp*: Nguồn gốc nhà đất là của cụ Trịnh Văn T và cụ Lê Thị C tạo lập được UBND huyện Năm Căn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/6/2005, diện tích 342m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 12 tọa lạc Ấp 1, xã H, huyện N do cụ Trịnh Văn T đứng tên. Quá trình quản lý cụ T và cụ C đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Kim M1 một phần, phần còn lại vẫn do cụ T và cụ C quản lý, sử dụng. Đến ngày 25/8/2015 anh H1 và chị Th được UBND huyện Năm Căn cấp giấy chứng nhận QSD đất có diện tích 255,3m² (đo đạc thực tế có diện tích 258,3m²), căn cứ cấp giấy chứng nhận là từ hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là cụ Trịnh Văn T, cụ Lê Thị C với bên được tặng cho là anh Trịnh Văn H, chị Lê Kim Th được UBND xã H chứng thực ngày 28/7/2015. Tuy nhiên, cụ T và cụ C xác định không có sự việc tặng cho, cũng như không có ký hợp đồng tặng cho anh H1 và chị Th; anh H1 xác định hợp đồng tặng cho do anh ký thay cho cụ T và cụ C.

[4] Xét hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 28/7/2015 giữa cụ Trịnh Văn T, cụ Lê Thị C với anh Trịnh Văn H1, chị Lê Kim Th thì thấy rằng: Tại Công văn số 122/UBND ngày 28/10/2020 của UBND xã H xác định hợp đồng tặng cho trên được lập đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và công văn số 1540/UBND-NC ngày 26/5/2020 của UBND huyện Năm Căn xác định việc cấp giấy cho anh H1 và chị Th là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, chị Th yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của cụ T và cụ C trong hợp đồng tặng cho có phải do cụ T và cụ C viết ra hay không. Tại kết luận giám định số 200/GĐ-PC09 ngày 25/6/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau kết luận: Chữ viết họ tên “TRỊNH VĂN T”, “LÊ THỊ C” dưới mục Bên A trong hai hợp đồng tặng cho không phải do cụ T và cụ C viết ra, do anh H1 là người viết ra; không đủ cơ sở kết luận chữ viết “Tý, tý”, “Cao” dưới mục Bên A trong 02 hợp đồng tặng cho và chữ viết “Tý, tý” trong 02 Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/7/2015, 02 Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất” ngày 28/7/2015 có phải do cụ T, cụ C và anh H1 viết ra hay không. Tại Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm

2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch quy định về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch "...3. Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực...;4... Đối với hợp đồng, giao dịch có từ 02 (hai) trang trở lên, thì từng trang phải được đánh số thứ tự, có chữ ký của người yêu cầu chứng thực và người thực hiện chứng thực; số lượng trang và lời chứng được ghi tại trang cuối của hợp đồng, giao dịch...". Khi chứng thực người thực hiện chứng thực có trách nhiệm kiểm tra chữ ký của các bên giao kết hợp đồng dân sự về bất động sản nhưng trong 02 hợp đồng tặng cho thì kết luận giám định không phải chữ viết, chữ ký của cụ T và cụ C đã viết ra. Ngoài ra, trong các hợp đồng tặng cho có nhiều trang nhưng người yêu cầu chứng thực và người thực hiện chứng thực không thực hiện đúng ký vào từng trang là không đúng quy định pháp luật. Do đó, có cơ sở khẳng định cụ T và cụ C không ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã H chứng thực ngày 28/7/2015, nên hợp đồng vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 124, 127 và 134 Bộ luật dân sự năm 2005, do đó yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho của nguyên đơn là có cơ sở được chấp nhận.

[5] Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa đại diện phía người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, của cụ C với đại diện bị đơn chị Lê Kim Th thống nhất không định giá lại, đồng ý với kết quả định giá trước đây, tổng giá trị nhà và đất là 937.636.000 đồng (bút lục 160); phía đại diện chị Th đồng ý giao trả nhà và đất (kể cả phần đầu tư trên đất) cho cụ C và hàng thừa kế của cụ T, những người này có trách nhiệm giao lại cho chị Th 35% giá trị nhà và đất đã định giá trước đây bằng tiền là 328.172.600 đồng. Thấy rằng, giá trị đầu tư trên đất theo định giá, nếu buộc giao trả lại thì phía chị Th được nhận khoảng hơn 50 triệu đồng, do các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mà việc này không trái với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội nên được ghi nhận.

Buộc cụ C và hàng thừa kế cụ T có trách nhiệm giao cho chị Th 328.172.600 đồng.

Đối với cháu Trịnh Như Q và Trịnh Quỳnh M, từ khi chị Th và anh H1 ly hôn, hai cháu sống cùng chị Th trong căn nhà có tranh chấp, nhưng đây là tài sản của cụ T và cụ C; chị Th và anh H1 có công sức đóng góp, còn cháu Q và cháu M không có công sức đóng góp, cháu Q yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho là

không có cơ sở chấp nhận như đã phân tích ở trên.

Do nhà và đất chị Th và cháu Q, cháu M đang sinh sống nên buộc di dời tài sản sinh hoạt cá nhân để giao nhà và đất cho cụ C và hàng thừa kế cụ T.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của cụ T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Trịnh Văn H và chị Lê Kim Th ngày 25/8/2015; giữ nguyên giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho cụ Trịnh Văn T ngày 30/6/2005, thấy rằng: Khi Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho QSD đất vô hiệu thì cơ quan đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của anh H1, chị Th và giữ nguyên giấy chứng nhận của cụ T, Tòa án không đặt ra xem xét.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của chị Lê Kim Th, tại phiên tòa đại diện hợp pháp của chị Th đồng ý hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa vợ chồng cụ C với chị Th, anh H1; không yêu cầu công nhận hợp đồng. Thấy rằng, ý kiến của đại diện hợp pháp của chị Th phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, thấy rằng: Anh H1 và chị Th có vay tiền tại Ngân hàng 100.000.000 đồng vào ngày 02/11/2018 được đôi bên thừa nhận là thực tế có xảy ra, việc vay là tín chấp, khi vay Ngân hàng có giữ hộ anh H1, chị Th giấy chứng nhận QSD đất.

Tại phiên tòa, các bên thỏa thuận cụ C và hàng thừa kế của cụ T chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng 67.500.000 đồng, chị Th thanh toán cho Ngân hàng 37.500.000 đồng; phần lãi suất được tính tương ứng với phần nợ gốc phải trả của mỗi bên. Để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng thì buộc cụ C và hàng thừa kế của cụ T thanh toán gốc cho Ngân hàng là 100.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 28/02/2024 là 43.783.562 đồng; kể từ ngày 29/02/2024 cụ C và hàng thừa kế của cụ T chưa thanh toán cho Ngân hàng thì chịu thêm lãi phát sinh theo lãi suất trong hợp đồng tín dụng anh H1, chị Th đã ký với Ngân hàng. Chị Th có trách nhiệm hoàn lại cho cụ C và hàng thừa kế cụ T phần của chị Th 53.919.000 đồng.

Khi vay, Ngân hàng giữ hộ giấy chứng nhận QSD đất, do đó buộc Ngân hàng có trách nhiệm giao trả lại giấy chứng nhận QSD đất mang tên Trịnh Văn H1, Lê Thị Th cho cụ C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T.

[9] Đối trừ khoản chị Th được hưởng với phần nợ trả gốc lãi Ngân hàng 328.172.600 đồng – 53.919.000 đồng (gốc Ngân hàng 37.500.000 đồng + lãi 16.419.000 đồng) = 274.253.600 đồng, buộc cụ C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T giao cho chị Th khoản tiền trên.

Chậm giao tiền chịu lãi suất chậm thi hành án.

[10] Nhà và đất, Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn ra quyết định kê biên để đảm bảo thi hành cho bà Hồ Thị Xuân Tr theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2019/QĐST-DS ngày 23/7/2019 của Tòa án với khoản tiền nợ 68.680.000 đồng; đại diện cho cụ C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T kiến nghị yêu cầu hủy quyết định kê biên. Thấy rằng, việc hủy quyết định kê biên tài sản được thực hiện theo quy định Luật thi hành án dân sự, thẩm quyền là Cục thi hành án, nên việc yêu cầu hủy không thuộc thẩm quyền của Tòa án. Tuy nhiên, khoản nợ trên chị Th còn nguồn để chi trả cho bà Tr, sau khi giao trả lại nhà và đất thì chị Th được nhận lại tiền do phía cụ C và hàng thừa kế cụ T gần 300 triệu đồng.

[11] Đối với việc nhận lại nhà đất, chi phí tố tụng thì thấy rằng: Nguyên đơn cụ T chết không để lại di chúc nên phát sinh thừa kế di sản của cụ T theo pháp luật. Tại phiên tòa cũng như quá trình giải quyết vụ án, hàng thừa kế thứ nhất của cụ T gồm: cụ Lê Thị C, anh Trịnh Thành T1, chị Trịnh Thị Nh, chị Trịnh Kim Ng1, chị Trịnh Thị G, chị Trịnh Thị Ng, anh Trịnh Văn H và anh Trịnh Văn H1 thống nhất giao phần di sản cụ T cho cụ Lê Thị C nhận. Đây là quyền tự nguyện định đoạt của các đương sự, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

Cụ C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

[12] Về chi phí tố tụng: Cụ C đồng ý chịu nộp toàn bộ chi phí tố tụng 8.626.000 đồng (chi phí thẩm định, đo đạc và định giá), đã dự nộp chuyển thu.

Chi phí giám định 5.870.000 đồng, kết quả giám định không phải chữ ký chữ viết của cụ C, cụ T nên chị Th phải chịu chi phí này, tại phiên tòa đại diện hợp pháp của chị Th đồng ý chị Th chịu, đã nộp tạm ứng được chuyển thu.

[13] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn với cụ C nên anh H1 và chị Th mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch 150.000 đồng;

Phần giá trị tài sản chị Th được nhận, chị Th phải chịu án phí có giá ngạch là $274.253.600 \text{ đồng} \times 5\% = 13.713.000 \text{ đồng}$. Đối trừ tiền tạm ứng án phí chị Th đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0015367 ngày 04/01/2022 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0015668 ngày 13/7/2022; chị Th phải nộp tiếp là 13.263.000 đồng.

Cụ C có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng nên cụ phải chịu án phí là $143.783.562 \text{ đồng} \times 5\% = 7.189.000 \text{ đồng}$ (lấy tròn). Cụ C là người cao tuổi xin miễn nộp nên được miễn toàn bộ.

Ngân hàng nông nghiệp có nộp tạm ứng án phí được nhận lại toàn bộ.

[14] Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, thấy rằng:

- Lấy lời khai bà Hồ Thị Xuân Tr, đối với khoản nợ chị Th nợ bà Tr và đưa bà Tr vào tham gia tố tụng. Như đã nhận định trên, khoản nợ trên đã giải quyết bằng quyết định của Tòa án có hiệu lực và Chi cục thi hành án đang thụ lý yêu cầu của bà Tr, để đảm bảo quyền lợi bà Tr Tòa án đã đưa Chi cục thi hành án dân sự huyện vào tham gia tố tụng, đối với bà Tr Tòa án có làm việc và bà cũng từ chối tham gia tố tụng mà giao cho Chi cục thi hành án dân sự tham gia (bút lục số 563), nên việc yêu cầu tiếp tục làm việc và đưa bà Tr vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

- Đề nghị thu mẫu để giám định lại chữ ký chữ viết cụ T và cụ C trong hợp đồng tặng cho. Thấy rằng, như đã nhận định phần trên, hợp đồng tặng cho đã vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, đồng thời cũng có kết luận giám định là không phải do cụ T, cụ C ký tên và viết họ tên trên hợp đồng tặng cho; tại phiên tòa đại diện hợp pháp nguyên đơn và đại diện của bị đơn chị Lê Kim Th cũng đồng ý hủy hợp đồng, nên việc yêu cầu giám định lại là không cần thiết.

- Làm việc với bà Huỳnh Thị Kim M1 liên quan đến ký giáp ranh và xác định nợ và khi bà M1 ký giáp ranh cụ T, cụ C có biết không; việc này Tòa án tỉnh đã làm việc liên quan đến vấn đề trên nên đề nghị này không chấp nhận (bút lục 444).

Như đã phân tích trên, đề nghị tạm ngừng phiên tòa của Kiểm sát viên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 127, Điều 134 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn, yêu cầu hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Trịnh Văn T, cụ Lê Thị C với Trịnh Văn H và Lê Kim Th là vô hiệu và buộc giao trả lại nhà và phần đất.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Trịnh Văn T, cụ Lê Thị C với anh Trịnh Văn H và chị Lê Kim Th chứng thực ngày 28/7/2015 tại Ủy ban nhân dân xã H là vô hiệu.

- Buộc anh Trịnh Văn H và chị Lê Kim Th phải có nghĩa vụ giao trả lại cho cụ Lê Thị C các loại tài sản như sau:

+ Phần đất diện tích 258,3m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau có các hướng tiếp giáp:

Hướng Đông: Điểm M1M2 dài 35,12m tiếp giáp đất bà Huỳnh Kim M1.

Hướng Tây: Điểm M3M4 dài 34,51m tiếp giáp đất bà Huỳnh Kim M1.

Hướng Nam: Điểm M2M3 dài 7,42m tiếp giáp đất bà Huỳnh Kim M1.

Hướng Bắc: Điểm M1M4 dài 7,44m tiếp giáp đường bê tông (lộ liên huyện).

+ Các công trình, kiến trúc trên đất gồm: Nhà cũ (nhà 02) của cụ T và cụ C xây dựng năm 2003, kết cấu móng bê tông cốt thép trên nền thiên nhiên, cột bê tông cốt thép, cửa sắt, tường xây gạch 2m trở xuống trên vách tol thiết, lát gạch men; Nhà sau (nhà 03) xây bó gạch thẻ, không móng, khung cột gỗ dầu, vách tol thiết, nền láng xi măng xây dựng năm 2012; Nhà trước (nhà 01) bằng khung cột gỗ địa phương, vách tol thiết, mái lá, nền lót xi măng xây dựng năm 2015; Nền 1 kích thước 6m x 2,25m, cao 0,33m, nền lát gạch men; Nền 2 kích thước 3,8m x 4,4m, cao 0,33m, nền lát gạch men; Nền 3 kích thước 4,2m x 2,33m, cao 0,33m, nền lát gạch men.

(Có Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 25/12/2020 của Chi nhánh Công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau kèm theo).

- Buộc cụ Lê Thị C có trách nhiệm giao cho chị Lê Kim Th 274.253.600 đồng (Hai trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày chị Th có đơn yêu cầu Thi hành án, cụ C chậm giao tiền còn phải chịu lãi suất chậm thi hành án, mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự trên số tiền chậm thi hành.

Buộc chị Lê Kim Th và các cháu Trịnh Như Q, Trịnh Quỳnh M di dời tài sản cá nhân giao trả nhà và đất cho cụ C.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc cụ Lê Thị C thanh toán cho Ngân hàng tiền vay gốc 100.000.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 28/02/2024 là 43.783.562 đồng, tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 29/02/2024, lãi suất theo hợp đồng tín dụng anh H1 và chị Th đã ký với Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Buộc Ngân hàng trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Văn H, Lê Kim Th cho cụ C.

3. Về chi phí tố tụng:

Cụ C chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 8.626.000 đồng, đã nộp đủ không phải nộp thêm.

Chị Lê Kim Th chịu chi phí giám định 5.870.000 đồng, đã nộp đủ không phải nộp thêm.

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch buộc chị Lê Kim Th và anh Trịnh Văn H mỗi người phải nộp 150.000 đồng.

Án phí dân sự có giá ngạch chi Th chịu 13.713.000 đồng. Đối trừ tiền tạm ứng án phí chi Th đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0015367 ngày 04/01/2022 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0015668 ngày 13/7/2022; chi Th phải nộp tiếp là 13.263.000 đồng.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho cụ C.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam theo biên lai thu tiền số 0007423 ngày 21/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn.

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

Án xử sơ thẩm, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Ngọc Đính