

**TÒA ÁN NH 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: 322/2020/DS-PT

Ngày: 18/8/2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, đòi tài sản, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế”.

NH DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NH 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: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Đỗ Đình Thanh

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án Nh dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát Nh dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2020, Tòa án Nh dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2020/DS-PT ngày 15/01/2020, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng đất, thuê quyền sử dụng đất, đòi tài sản, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án Nh dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1963/2020/QĐPT ngày 20 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 (có mặt).

HKTT: Số 159 ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ cư trú: Số 30 đường số 1, phường A, quận B, Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1957 (vắng mặt)

- 2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957 (có mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An;
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Võ Hoàng Mẫn
– Luật sư đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- 3.1. Ủy ban nhân dân huyện V (vắng mặt).
Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An.
- 3.2. Ủy ban nhân dân xã T, huyện V (vắng mặt)
- 3.3. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1955 (có mặt).
Địa chỉ: Số 149 ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.
- 3.4. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1965 (vắng mặt)
- 3.5. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1972 (có mặt)
Cùng địa chỉ: Số 159 ấp T, xã Đ, huyện T, Long An;
- 3.6. Bà Nguyễn Thị Â, sinh năm 1967 (có mặt)
Địa chỉ: Số 3/34E tổ 7 khu phố 7 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
- 3.7. Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1969 (có mặt)
Địa chỉ: Số 69 ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An;
- 3.8. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1971 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp 6, xã PeamRo, huyện PeamRo, tỉnh ReyVeng, Vương quốc Camphuchia.
- 3.9. Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1973 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 1, xã V, huyện V, tỉnh Long An.
- 3.10. Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1930; (chết ngày 04/02/2020)
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T:
- 3.10.1 Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1955;
Địa chỉ: Số 149 ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.
- 3.10.2 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An;
- 3.10.3 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 (có mặt)
Địa chỉ: Số 30 đường số 1, phường A, quận B, Thành phố H.
- 3.10.4 Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1965 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 159 ấp T, xã Đ, huyện T, Long An;
- 3.10.5 Bà Nguyễn Thị Â, sinh năm 1967 (có mặt)
Địa chỉ: Số 3/34E tổ 7 khu phố 7 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
- 3.10.6 Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Số 69 ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An;

3.10.7 Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã PeamRo, huyện PeamRo, tỉnh ReyVeng, Vương quốc Campuchia.

3.10.8 Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số 159 ấp T, xã Đ, huyện T, Long An;

3.10.9 Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Ông Võ Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 17/4/2018; tại các biên bản hòa giải; quá trình tranh tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Thứ nhất, về các khoản nợ.

Bà Nguyễn Thị H là chị ruột của bà L. Từ năm 1989 đến năm 2004, bà L có cho vợ chồng bà H, ông Đ mượn tiền, vàng, mỗi lần cho mượn đều viết biên nhận, còn thiếu thì T toán cộng lại, T đến nay vợ chồng bà H còn thiếu bà L số tiền, vàng cụ thể:

1. Hai giấy biên nhận ngày 26/7/2004:

- 01 giấy nợ viết lại từ năm 1989 đến năm 2004: gồm 21.021kg lúa (16.720kg lúa thu hoạch do canh tác ruộng và 4.300kg thu lợi nhuận từ máy bơm nước); tiền 7.250.000 đồng (trả cho chị Nguyễn Thị Th 1.750.000 đồng và mượn thêm 5.500.000 đồng); 15 chỉ vàng 9999. Những khoản nợ này từ trước đến nay không T lãi và vợ chồng bà H chưa trả mặc dù thỏa thuận mỗi năm trả dần. Giấy biên nhận do Võ Hoàng Anh viết tại nhà bà H.

- 01 giấy nợ viết mượn 15.000.000 đồng. Mượn từ năm 2000 đến 2004 thì Võ Hoàng Anh viết lại, tiền này bà H mượn lại để mua ruộng của ông Bùi Văn Ý.

Hai khoản vay này cho đến nay bà H và ông Đ chưa trả được cho bà L khoản nào.

2. Giấy cam kết ngày 17/02/2008

Vợ chồng bà H tự nguyện mượn 36 chỉ vàng SJC rồi mới quy ra tiền là 50.000.000 đồng và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận T lãi 1.1%/tháng trên số tiền 50.000.000 đồng, giấy cam kết do Võ Hoàng Minh là con của vợ chồng bà H viết. Đối với phần tiền này, bà L có nhận tiền lãi từ ngày 17/02/2008 đến ngày 15/11/2009 là 21 tháng, thành tiền 11.550.000 đồng.

3. Giấy cam kết ngày 15/11/2009

Vợ chồng bà H mượn thêm 45 chỉ vàng SJC và 25.000.000 đồng, do bà L viết biên nhận, bà có nhận lãi với lãi suất 1%/tháng đối với 10 chỉ vàng (chỉ T lãi 10 chỉ vàng, đối với 35 chỉ vàng không T lãi) và 25.000.000 đồng cùng 36 chỉ vàng mới mượn ngày 17/02/2008, thời gian T lãi từ ngày 15/11/2009 đến ngày 01/11/2010 là 11 tháng 15 ngày. Cụ thể: Tiền lãi của 25.000.000 đồng là 2.875.000 đồng, tiền lãi của vàng 46 chỉ (1.600.000 đồng) là 8.464.000 đồng, tổng cộng, bà L đã nhận lãi 11.339.000 đồng.

Trong số 45 chỉ vàng mượn thì có 10 chỉ vàng mua xe máy do bà đứng tên nhưng xe do con bà H sử dụng từ năm 2009 cho đến nay.

Phần dưới cam kết có ghi mượn vàng tiếp ngày 01/11/2010 mượn thêm 20 chỉ vàng SJC lãi suất 1%/tháng (phần cam kết này do bà H viết).

Bà có nhận tiền lãi đối với số tiền 25.000.000 đồng (11 tháng) là 2.750.000 đồng, vàng 66 chỉ (11 tháng, 1.800.000 đồng/chỉ) là 13.068.000 đồng. Tổng lãi 15.818.000 đồng.

4. Giấy cam kết ngày 10/10/2011, do bà H viết để xác nhận số vàng và tiền đã mượn, có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2008 đến năm 2010 tổng cộng 99 chỉ vàng SJC và 25.000.000 đồng (có trả 02 chỉ vàng kiềng, trong số mượn 20 chỉ ngày 01/11/2010), giấy mượn này do bà H viết bao gồm các khoản nhưng trừ ra khoản vay năm 2004.

Kể từ ngày 10/10/2011 bà không cho vợ chồng bà H mượn thêm và bà H cũng không trả lãi. Bà L nhiều lần đến đòi nợ nhưng vợ chồng bà H cứ hẹn mà không trả. Trong thời gian từ năm 2008 đến năm 2011 vợ chồng bà H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng lại báo mất và xin cấp lại.

Tiền ruộng bà L đã nhận từ vợ chồng bà H cụ thể như sau: Năm 2004, nhận 1.000.000 đồng, năm 2005 nhận 2.000.000 đồng, từ năm 2006 đến năm 2008 mỗi năm 5.000.000 đồng, từ năm 2009 đến năm 2013 mỗi năm với số tiền 10.000.000 đồng, năm 2014 không trả, còn từ năm 2015 đến 2017 đã trả được 15.000.000 đồng/năm (trên diện tích bà đứng tên và 07 công đất của ông Ý mà ông Đ, bà H mua trả lại cho bà). Tổng cộng, chỉ có nhận tiền ruộng 113.000.000 đồng.

Bà H không có yêu cầu bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tự đi làm có mất để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Còn về tiền lãi vàng như trên, không trình bày bổ sung.

Nay bà L yêu cầu vợ chồng bà H phải trả cho bà số tiền 173.370.000 đồng (Bao gồm 25.000.000 đồng mượn ngày 10/10/2011; 21.021kg lúa tươi với giá

6.000 đồng; tiền 15.000.000 đồng mượn mua ruộng; 1.750.000 đồng của chị Thành chuyển qua) và 114 chỉ vàng SJC.

Trong năm 2008, khi vay 36 chỉ vàng SJC vợ chồng bà H có thể chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – trong đó ông Đ đứng tên dùm bà 1 mẫu 25 sào, hẹn 5 năm chuộc lại. Nhưng đến năm 2011 ông Đ khai mất giấy chứng nhận đã thế chấp và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Tiếp đó, dùng giấy chứng nhận thế chấp vay tiền ở Ngân hàng. Ngoài ra, vợ chồng bà H còn đem toàn bộ quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên trong đó có đất của bà giao cho ông Hoàn để “gán nợ” trong 10 năm.

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu vợ chồng Nguyễn Thị H và Võ Tấn Đ trả cho bà 173.370.000đ và 114 chỉ vàng SJC. Yêu cầu bà H và ông Đ trả một lần số tiền và vàng trên.

Thứ hai, về quyền sử dụng đất

Năm 1989, bà L có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Xuân thửa đất 245, tờ bản đồ số 9, diện tích 10.952m² nhưng do không có hộ khẩu ở địa phương nên nhờ ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Bà đã đưa tiền cho vợ chồng ông Đ giao dịch với ông Xuân. Sau đó, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong giấy cam kết ngày 17/02/2008, ông Đ và bà H thừa nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 1ha 25 sào đất của bà.

Năm 1999, ông Đ và bà H chuyển nhượng đất của ông Bùi Văn Ý thửa 235, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.575m² nhưng để bà đứng tên mục đích trả lại diện tích đất tại thửa 245 bà nhờ ông Đ đứng tên dùm.

Ngoài ra, năm 1986 Nhà nước vận động Nh dân đến huyện V lập nghiệp, bà cùng cha mẹ hưởng ứng được Ủy ban nhân dân huyện V cấp đất canh tác. Phần bà được cấp 7.153m² tại thửa 288, tờ bản đồ số 9 nhưng nhờ mẹ là Nguyễn Thị T đứng tên. Năm 2009, mẹ bà trả lại cho bà dưới hình thức tặng cho và bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 341918 ngày 15/7/2009. Thửa đất 286, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.763m² có nguồn gốc của cha mẹ bà. Do bà có công chăm sóc chu cấp tiền bạc và lo hậu sự khi cha chết đồng thời nuôi mẹ nên được mẹ làm hợp đồng tặng cho. Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 341917 ngày 15/7/2009.

Ba thửa đất trên bà cho vợ chồng bà H và ông Đ thuê trả tiền hàng năm nhưng còn nợ hai năm 2014 và 2018 chưa trả số tiền là 30.000.000đ.

Bà L yêu cầu vợ chồng Nguyễn Thị H và Võ Tấn Đ trả cho bà thửa đất 235, diện tích 11.575m²; thửa đất 286, diện tích 4.763m² đất lúa và thửa 288 diện tích 7.153m² loại đất trồng lúa, cùng thuộc tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Thái Bình Trung. Đồng thời, trả tiền thuê đất còn thiếu 30.000.000đ.

Trong bản lấy lời khai ngày 16/7/2018 bà L trình bày: Tài sản chung của bà T và ông Lợ được xác định tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 11/QĐ.TTLH ngày 06/9/1991 của Tòa án Nh dân huyện T Trụ là diện tích 50 sào đất tại Vĩnh Bình – Nay là thửa 286 diện tích 4.763m² do bà đứng tên quyền sử dụng đất. Bà T hiện đang chung sống với bà Nh. Cha mẹ bà có 9 người con gồm: Bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn Hoàng G, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hoàng G.

Bị đơn ông Võ Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H trình bày tại đơn yêu cầu phản tố:

1. Về khoản nợ.

Đối với hai giấy biên nhận ngày 26/7/2004: Vợ chồng bà thừa nhận có mượn của Nguyễn Thị L 21.021kg lúa (16.720kg lúa thu hoạch do canh tác ruộng và 4.300kg thu lợi nhuận từ máy bơm nước); tiền 7.250.000 đồng (trả cho chị Nguyễn Thị Th 1.750.000 đồng và mượn thêm 5.500.000 đồng); vàng 15 chỉ vàng 9999 và 15.000.000 đồng. Nhưng bà đã trả dần qua các năm, thời điểm trả trong năm là lúc thu hoạch lúa Đông - Xuân và Hè - Thu. Do bà L là em ruột nên không yêu cầu viết biên nhận khi trả tiền, mỗi lần trả tiền bà L đều ghi sổ bà thấy rõ ràng. Bà L cung cấp các giấy mượn nợ từ năm 2008 đến năm 2011 bà L luôn cập nhật các khoản tiền nợ hàng năm và yêu cầu bà ký lại, do bà đã trả nợ xong nên bà L không đề cập đến các biên nhận sau. Các khoản vay trên bà L không tính lãi. Giấy cam kết do con bà tên Hoàng Anh viết.

2. Theo giấy cam kết ngày 17/02/2008: Bà H thừa nhận có mượn của Liềng 50.000.000 đồng và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 2,4ha. Nhưng nội dung 1ha 25 sào của bà L là không đúng, do tin tưởng là chị em ruột trong nhà nên bà không đọc lại nội dung, giấy cam kết là do bà L viết. Bà nhận tiền, các bên có thỏa thuận lãi suất 1.1%/tháng bà có trả lãi 1 đến 2 năm, sau đó các bên có thỏa thuận quy ra thành 36 chỉ vàng cũng với lãi suất 1,1%/tháng. Đối với số vàng 36 chỉ bà đã trả đầy đủ lãi đến cuối năm 2016.

3. Theo giấy cam kết ngày 15/11/2009: Bà H thừa nhận có mượn bà L 10 chỉ vàng để mua xe máy cho con nhưng xe vẫn do bà L đứng tên, 36 chỉ (quy ra từ số tiền 50.000.000đ), 25.000.000đ và 35 chỉ vàng. Ghi phía sau, ngày 01/10/2010 có mượn 20 chỉ vàng và do bà là người viết biên nhận.

4. Theo giấy cam kết ngày 10/10/2011, bà còn nợ bà L 25.000.000đ và 99 chỉ vàng SJC.

Hiện nay vợ chồng bà chỉ còn thiếu bà L 99 chỉ vàng và 25.000.000đ.

Việc bà làm giấy có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại là do bà thế chấp 50.000.000đ, bà có yêu cầu trả lại 50.000.000đ để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà L không đồng ý.

Nay bà H yêu cầu phản tố với nội dung sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu cam kết thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà L vay 50.000.000 đồng ngày 17/02/2008.

2. Yêu cầu bà L trả lại cho số tiền mà bà L đã nhận là 62,35 chỉ vàng và 180.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Đối với hai biên nhận 26/7/2004 đã trả rồi và không tính lãi nên không có yêu cầu.

- Đối với thỏa thuận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/02/2008, 50.000.000 đồng thỏa thuận quy thành vàng là 36 chỉ vàng 24k, bà đã trả lãi với mức lãi suất 1.1%/tháng từ năm 2010 đến cuối năm 2016.

- Đối với 10 chỉ vàng để mua xe máy WAVE RSX từ năm 2009 do bà L vẫn chưa chuyển quyền sở hữu cho nên bà đồng ý trả xe lại cho bà L.

- Đối với 45 chỉ vàng bà đã trả lãi với mức lãi suất 1%/tháng từ ngày 15/11/2009 đến cuối năm 2016.

- Đối với 18 chỉ vàng bà đã trả lãi 1%/tháng từ ngày 01/11/2010 đến cuối năm 2016.

- Yêu cầu bà L trả lại đầy đủ số tiền ruộng mà hàng năm bà đã trả cho bà L là 15.000.000 đồng/ha, từ năm 2009 đến hết năm 2015 đối với 01 ha của bà Nguyễn Thị T (tính thời gian 7 năm với số tiền 7.500.000 đồng) là 52.500.000 đồng. Và số tiền ruộng của bà mua của ông Bùi Văn Ý từ năm 1999 đến năm 2015 là 17 năm x 7.500.000 đồng là 127.500.000 đồng. Tổng cộng là 180.000.000 đồng.

2. Về quyền sử dụng đất.

2.1. Đối với thửa đất 235, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.575m².

Vào năm 1998, vợ chồng bà nhận của ông Bùi Văn Ý thửa đất 235, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.575m² với số tiền 15.000.000đ. Vợ chồng bà giao tiền cho ông Ý, ông Ý làm thủ tục nhờ bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản hòa giải ngày 29/3/2018 của Ủy ban nhân dân xã T, bà L cũng thừa nhận chữ ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn Ý ở mục người nhận chuyển nhượng không phải bà L ký. Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có giá trị pháp lý, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng này. Do bà L không phải là người chuyển nhượng thực sự với ông Ý và theo tờ cam kết ngày 20/6/1998 ông Ý thừa nhận có nhận

tiền 15.000.000đ từ bà H cho nên đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng giữa ông Ý với bà L ngày 04/01/1999. Công nhận cho ông bà được tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ý theo quy định của pháp luật. Trên thực tế, ông Đ trực tiếp canh tác đất từ năm 1999 đến nay, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 490 QSDĐ/1309LA cấp ngày 24/10/1996 diện tích 11.575m².

2.2. Đối với thửa đất 286, tờ bản đồ số 9 và thửa đất 288, tờ bản đồ số 9.

Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ ngày 01/8/2002 về việc giải quyết tài sản ruộng đất do bà T đứng tên giấy chứng nhận trong 1ha đất có 0,5ha thuộc quyền sử dụng đất của bà T, ông Lợi còn 0,5ha là của bà H. Thế nhưng đến năm 2009 bà T lại tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà L 11.916m² - gồm 4.763m² và 7.153m² mà không có sự đồng ý của bà H. Bà L công tác liên tục đến năm 2015 mới nghỉ hưu nên không thể canh tác đất nông nghiệp nên không thuộc đối tượng được nhận quyền sử dụng đất.

Bà H phản tố: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và bà L ngày 01/6/2009. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 341917 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 15/7/2009 cho bà L với diện tích 4.763m² tại thửa 286; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 341918 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 15/7/2009 cho bà Nguyễn Thị L với diện tích 7.153m² tại thửa 288. Trả lại 50% diện tích đất cho bà và ông Đ; 25% trả cho bà T, còn 25% của ông Lợi chia đều cho các anh em.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th khai ngày 25/4/2018:* Ông Lợi và bà T có 9 người con, bà là con đầu. Trước đây, có chủ trương khai hoang ở V, Nguyễn Hoàng G và Võ Tấn Đ lên nhận đất sản xuất. Thời gian sau bà T mới lên phụ ông G canh tác. Diện tích cụ thể không biết bao nhiêu nhưng chi phí do bà L bỏ ra nên cha mẹ cho bà L ½ diện tích được cấp. Phần 25 sào của ông Lợi do bà L lo đám tang và mồ mã khi ông Lợi chết nên cho bà L; 25 sào con lại bà T cho bà L để phụng dưỡng bà T. Thực tế, bà L là người lo các khoản chi phí nuôi dưỡng bà T còn các chị em khác thỉnh thoảng có cho tiền mẹ. Việc chuyển nhượng đất của ông Mười Ớm (ông Xuân) bà chỉ nghe nói bà L đưa tiền cho ông Đ chuyển nhượng dùm còn việc chuyển nhượng cụ thể bà không biết. Trường hợp tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà L và bà H bà không có yêu cầu gì. Trong vụ án này, trường hợp xác định đất của ông Lợi, bà cũng không yêu cầu chia thừa kế. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

2. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh cho biết:* Từ ngày cụ T mất sức lao động, bà là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng đến

nay. Hiện nay, sức khỏe của cụ T không tốt, tinh thần không còn minh mẫn. Từ khi mất sức lao động, việc chăm sóc, sinh hoạt các chi phí do anh chị em trong gia đình là bà L, ông T cấp dưỡng hàng tháng 1.000.000đ. Bà H là người cấp dưỡng từ tháng 4/2016 mỗi tháng 1.000.000đ, còn lại bà là người trực tiếp chi phí cho cụ T. Trường hợp tranh chấp hai thửa đất 286, 288 là tài sản chung của cha mẹ, bà Nh xin nhường kỷ phần thừa kế nếu được chia cho bà H.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á khai ngày 24/7/2018:* Thửa 286 diện tích 4.763m² và thửa 288 diện tích 7.153m², tờ bản đồ số 9 do bà T đứng tên quyền sử dụng đất, trong đó thửa 286 là tài sản chung của cha mẹ bà, còn thửa 288 là của bà L. Năm 2004, ông Lột bệnh và qua đời, bà L lo toàn bộ chi phí thuốc men và lo hậu sự cho ông Lột nên mẹ và tất cả các anh chị em trong gia đình đồng ý chuyển cho bà L 25 sào đất thuộc quyền của ông Lột. Phần 25 sào của cụ T cũng đồng ý giao cho bà L để lo cho mẹ sau này, anh chị em trong gia đình đều đồng ý không ai tranh chấp. Việc phụng dưỡng cha mẹ từ trước đến nay do bà L chu cấp. Mọi hũu sự trong gia đình bà L là người đứng ra lo. Bà Á xin nhường kỷ phần thừa kế của ông Lột nếu được chia cho bà H.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng G khai ngày 06/6/2018 và ngày 16/7/2018:* Sau 1975, gia đình ông chuyển từ Thành phố Hồ Chí Minh về sống ở Tân Trụ không có đất canh tác. Năm 1986, ông cùng với ông Đ lên V theo chủ trương vùng kinh tế mới nhận đất sản xuất. Ông là con trai lớn nên đi với tư cách là đại diện gia đình. Ông nhận nhận khoảng 01 ha. Năm 1995, cụ T lên phụ canh tác đến năm 1997 Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T đứng tên. Do mọi chi phí đầu tư trên đất do bà L bỏ tiền ra nên cha mẹ cho bà L thửa 288 (trước đây nghĩ là ½ diện tích đất, do đắp bờ để tiện canh tác và do máy bay chụp không ảnh nên thửa 288 diện tích 7 công; diện tích thửa 286 có 4,7 công). Diện tích 25 sào của cụ Lột cho bà L vì bà có công lo hậu sự cho cha; 25 sào của cụ T giao cho bà L để phụng dưỡng cụ T – trước nay bà L là người lo cho bà T. Đối với tranh chấp giữa bà L và bà H thì ông không có yêu cầu gì. Theo ông, hai thửa đất 286, 288 là của cụ T cho bà L, nếu chia thừa kế của ông Lột thì giao cho bà L.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T khai ngày 25/7/2018:* Ông có tất cả 9 anh chị em. Diện tích đất tranh chấp giữa bà H và bà L từ trước đến nay ông không sử dụng, đất ở đâu ông cũng không biết vì ông làm ăn và sống tại Campuchia từ năm 1991 đến nay nhưng chưa nhập quốc tịch. Việc cha mẹ ly thân và chia tài sản ông cũng không biết vì khi đó ông đã sang Campuchia. Vấn đề nguồn gốc đất như thế nào ông cũng không biết. Mỗi năm ông chỉ về Việt Nam vào dịp Tết Nguyên đán từ 29 đến mùng 4 nên ông không biết gì về đất đai cũng như các anh em trong gia đình. Việc ông ký vào đơn là

dịp ông về thăm mẹ vào khoảng tháng 4/2018 tại nhà bà H, khi đó cũng có uống rượu. Đơn do bà H viết sẵn giấy xác nhận và kêu ông ký tên, ông cũng không có đọc nội dung. Theo bà H, ký để giao cho bà H toàn quyền chăm sóc mẹ còn sự thật về đất đai ông không biết gì.

Năm 2004, cụ Lột mất mọi chi phí do bà L bỏ ra lo đám tang, mồ mả. Chi phí nuôi dưỡng cụ T do bà L phụng dưỡng, bà Nh là người trực tiếp chăm sóc; những anh chị em khác thỉnh thoảng có về cho tiền mẹ chứ không xuyên suốt như bà L. Ông khẳng định ông không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với diện tích đất tranh chấp giữa bà L và bà H. Ngay cả đất thuộc quyền sử dụng đất của cụ Lột, ông cũng không yêu cầu chia thừa kế. Do ông làm ăn và sinh sống tại Campuchia nên xin giải quyết vắng mặt.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T trình bày tại bản cam kết ngày 23/7/2018: Thừa đất 286 diện tích $4.763m^2$ và 288 diện tích $7.153m^2$, tờ bản đồ số 9 do cụ T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó thửa 286 là của cha mẹ là cụ T và cụ Lột. Năm 2004, cha bệnh qua đời, bà L đứng ra lo toàn bộ chi phí thuốc men và hậu sự nên mẹ và các anh chị em trong gia đình đều đồng ý chuyển cho bà L 25 sào đất thuộc sở hữu của cha. Phần 25 sào đất phần của cụ T cũng chuyển cho bà L quản lý để sau này lo hậu sự cho cụ T, anh chị em trong gia đình không ai tranh chấp. Vấn đề phụng dưỡng do bà L chu cấp hàng tháng là đúng sự thật, ông xin nhường kỷ phần thừa kế nếu được chia cho bà H.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng G khai ngày 16/8/2018: Khi cha mẹ ly hôn có thỏa thuận mỗi người 25 sào đất. Về đất tranh chấp, năm 1988 ông và mẹ cùng vợ chồng bà H lên nhận đất khai hoang. Dù ở xã Đức T nhưng khi đi theo diện xã Phú Ngãi Trị. Do bà T tuổi cao nên canh tác khoảng 5 công, còn lại do chị Hải và anh Đăng canh tác. Việc bà T làm giấy tặng cho quyền sử dụng đất bà L, ông không biết. Việc phụng dưỡng bà T do bà Nh lo trực tiếp. Việc cấp dưỡng hàng tháng do bà Nh, ông T và bà H gửi nhiều nhất. Theo ông, 1 ha đất nhận khai hoang là của cụ T.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V có ý kiến tại Công văn số 220/UBND-VP ngày 21/3/2019 như sau:

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T vào ngày 10/10/1997 diện tích $11.916m^2$ gồm: Thửa 288 diện tích $7.153m^2$ và thửa 286 diện tích $4.763m^2$ trên cơ sở kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Hội đồng đăng ký đất đai xã T xét duyệt thống nhất đề nghị Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy. Ngày 10/10/1997, Ủy ban nhân dân huyện V cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là đúng trình tự quy định. Bà Nguyễn Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất thừa

288 diện tích 7.153m² và thửa 286 diện tích 4.763m² trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đúng theo trình tự quy định.

Ông Võ Tấn Đ yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 548711 ngày 10/10/1997 diện tích 11.916m² tại thửa 288 và thửa 286; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 341917 ngày 15/7/2009 tại thửa 286 diện tích 4.763m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 341918 ngày 15/7/2009 tại thửa 288 diện tích 7.153m² của Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

9. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Thái Bình Trung trình bày tại công văn 382/CV.UBND ngày 23/11/2018:* Ông Võ Tấn Đ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 233, tờ bản đồ số 09 diện tích 6.340m². Trước đây, ông Đ và bà L có tranh chấp diện tích đất ông Đ được cấp giấy chứng nhận diện tích 26.822m² gồm các thửa 254, 459, 261, 287, tờ bản đồ số 09. Phần đất trên, bà L trình bày ông Đ đã cầm cố cho bà – bà L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc số L 548676 cấp ngày 10/10/1997 do ông Võ Tấn Đ đứng tên nhưng ông Đ đã được cấp lại giấy mới các thửa đất trên do bị mất gồm các thửa 254, 459, 261, 287, tờ bản đồ số 09. Ủy ban nhân dân xã hòa giải nhưng không thành – biên bản ngày 29/3/2018. Trong phần đất được cấp thực tế, ông Đ sử dụng thửa 233, tờ bản đồ số 09 nhưng lại cấp nhầm thửa 459, tờ bản đồ số 09 diện tích 5.013m² cho ông Đ. Thửa đất này do ông Nguyễn Văn Kiến sử dụng và đã được điều chỉnh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 335836 cấp cho ông Đ theo Quyết định số 889/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện V.

Người làm chứng ông Bùi Văn Ý khai ngày 24/8/2018:

Trước đây ông có đi theo diện chính sách kinh tế mới từ xã Phú Ngải Trị đến V để nhận đất khai hoang. Ông nhận được 11.575m², đến năm 1996 ông được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1999, ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L khoảng 75 sào, không đo đạc cụ thể, chỉ phân bên làm lúa bên kênh (phần bên kia không chuyển nhượng). Lúc thỏa thuận chuyển nhượng cũng có vợ chồng bà H, ông Đ nhưng thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L. Ông có nhận từ ông Đ 15.000.000đ hai lần (Lần 1 số tiền 5.000.000đ và lần 2 số tiền 10.000.000đ). Sau đó, ông làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L nhưng người trực tiếp đi làm là ông Đ.

Năm 1996, khi lên khai hoang cũng có bà T lên nhận nhưng không biết diện tích bao nhiêu. Về nguồn tiền ông Đ đưa cho ông, không biết của ai nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng là chuyển nhượng cho bà L.

Tại Bản án dân sự số 74/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án Nh dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 188 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015;

Áp dụng Điều 195, Điều 471, Điều 697, Điều 703, Điều 705, Điều 707 Bộ luật dân sự 2005; Điều 650; Điều 651 và khoản 2 Điều 486 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1, 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ về việc “Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất; chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”;

Không chấp chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H và Võ Tấn Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

1.1. Buộc vợ chồng Nguyễn Thị H và Võ Tấn Đ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L 173.370.000đ và 114 chỉ vàng SJC.

Đối với số vàng có thể quy ra thành tiền ở thời điểm thi hành án.

1.2. Buộc bà H, ông Đ trả tiền thuê đất còn thiếu hai năm 2015, 2018 là 22.814.000đ (lấy tròn).

1.3. Buộc vợ chồng Nguyễn Thị H và Võ Tấn Đ liên đới trả lại cho bà L thửa đất 325, tờ bản đồ số 9, diện tích 6.996m² (đo đạc thực tế). Đất có vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 236 dài 148,1m;

Tây giáp thửa 234 dài 145m;

Nam giáp thửa 258 dài 47,8m;

Bắc giáp bờ đất, chân bảo vệ Kênh Hưng Điền.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 49-2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V duyệt ngày 19/7/2018.

1.4. Buộc vợ chồng Nguyễn Thị H và Võ Tấn Đ liên đới trả lại cho bà L thửa 288, tờ bản đồ số 9, diện tích 6.958m² và thửa đất 286, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.395m² và đều là đất LUA, đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An.

*Trong thửa 286 bà L được quyền sử dụng 1.979,55m²; Phần của cụ Nguyễn Thị T 2.415,45m² giao bà Nguyễn Thị Th quản lý để lo chăm sóc cụ T và lo hậu sự khi cụ mất.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Th không đồng ý bà Nguyễn Thị L đứng tên, bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị L có quyền thỏa thuận xác định phần đất được giao theo bản án, quyết định của Tòa án và kê khai, đăng ký điều chỉnh theo quy định tại Khoản 3 Điều 100 và khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai 2013. Nếu có tranh chấp khởi kiện bằng vụ án khác.

Đất có vị trí, tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 289, 305 dài 208,1m;

Tây giáp thửa 285, 287 và 233 dài 216,7m;

Nam giáp bờ kênh dài 54,1m;

Bắc giáp bờ đất, thửa 261 dài 55,7m

Theo Mảnh trích đo địa chính số 50-2018 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V duyệt ngày 19/7/2018.

1.5 Không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 341917 và số AN 341918 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 15/7/2009 cho bà Nguyễn Thị L.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H và yêu cầu bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Hoàng T về việc “tranh chấp thừa kế”.

2.1. Chia cho bà Nguyễn Thị H được nhận số tiền 39.231.000đ.

2.2. Các bên đương sự được làm thủ tục sang tên quyền sở hữu chiếc xe biển kiểm soát 54N2-2447 từ bà Nguyễn Thị L sang qua cho bà Nguyễn Thị H.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định: 7.590.000đ. Bà L chịu 2.530.000đ, ông Đ và bà H phải chịu và nộp 5.060.000đ để hoàn trả lại cho bà L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/11/2019 vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Võ Tấn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 03/12/2019 bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Hoàng T kháng cáo yêu cầu hưởng thừa kế di sản của cha để lại.

Tại phiên tòa, bà H và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H tranh tụng cho rằng giấy nợ năm 2004 đã trả xong và hiện nay bà H chỉ còn nợ bà L theo giấy nợ ngày 10/10/2011 là 25.000.000 đồng và 99 chỉ vàng SJC. Đối với thửa đất

245 và 235 thì thửa 245 của vợ chồng bà H đã đứng tên, không có việc đứng tên giúp bà L; còn thửa 235 nhận chuyển nhượng của ông Ý và trực tiếp trả tiền nhận chuyển nhượng cho ông Ý, khi làm giấy tờ nhờ bà L đứng tên, nên hai thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà H. Đối với thửa đất 286, 288 nhà nước giao cho gia đình sản xuất, khi đi nhận đất có ông Đ nhận đất và vợ chồng ông Đ đã canh tác, sản xuất từ đó cho đến nay. Khi ly hôn, cụ T và cụ Lợ thỏa thuận mỗi người nhận 25 sào, diện tích đất còn lại của vợ chồng bà H, được UBND xã xác nhận. Cụ T định đoạt tặng cho bà L hai thửa đất 286, 288 là vi phạm nên bị vô hiệu; do đó, phần đất 25 sào cụ T tặng cho bà L thì bà L được sử dụng, phần đất 25 sào của cụ Lợ chia theo pháp luật thừa kế, còn lại 50 sào đất của vợ chồng bà H.

Bà L cho rằng đối với các khoản nợ như án sơ thẩm đã xác định là đúng. Đối với thửa đất 235 vợ chồng bà H đã hoán đổi thửa 245 cho bà L; còn thửa đất 286, 288 nhà nước cấp cho cụ T, trước đây cụ T thấy bà L đã đầu tư tiền bạc, công sức chăm sóc cha mẹ nên cụ T tặng cho hai thửa đất cho bà L là đúng quy định. Nay các anh em cho rằng trong đó còn phần đất của cụ Lợ và yêu cầu chia thừa kế bà L cũng đồng ý, do đất nông nghiệp không tách thửa được nên bà L sẽ T bằng tiền trả cho các đồng thừa kế.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có quan điểm về vụ án như sau: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và các đương sự thực hiện đúng quy định pháp luật. Về nội dung tranh chấp: Thửa đất 235 vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng để bà L đứng tên nhằm trả lại thửa 245 cho bà L là có căn cứ. UBND huyện V cấp giấy thửa đất 288 cho cụ T, phù hợp với lời khai của ông G là người đi nhận đất. Cụ T đã tặng cho thửa đất này cho bà L và thực tế vợ chồng bà H thuê thửa đất này của bà L từ đó đến nay nên thửa đất này là của bà L. Thửa đất 286 là tài sản chung của cụ Lợ và cụ T, do đó, $\frac{1}{2}$ thửa đất là của cụ Lợ, phải được chia thừa kế theo pháp luật. Bà H và những người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhận trị giá bằng tiền là phù hợp. Bản án sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của vợ chồng bà H, người có liên quan yêu cầu chia bằng hiện vật, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Võ Tấn Đ; bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Hoàng T đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Xét đơn kháng cáo của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Võ Tấn Đ thì thấy:

[1]. Đối với khoản tiền, vàng còn nợ:

Theo tài liệu bà L cung cấp “Giấy biên nhận” ngày 26/7/2004 có ghi: nợ từ 1989 đến nay 16 tấn 720kg; Nợ chị Thành gặt qua 1.750.000đ; T đến ngày 01/5/1993 nợ các khoản tiền mới 5.500.000đ; lúa nước 4.300kg; 15 chỉ vàng 9999 và 15.000.000đ.

Tại “Giấy cam kết” ngày 17/02/2008 thể hiện vợ chồng bà H vay của bà L 50.000.000 đồng quy ra tương đương 36 chỉ vàng 24K.

Tại “Giấy cam kết” ngày 15/11/2009 thể hiện vợ chồng bà H có vay của bà L 36 chỉ vàng SJC; 25.000.000đ; 10 chỉ vàng. Bên dưới giấy này có ghi “Giấy mượn vàng tiếp” ngày 01/11/2010 có mượn thêm 20 chỉ vàng SJC.

Tại “Giấy cam kết” ngày 10/10/2011, vợ chồng bà H mượn tiền, vàng của bà L đầu tư sản xuất 25.000.000đ; 99 chỉ vàng SJC. Cam kết một năm trả 30 chỉ JSC.

Tại toà án cấp sơ thẩm, bà L cho rằng vợ chồng bà H còn thiếu nợ theo giấy nợ ngày 26/7/2004 và giấy nợ ngày 10/10/2011 là 167.876.000 đồng (gồm 25.000.000 đồng mượn ngày 10/10/2011; 21.021kg lúa tươi với giá 6.000 đồng; tiền 15.000.000 đồng mượn mua ruộng; 1.750.000 đồng của chị Thành chuyển qua) và 114 chỉ vàng SJC (gồm 15 chỉ giấy nợ ngày 26/7/2004 + 99 chỉ)), yêu cầu vợ chồng bà H trả số nợ trên. Trong khi đó, vợ chồng bà H cho rằng giấy nợ ngày 26/7/2004 đã trả xong nhưng do là chị em ruột nên khi trả không làm giấy tờ, hiện chỉ thừa nhận còn nợ lại bà L 25.000.000 đồng và 99 chỉ vàng SJC theo giấy nợ ngày 10/10/2011 là có căn cứ. Bởi vì:

Theo giấy nợ ngày 26/7/2004, vợ chồng bà H cam kết trả nợ dần hàng năm, nên đến ngày 15/11/2009 khi cho vay thêm 25.000.000 đồng và 10 chỉ vàng bà L làm giấy nợ cộng với số nợ 36 chỉ vàng của ngày 17/02/2008 mà không nhắc đến khoản nợ năm 2004. Đến ngày 01/10/2010 bà L cho vợ chồng bà H vay thêm 20 chỉ vàng, bà L không ghi giấy nợ riêng mà ghi vào sau giấy nợ ngày 15/11/2009. Hơn nữa, đến ngày 10/10/2011 bà L không cho vợ chồng bà H vay thêm tiền, vàng nhưng viết “Giấy cam kết” vợ chồng bà H mượn tiền của bà L đầu tư, sản xuất là 25.000.000 đồng và 99 chỉ vàng SJC và cam kết mỗi năm trả 30 chỉ vàng SJC. Như vậy, có đủ căn cứ thể hiện “Giấy cam kết” ngày 10/10/2011 là tổng hợp các khoản nợ còn lại mà vợ chồng bà H còn nợ bà L. Do

đó, việc vợ chồng bà H cho rằng giấy nợ ngày 26/7/2004 đã trả xong cho bà L là phù hợp với chứng từ nợ ngày 10/10/2011. Vì vậy, kháng cáo của vợ chồng bà H cho rằng chỉ còn nợ bà L tổng cộng 25.000.000 đồng và 99 chỉ vàng SJC là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không quy đổi vàng thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm ($99 \text{ chỉ} \times 4.151.000\text{đ/chỉ} = 410.949.000 \text{ đồng}$), để buộc vợ chồng bà H phải trả cùng với lãi suất chậm thi hành án là sai sót nên cần sửa lại cho đúng quy định.

Đối với 10 chỉ vàng (trong 99 chỉ vàng) vợ chồng bà H mượn của bà L nhằm mua xe Wave RX cho con; thực tế hiện nay chiếc xe trên vẫn do con của vợ chồng bà H quản lý, sử dụng từ khi mua đến nay. Do đó, nay vợ chồng bà H yêu cầu trả lại xe cho bà L để không trả 10 chỉ vàng là không có căn cứ chấp nhận.

[2]. Về tranh chấp quyền sử dụng đất:

[2.1]. Bà L cho rằng năm 1989 bà muốn nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Xuân (Mười Ớm) diện tích 10.952m^2 (đo thực tế 6.996m^2) tại thửa 245, tờ bản đồ số 9 nhưng do không có hộ khẩu tại địa phương nên nhờ vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng đất. Năm 1997, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1999, vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Ý thửa đất 235, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.575m^2 nhưng để bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhằm mục đích trả lại thửa đất 245 bà L nhờ ông Đ đứng tên giữ. Tài liệu bà L cung cấp để chứng minh nội dung trên là Giấy cam kết ngày 17/02/2008, ông Đ có xác nhận vợ chồng ông thế chấp bằng khoản 2ha 40 sào, trong đó có 1ha 25 sào là của bà L và theo Biên bản hòa giải ngày 29/3/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Thái Bình Trung, bà H thừa nhận diện tích đất bà L đứng tên là của bà H nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Ý nhằm để trả lại đất cho bà L. Hơn nữa, thực tế vợ chồng bà H thuê thửa đất 235, tờ bản đồ số 9 của bà L từ trước đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất 235, tờ bản đồ số 9 (nay thửa mới là thửa 325 và thửa 466) thuộc quyền sử dụng của bà L là có căn cứ.

[2.2]. Năm 1986, gia đình cụ T hưởng ứng chương trình khai hoang phục hóa ở huyện V, tỉnh Long An và được nhà nước giao diện tích 7.153m^2 (đo thực tế 6.958m^2) tại thửa 288 và diện tích 4.763m^2 (đo thực tế 4.395m^2) tại thửa 286, cùng tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An cho hộ gia đình để sản xuất.

Theo tài liệu cấp sơ thẩm đã thu thập thì ông Đ là người đứng tên kê khai, nhận đất và có tên trong danh sách 69 người được xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình và cá nhân (BL: 185 đến 187) nhưng giấy chứng nhận

QSDĐ hai thửa đất trên lại cấp cho cụ T (BL: 169). Hộ gia đình của cụ T gồm có 3 người là cụ T, bà H và cháu Hoàng T (BL: 96). Theo lời khai của ông G thì ông cùng với ông Đ đi nhận 01ha đất nhà nước giao và thực tế người sử dụng 2 thửa đất trên từ năm 1997 đến nay là vợ chồng bà H và ông Đ.

Năm 2001, cụ T và cụ Lột ly hôn, hai cụ thống nhất chia quyền sử dụng đất, cụ Lột được sử dụng 25 sào đất và cụ T được sử dụng 25 sào đất tại V, tỉnh Long An (BL: 107, 108) và tại Bản xác nhận ngày 01/8/2002 của UBND xã thì 0,5ha còn lại bà H là người sử dụng (BL: 144). Như vậy, có căn cứ cho rằng hai thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng cụ T và vợ chồng bà H. Hai thửa đất có diện tích thực tế là $6.958\text{m}^2 + 4.395\text{m}^2$, mỗi người được sử dụng là $2.838,25\text{m}^2$. Như vậy, cụ T được sử dụng $2.838,25\text{m}^2$, cụ Lột được sử dụng $2.838,25\text{m}^2$ và vợ chồng bà H được sử dụng $5.676,5\text{m}^2$. Do đó, năm 2009 cụ T tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho bà L là chưa đúng quy định pháp luật.

[3]. Di sản của cụ Lột chết để lại là diện tích $2.838,25\text{m}^2$ không có di chúc nên được chia theo pháp luật. Cụ Lột có 9 người con, được chia 9 kỷ phần, mỗi kỷ phần là $315,36\text{m}^2$. Trong quá trình làm việc và tại phiên tòa phúc thẩm bà Ân, bà Nh, ông T và ông G giao kỷ phần thừa kế được hưởng cho bà H, nên bà H được sử dụng di sản của cụ Lột để lại là $1.576,8\text{m}^2$ ($315,36\text{m}^2 \times 5$ kỷ phần); còn lại kỷ phần thừa kế của bà Thành, bà L, ông T, ông G giao kỷ phần thừa kế được hưởng cho bà L, nên bà L được sử dụng di sản của cụ Lột để lại là $1.261,44\text{m}^2$ ($315,36\text{m}^2 \times 4$ kỷ phần). Tại phần [2.2] thì vợ chồng bà H được sử dụng $5.676,5\text{m}^2$, nên tổng diện tích vợ chồng bà H được sử dụng $7.253,3\text{m}^2$ ($5.676,5\text{m}^2 + 1.576,8\text{m}^2$), bà L được sử dụng diện tích đất của cụ T tặng cho bà L $2.838,25\text{m}^2$, nên tổng diện tích bà L được sử dụng $4.099,69\text{m}^2$ ($2.838,25\text{m}^2 + 1.261,44\text{m}^2$). Diện tích đất trên thuộc thửa 286, 288, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An là đất sản xuất nông nghiệp. Xét thấy hai bên đều có nhu cầu sử dụng đất và tránh việc tách thửa để bảo đảm ổn định sản xuất nên giao cho vợ chồng bà H sử dụng thửa đất số 288, có diện tích thực tế là 6.958m^2 ; giao cho bà L thửa đất số 286, có diện tích thực tế là 4.395m^2 . Bà L sử dụng diện tích đất cao hơn diện tích đất được hưởng, nên có nghĩa vụ hoàn trả lại trị giá bằng tiền cho vợ chồng bà H là 13.288.950 đồng ($(4.395\text{m}^2 - 4.099,69\text{m}^2) \times 45.000\text{đ}/\text{m}^2$). Vì vậy, cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên bà L.

[4]. Nay vợ chồng bà H không tranh chấp số tiền thuê đất và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm về nội dung này. Các nội dung khác, chưa có yêu cầu giải quyết trong vụ án này, khi nào có yêu cầu sẽ giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Nh dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; kháng cáo có căn cứ, được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm theo nhận định trên, chi phí đo đạc, thẩm định mỗi bên chịu một nửa, án phí dân sự sơ thẩm bà L phải chịu đối với diện tích đất phải trả cho vợ chồng bà H tại thửa 288 và diện tích đất được hưởng thừa kế của cụ Lọt là 16.438.000 đồng $[(6.958m^2 + 1.261,44m^2) \times 40.000đ/m^2] \times 5\%$; vợ chồng bà H thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận đơn kháng cáo của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Võ Tấn Đ; bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị Á, ông Nguyễn Hoàng T. Sửa Bản án sơ thẩm như sau:

Căn cứ khoản 3 khoản 5 khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính 2015;

Căn cứ Điều 697, Điều 703, Điều 705, Điều 707 Bộ luật dân sự 2005; Điều 650; Điều 651, Điều 660 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ về việc: “Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất; chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”;

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”;

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Hoàng T về việc “Tranh chấp thừa kế”.

1.1. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ trả cho bà Nguyễn Thị L 25.000.000 đồng và 99 chỉ vàng SJC tương đương 410.949.000 đồng, tổng cộng là 435.949.000 đồng.

1.2. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ trả tiền thuê đất còn thiếu cho bà Nguyễn Thị L là 22.814.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị H làm thủ tục sang tên quyền sở hữu chiếc xe biển kiểm soát 54N2-2447 từ tên bà Nguyễn Thị L sang tên cho bà Nguyễn Thị H.

1.3. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị L thửa đất 235, tờ bản đồ số 9, diện tích thực tế 7.211m^2 (nay là thửa 325, diện tích thực tế 6.996m^2 và thửa 466, diện tích thực tế 215m^2) đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An.

Đất có vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 236 dài 148,1m;

Tây giáp thửa 234 dài 145m;

Nam giáp thửa 258 dài 47,8m;

Bắc giáp bờ đất, chân bảo vệ Kênh Hưng Điền.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 49-2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V duyệt ngày 19/7/2018.

1.4. Bà Nguyễn Thị L được sử dụng thửa đất 286, tờ bản đồ số 9, diện tích thực tế là 4.395m^2 , đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ giao lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị L; đồng thời bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ trị giá đất, do vượt diện tích đất được sử dụng là 13.288.950 đồng;

Đất có vị trí, tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 305;

Tây giáp thửa 285;

Nam giáp bờ kênh dài 54,1m;

Bắc giáp bờ đất, thửa 288

Theo Mảnh trích đo địa chính số 50-2018 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V duyệt ngày 19/7/2018).

1.5. Bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ được sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 9, diện tích thực tế là 6.958m^2 , đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long

An. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 50-2018 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V duyệt ngày 19/7/2018).

Bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ được sử dụng thửa đất số 245, tờ bản đồ số 9, diện tích thực tế là 6.958m², đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An

1.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 341918 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 15/7/2009 cho bà Nguyễn Thị L đối với thửa 288.

1.7. Bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án, quy định tại khoản 3 Điều 100 và khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai 2013.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định: Tổng cộng 7.590.000 đồng, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ mỗi bên chịu 3.795.000 đồng, bà Nguyễn Thị L đã nộp xong; vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị L 3.795.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất do ngân hàng nhà nước qui định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 16.438.000 đồng; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 23.006.000 đồng (9.559.000 đồng + 13.447.000 đồng) theo biên lai số 0004779 và biên lai số 0004780 cùng ngày 02/5/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện V. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 6.568.000 đồng

Bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ được miễn án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.089.000 đồng theo biên lai thu số 0004932; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004935; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004933 cùng ngày 31/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện V.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Hoàng T mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0000469, 0000470, 0000471 cùng ngày 04/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H, ông Võ Tấn Đ; bà Nguyễn Thị Nh; bà Nguyễn Thị Á; ông Nguyễn Hoàng T không phải chịu. Hoàn trả cho bà H, ông Đ, bà Nh, ông T, bà Ân, mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0000659, 0000660, 0000718, 0000717 ngày

20/12/2019 và Biên lai thu số 0000749 ngày 30/12/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Chi cục THADS huyện V;
- Đương sự (6)
- Lưu VP (6), HS 1), (19b)

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

Đặng Văn Ý

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Văn Công

Đỗ Đình Thanh

Đặng Văn Ý

