

Bản án số: **146/2020/DS - PT**

Ngày: 30-6-2020

V/v: “*Tranh chấp tài sản thừa kế*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh

Ông Mai Xuân Thành

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương Liên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp tài sản thừa kế*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 893/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Liễu Cẩm C; địa chỉ: số 119-125 đường T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Liễu Cẩm C: Ông Lê Văn T; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

* **Bị đơn:** Bà Trương Thị Thúy S; địa chỉ: số 119-125 đường T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: (1) Ông Hoàng Trọng T; chức vụ: Phó tổng giám đốc phụ trách Công ty kiêm Giám đốc chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh;

(2) Ông Trần Doãn T; chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ. Điều có mặt.

2. Bà Liêu Cẩm P; địa chỉ: số 119-125 đường T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P: Ông Nguyễn Văn H, Luật sư Công ty luật TNHH K, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Bà Liêu Cẩm T.

4. Bà Liêu Cẩm S.

Cùng địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh. Điều vắng mặt.

5. Ông Lương Trung N; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

* **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Liêu Cẩm C do ông Lê Văn T đại diện; bị đơn bà Trương Thị Thúy S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liêu Cẩm S, bà Liêu Cẩm P, Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2014, bản tự khai ngày 10/4/2014 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Liêu Cẩm C trình bày:

Năm 1980, cha của ông là ông Liêu Sáy H kết hôn với mẹ của ông là bà Trương Thị Thúy S; hai người có 5 người con chung là: Liêu Cẩm P (sinh năm 1982), Liêu Cẩm C (sinh năm 1986), Liêu Cẩm K (sinh năm 1984, chết năm 2008, không có vợ con), Liêu Cẩm S (sinh năm 1991) và Liêu Cẩm T (sinh năm 2000). Ông Liêu Sáy H không có con riêng.

Năm 2003, bà Trương Thị Thúy S được ông Tạ A T sống tại Canada làm giấy tờ cho nhà đất số 125 đường T, thành phố N và được ông Tạ A D cư ngụ tại Washington làm giấy cho nhà đất số 119 đường T, thành phố N.

Từ năm 1980 đến năm 2002, cha mẹ ông đã tích lũy được một số vàng. Cha ông đã giao cho mẹ ông số vàng nói trên vào cuối năm 2003, có bản hợp gia tộc, theo đó, mẹ ông đồng ý sát nhập nhà số 119 và số 125 đường T thành tài sản chung của vợ chồng. Năm 2004, mẹ ông có mua thêm căn nhà số 123 đường T (của ông Trương Đức T) và căn nhà số 2A đường Y của ông Thái Quang M.

Ngày 03/01/2005, cha ông qua đời không để lại di chúc. Chị em ông còn nhỏ đang đi học nên đến năm 2013 mới biết mẹ ông đã đem tất cả nhà đất tại số 119, số 123 và số 125 đường T thế chấp tại Ngân hàng X. Ngân hàng khởi kiện đòi nhà tại Tòa án nhân dân thành phố N, chị em ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản thừa kế của cha ông là 1/2 nhà đất tọa lạc tại số 119, số 123 và số 125 đường T, phường V, thành phố

N, tỉnh Khánh Hòa theo pháp luật; ông xin nhận bằng hiện vật để có nơi sinh sống; yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X (viết tắt là Công ty X) đối với nhà đất trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2014, bản tự khai bổ sung ngày 08/6/2014 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trương Thị Thúy S trình bày:

Chồng bà có tên theo giấy khai sinh là Liều Sây H. Các tên gọi khác như Liều Sáy H, Liều Sây H, Liều Sây H là do việc chuyển âm từ tiếng Trung sang tiếng Việt khác nhau.

Năm 1980, bà kết hôn với ông Liều Sây H (năm 1998, hai người mới đăng ký kết hôn) và có 05 người con chung là Liều Cẩm C, Liều Cẩm K (chết năm 2008, không có vợ con), Liều Cẩm P, Liều Cẩm S, Liều Cẩm T như nguyên đơn khai; ông Liều Sây H không có con riêng. Ông Liều Sây H chết ngày 03/01/2005, không để lại di chúc.

Về nguồn gốc nhà đất:

- Nhà đất tại số 119 đường T, thành phố N là do chú bà là ông Tạ A D cho riêng bà năm 2003, bà được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất 40,94 m² nhưng thực tế bà đang quản lý sử dụng khoảng 97m², từ khi ông Tạ A D cho nhà đến nay, nhà không thay đổi gì về kết cấu, bà chỉ sửa chữa chống dột.

- Nhà đất tại số 125 đường T, thành phố N trước đây có diện tích 80,7m² là do bà được ông Tạ A T cho riêng năm 2003. Sau khi mua thêm nhà đất tại số 2A Y vào năm 2014, bà đã tách một phần diện tích đất của nhà đất tại số 2A Y (mặt sau) gộp thừa với nhà đất số 125 đường T để có diện tích 145,4m² như hiện nay.

- Nhà đất tại số 123 đường T trước đây có diện tích 81,57m² là do bà mua của ông Trương Đức T vào năm 2004 với giá 100 cây vàng 9999. Sau đó, bà ghép nốt phần diện tích đất còn lại của nhà đất 2A Y (mặt trước) nhập vào nhà đất số 123 đường T để có tổng diện tích khoảng 113,98 m² như hiện nay.

Toàn bộ nhà đất tại số 123 đường T là do bà mua bằng tiền của vợ chồng bà tiết kiệm được từ năm 1980 đến năm 2002.

Vào năm 2003, khi phát hiện mình bị bệnh tim, ông Liều Sây H giao cho bà hơn 300 cây vàng là tiền của hai vợ chồng bà tiết kiệm được suốt từ năm 1980 đến năm 2002. Việc giao nhận được lập thành văn bản hợp gia tộc có sự chứng kiến của em ông Liều Sây H là Liều Anh G và Trưởng tộc là ông Liều A M.

Tiền mua nhà đất tại số 123 đường T của ông Trương Đức T và nhà đất 2A đường Y của ông Thái Quang M vào năm 2014 là tiền vàng do vợ chồng bà tiết kiệm được kể trên.

Theo biên bản họp gia tộc vào năm 2003, bà đã nhập nhà số 119 đường T và nhà số 125 đường T cũ vào khối tài sản chung vợ chồng. Tuy nhiên, để thuận lợi cho việc kinh doanh, bà đứng tên một mình trong giấy chứng nhận sở hữu tài sản.

Bà khẳng định toàn bộ tài sản nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế là tài sản chung vợ chồng của bà và ông Liêu Sỹ H, bà yêu cầu giải quyết nội dung khởi kiện của nguyên đơn theo pháp luật, bà xin nhận bằng hiện vật.

Nhà đất 119 đường T hiện do bà trực tiếp kinh doanh bán cà phê. Bà cho ông Lương Trung N thuê mặt bằng nhà đất 123 và 125 đường T (không bao gồm phần phía sau được ghép với nhà 2A đường Y) để kinh doanh giày dép theo Văn bản cho thuê mặt bằng đề ngày 11/02/2017. Bà đã nhận đủ tiền thuê mặt bằng cho đến khi hết hạn hợp đồng là ngày 19/02/2020. Trước khi ký văn bản cho thuê trên, bà đã cho ông N thời gian khoảng 01 tháng để ông sửa chữa, cải tạo nhà thuê phục vụ cho mục đích kinh doanh của mình vì nhà 123 và 125 T đã sụp toàn bộ mái ngói âm dương cũ, chỉ còn cửa sắt đã cũ. Ông N đã bỏ tiền ra xây sửa nhà trên diện tích thuê 170m², cụ thể: Gia cố chịu lực, làm lại mái - thay mái ngói để làm mái tôn như hiện nay, ốp lại nền, làm trần la phong thạch cao, nâng cấp làm mới hệ thống điện, nước và cấp thoát nước sinh hoạt để có thể sử dụng nhà và công trình phụ an toàn, thay lại bộ cửa đã cũ. Bà nghe ông N nói chi phí hết khoảng 300.000.000đ và theo bà con số đó là hợp lý. Chính vì ông N đầu tư rất nhiều vào sửa chữa nhà để kinh doanh nên tại Văn bản cho thuê mặt bằng đề ngày 11/02/2017, hai bên thỏa thuận nếu bà lấy lại nhà trong năm đầu tiên sẽ phải trả lại cho ông N 02 tháng tiền cọc và 300.000.000đ, lấy lại năm thứ hai sẽ phải trả lại 02 tháng tiền cọc và 200.000.000đ, lấy lại trong năm thứ ba sẽ phải trả lại 02 tháng tiền cọc và 100.000.000đ. Hai bên thỏa thuận khi hết hợp đồng thuê thì ông N trả lại nhà cho bà như hiện trạng ông đã sửa (bao gồm cả phần sửa) và bà trả lại cho ông 02 tháng tiền cọc là 88.000.000đ.

Tại các bản tự khai ngày 10/6/2014, ngày 03/12/2014, ngày 10/9/2014 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liêu Cẩm P, bà Liêu Cẩm S và bà Liêu Cẩm T trình bày:

Cha mẹ của các bà là ông Liêu Sỹ H và bà Trương Thị Thúy S kết hôn năm 1980 và sinh được 5 người con như nguyên đơn trình bày. Tài sản chung của cha mẹ các bà gồm nhà số 119, 123, 125 đường T, phường V, thành phố N, ông Liêu Sỹ H chết năm 2005. Các bà không biết việc bà Trương Thị Thúy S đã chuyển nhượng tài sản trên cho Công ty X. Các bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin nhận bằng hiện vật nhà đất để có nơi sinh sống và thờ cúng cha và em trai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2017, bản tự khai ngày 09/6/2017 và

quá trình giải quyết vụ án, bà Liễu Cẩm P trình bày thêm:

Nhà 2A đường Y do cha mẹ bà mua của ông Thái Quang M ngày 25/5/2004. Khoảng năm 2013, 2014, bà có làm lại toàn bộ phòng ngủ tầng 3, lát gạch men, sơn nước lại tầng lửng và 02 phòng ngủ tầng 2, sơn nước tầng trệt và phòng thờ với chi phí 220.000.000đ.

Nhà 123 và 125 đường T xuống cấp trầm trọng, rất nguy hiểm (gác gỗ mục hết, mái ngói đổ xuống, tường thấm nước, nền nhà toàn nước, hệ thống điện bị chập nước) nên bà đã thay ngói, sơn lại tường, lợp tôn, lát gạch hoa với chi phí 400.000.000đ.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 07/4/2017, ngày 12/6/2017 và quá trình giải quyết vụ án, bà Liễu Cẩm P trình bày:

Tất cả các tài sản đang tranh chấp thừa kế đã bị bà Trương Thị Thúy S đem đi thế chấp cho Ngân hàng và sau đó chuyển nhượng cho Công ty X mà không có sự đồng ý của anh em bà. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy 06 hợp đồng được ký kết giữa bà Trương Thị Thúy S với Công ty X gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2201 quyền số MB TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2009 được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2202 quyền số MB TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2009 được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2203 quyền số CN TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2009 được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa.

- Hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản số 02/2009/HĐ-CTQL&KTTS ngày 08/10/ 2009.

- Hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản số 03/2009/HĐ-CTQL&KTTS ngày 08/10/ 2009.

- Hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản số 04/2009/HĐ-CTQL&KTTS ngày 08/10/2009.

Bà xin được nhận thừa kế cả bằng hiện vật và bằng tiền.

Tại bản tự khai ngày 07/7/2014 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X (Công ty X) trình bày:

Ngày 08/10/2009, Công ty X ký 03 hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản với bà Trương Thị Thúy S để chuyển nhượng các bất động sản tại số 119 đường T, số 2A đường Y, số 123 đường T và số 125 đường T, phường V, thành phố N.

Theo đó, bà Trương Thị Thúy S chuyển nhượng cho Công ty X các tài sản kể trên và bà S được quyền mua lại tài sản vào ngày 08/4/2010 theo giá các bên đã thỏa thuận.

Ngày 16/10/2009, Công ty X và bà Trương Thị Thúy S ký tiếp 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Khánh Hòa đối với các tài sản trên.

Hết thời hạn mua lại như đã cam kết nhưng bà Trương Thị Thúy S không thực hiện việc mua lại tài sản đã chuyển nhượng nên Công ty X đã làm thủ tục đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các bất động sản trên.

Tuy nhiên, cho đến nay bà Trương Thị Thúy S vẫn chưa bàn giao các bất động sản trên. Vì vậy, Công ty X không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Liêu Cẩm C và bà Liêu Cẩm P và yêu cầu bà S phải bàn giao ngay các bất động sản này cho Công ty.

Tại Văn bản trình bày ý kiến số 7900/UBND ngày 31/8/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa trình bày:

Về việc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà Trương Thị Thúy S:

- Đối với nhà đất tại số 119 đường T, thành phố N:

Theo Bản án số 09 ngày 26/4/1994 của Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng thì nhà đất tại 119 T thuộc quyền sở hữu của ông Tạ A D. Ngày 08/7/2003, ông Tạ A D tặng cho căn nhà 119 T, thành phố N cho bà Trương Thị Thúy S theo Giấy cho nhà được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco xác nhận ngày 12/7/2003. Ngày 11/3/2005, UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 402249, sổ vào sổ H01247 cho bà Trương Thị Thúy S đối với nhà đất tại 119 T, thành phố N với nội dung như sau: Diện tích đất 40,94 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Về tài sản gắn liền với đất: Nhà 01 tầng, diện tích xây dựng: 40,94 m².

- Đối với nhà đất tại số 02A đường Y - số 123 đường T, thành phố N:

Ngày 19/7/2004, UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1535/2004 cho ông Trương Đức T đối với nhà đất tại số 02A đường Y, thành phố N với nội dung như sau: Diện tích đất 32,32 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Về tài sản gắn liền với đất: Nhà 03 tầng + 01 tầng lửng, diện tích xây dựng: 32,32 m², diện tích sàn: 104,24 m².

Ngày 15/6/2004, UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1263/2004 cho ông Trương Đức T đối với nhà đất tại số 123 đường T, thành phố N với nội dung: Diện tích đất 81,57 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài. Về tài sản gắn liền với đất: Nhà 01 tầng, diện tích xây dựng: 81,57m².

Ngày 14/6/2005, ông Trương Đức T tặng cho 02 căn nhà tại số 123 đường T và số 02A đường Y cho bà Trương Thị Thúy S theo Hợp đồng được UBND phường V xác nhận ngày 14/6/2005.

Ngày 15/6/2005, UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 904318 cho bà Trương Thị Thúy S đối với nhà đất tại số 123 đường T và số 02A đường Y, thành phố N do hợp thừa với nội dung như sau: Diện tích đất 125,09 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Về tài sản gắn liền với đất: Nhà 04 tầng, diện tích xây dựng: 113,89 m². Đồng thời thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1535/2004 và số 1263/2004 nêu trên.

- Đối với nhà đất tại số 125 đường T, thành phố N: Theo Bản án số 09 ngày 26/4/1994 của Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng thì nhà đất tại số 125 đường T thuộc quyền sở hữu của ông Tạ A T. Ngày 05/3/2003, ông Tạ A T tặng cho căn nhà này cho bà Trương Thị Thúy S theo Giấy cho nhà được Đại sứ quán Việt Nam tại Canada xác nhận ngày 05/3/2003. Ngày 23/6/2004, bà Trương Thị Thúy S mua một phần nhà 02A đường Y của ông Thái Quang M. Ngày 19/7/2004, UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1534/2004 cho bà Trương Thị Thúy S đối với nhà đất tại số 125 đường T (góc 2A+125), thành phố N với nội dung như sau: Diện tích đất 145,40 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Về tài sản gắn liền với đất: Nhà 03 tầng + lửng, diện tích xây dựng: 126,17 m².

Về việc bà Trương Thị Thúy S chuyển nhượng 03 căn nhà đất nêu trên:

Ngày 16/10/2009, bà Trương Thị Thúy S chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 03 thửa đất nêu trên cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X, được Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng. Các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (Lệ phí trước bạ nhà đất, thuế thu nhập cá nhân) đối với việc chuyển nhượng nêu trên.

Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 581/TTr-STNMT ngày 04/11/2010 và Tờ trình số 79/TTr-STNMT ngày 21/02/2011 trình UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X đối với 03 căn nhà đất nêu trên, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 171979, số vào sổ CT-00643 do UBND tỉnh cấp ngày 19/11/2010 đối với nhà đất tại 119 T, phường V, thành phố N.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BĐ 292543, số vào sổ CT-00740 do UBND tỉnh cấp ngày 02/3/2011 đối với nhà đất tại 02A Y và 123 T, phường V, thành phố N.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 171967, số vào sổ CT-00741 do UBND tỉnh cấp ngày 02/3/2011 đối với nhà đất tại 125 T, phường V, thành phố N.

Việc UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X là phù hợp với các văn bản pháp luật về đất đai năm 2003, cụ thể là: Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định số 88/2009NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Tại bản tự khai ngày 04/12/2017 và ngày 11/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Trung N trình bày:

Ông thuê mặt bằng nhà đất tại 123 - 125 đường T, thành phố N của bà Trương Thị Thúy S theo Văn bản cho thuê mặt bằng đề ngày 11/02/2017. Nội dung thuê đúng như Văn bản cho thuê.

Trước khi ký Văn bản cho thuê trên, bà S có cho ông khoảng 01 tháng không tính tiền thuê nhà để ông sửa chữa, cải tạo nhà thuê phục vụ cho mục đích kinh doanh của ông vì nhà 123 và 125 đường T đã sụp toàn bộ mái ngói âm dương cũ, nhà xuống cấp nghiêm trọng không thể sử dụng được, ông đã bỏ tiền ra xây sửa nhà trên diện tích thuê là 170m², cụ thể: gia cố chịu lực giàn mái, làm lại mái - thay mái ngói để làm mái tôn như hiện nay, ốp lại nền, làm trần la phong thạch cao, làm công trình phụ, thay hệ thống cửa, nâng cấp làm mới hệ thống điện, nước và cấp thoát nước sinh hoạt để có thể sử dụng nhà và công trình phụ an toàn; chi phí hết 340.000.000đ.

Chính vì ông đầu tư rất nhiều vào sửa chữa nhà để kinh doanh nên tại Văn bản cho thuê mặt bằng đề ngày 11/02/2017, hai bên thỏa thuận: Ngoài việc trả lại 02 tháng tiền cọc, nếu bà S lấy lại nhà trong năm đầu tiên sẽ phải trả lại cho ông 300.000.000đ, lấy lại năm thứ hai sẽ phải trả lại 200.000.000đ, lấy lại trong năm thứ ba sẽ phải trả lại 100.000.000đ; khi hết hợp đồng thuê thì ông trả lại nhà cho bà S như hiện trạng ông đã sửa (bao gồm cả phần sửa).

Toàn bộ tiền thuê nhà 03 năm ông đã trả hết cho bà S, hiện bà S còn giữ lại của ông 02 tháng tiền đặt cọc là 88.000.000đ. Nếu Tòa án xử ông không được thuê nhà nữa thì ông yêu cầu bà S phải trả lại ông tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 122, 128, 137, khoản 2 Điều 138, Điều 634, 674, 675, 676,

424 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liêu Cẩm P về việc tuyên bố vô hiệu 06 hợp đồng được ký kết giữa bà Trương Thị Thúy S với Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2201 quyền số MB TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2009 được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2202 quyền số MB TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2009 được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2203 quyền số CN TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2009 được công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa.

- Hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản số 02/2009/HĐ-CTQL&KTTS ngày 08/10/2009.

- Hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản số 03/2009/HĐ-CTQL&KTTS ngày 08/10/2009.

- Hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản số 04/2009/HĐ-CTQL&KTTS ngày 08/10/2009.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Liêu cẩm C và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liêu Cẩm P về việc hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X gồm:

- Giấy chứng nhận số phát hành BA 171979, số vào sổ CT-00643 cấp ngày 19/11/2010 đối với nhà đất tại 119 đường T, phường V, thành phố N.

- Giấy chứng nhận số phát hành BD 292543, số vào sổ CT- 0740 cấp ngày 02/3/2011 đối với nhà đất tại số 02A đường Y và số 123 đường T, phường V, thành phố N.

- Giấy chứng nhận số phát hành BA 171967, số vào sổ CT-00741 cấp ngày 02/3/2011 đối với nhà đất tại số 125 đường T, phường V, thành phố N.

3. Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X được quyền sử dụng 50,06m² đất (trong qui hoạch giao thông) nằm ngoài diện tích 40,94m² đất tại số 119 đường T, thành phố N đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 171979, sổ vào sổ CT-00643 cấp ngày 19/11/2010 và được quyền sở hữu nhà trên 50,06m² đất này.

Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và giá trị nhà trên 50,06m² đất cho bà Trương Thị Thúy S là 1.069.607.400đ, thanh toán cho các ông, bà Liễu Cẩm P, Liễu Cẩm C, Liễu Cẩm S và Liễu Cẩm T, mỗi người 178.267.900đ.

Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X căn cứ vào quyết định của bản án để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với nhà đất 50,06m² trên theo qui định.

4. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 11/02/2017 giữa ông Lương Trung N và bà Trương Thị Thúy S.

Bà Trương Thị Thúy S phải trả cho ông Lương Trung N tiền thuê nhà là 168.666.600đ và tiền cọc 88.000.000đ, tổng cộng số tiền phải trả là 256.666.600đ.

Ông Lương Trung N phải giao lại mặt bằng nhà đất tại số 123 và số 125 đường T, thành phố N (phần ký hiệu B và C trên bản vẽ nhà kèm theo bản án) cho bà Trương Thị Thúy S tạm thời quản lý trong khi chờ kết quả giải quyết vụ án đòi tài sản giữa nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X với bị đơn bà Trương Thị Thúy S do Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý số 65/2013/TLPT-DS ngày 30/10/2013.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Liễu Cẩm C và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liễu Cẩm P về việc chia thừa kế tài sản của ông Liễu Sâm H đối với nhà đất tại số 119 đường T, tại số 02A đường Y và số 123 đường T, tại số 125 đường T (góc 2A đường Y +125 đường T), phường V, thành phố N, chia thừa kế bằng giá trị tài sản.

Ngoài kỹ phần thừa kế các ông, bà Liễu Cẩm P, Liễu Cẩm C, Liễu Cẩm S và Liễu Cẩm T được Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X thanh toán tại Điều 3 Phần quyết định nêu trên, bà Trương Thị Thúy S phải thanh toán kỹ phần thừa kế còn lại cho các ông, bà Liễu Cẩm P, Liễu Cẩm C, Liễu Cẩm S và Liễu Cẩm T, mỗi người là 3.839.138.600đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Liễu Cẩm P về việc cho bà Trương Thị Thúy S 300.000.000đ từ kỹ phần thừa kế được hưởng.

Cán trừ kỷ phần thừa kế, bà Trương Thị Thúy S phải thanh toán cho bà Liễu Cẩm P vào khoản 300.000.000đ bà Liễu Cẩm P tự nguyện cho bà S, bà Trương Thị Thúy S chỉ còn phải thanh toán cho bà Liễu Cẩm P 3.539.138.600đ.

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

Ngày 19/11/2019, nguyên đơn ông Liễu Cẩm C do ông Lê Văn T là người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/10/2019, bị đơn bà Trương Thị Thúy S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liễu Cẩm S, bà Liễu Cẩm P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 29/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X có đơn kháng cáo với nội dung: Phần diện tích đất 50,06 m² là không thể tách rời của tài sản tại địa chỉ 119 đường T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Khi mua Công ty đã thanh toán toàn bộ diện tích đất cho bà S nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Liễu Cẩm C do ông Lê Văn T đại diện theo ủy quyền giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Trương Thị Thúy S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Liễu Cẩm P tại đơn xin xét xử vắng mặt không rút đơn kháng cáo. Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X do ông Hoàng Trọng T và ông Trần Doãn Thắng đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông Lê Văn T và tại đơn kháng cáo của bà Trương Thị Thúy S, bà Liễu Cẩm P cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Liễu Cẩm P cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xem xét các chứng cứ thiếu toàn diện và không khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa bà Châu L (Chu Lục M) mẹ của ông Liễu Sỹ H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm định giá không đúng theo giá thị trường. Nhà, đất tại 119 đường T, thành phố N có diện tích 96,20 m², bà Trương Thị Thúy S chỉ chuyển nhượng 40,94 m², còn lại 55,26 m² bà S không thể chấp, chuyển nhượng nhưng Bản án sơ thẩm lại giao cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X là trái pháp luật. Ông T còn cho rằng nguyên đơn ông C có yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ

thẩm giải quyết lại vụ án.

Ông Hoàng Trọng T và ông Trần Doãn Thắng cho rằng phần diện tích đất 50,06 m² là không thể tách rời của tài sản tại địa chỉ 119 T, thành phố N. Khi mua Công ty đã thanh toán toàn bộ diện tích đất cho bà S nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét để đảm bảo quyền lợi cho Công ty.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về phần thủ tục tố tụng: Sau khi xử sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Liêu Cẩm S có đơn kháng cáo. Đây là phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ hai được triệu tập nhưng theo Biên bản về việc không thực hiện được việc tổng đạt trực tiếp của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hồ Chí Minh thì bà Liêu Cẩm S, bà Liêu Cẩm T thuê nhà đã chuyển đi nơi khác không xác định được. Nhưng xét, nội dung kháng cáo của bà Liêu Cẩm S cùng nội dung với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liêu Cẩm P về việc đưa bà Châu L vào tham gia tố tụng. Các đương sự có mặt cũng như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử xử vắng mặt bà Liêu Cẩm S cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Hội đồng xét xử thấy việc vắng mặt của bà Liêu Cẩm S cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phần nội dung:

[2.1] Ngày 12/02/2014 nguyên đơn ông Liêu Cẩm C khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản thừa kế nhà, đất phần của cha ông là ông Liêu Sỹ H (chết) tại số nhà 119, 123, 125 đường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp tài sản thừa kế” để thụ lý, giải quyết là có căn cứ.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ và các con ông Liêu Sỹ H yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Châu L là mẹ của ông Liêu Sỹ H vào tham gia tố tụng, nhưng tại Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa không chấp nhận với lý do: Giấy khai sinh của ông Liêu Sỹ H là giấy tờ pháp lý duy nhất hiện có do chính ông Liêu Sỹ H khai xác định mẹ ông là bà Châu L đã

chết. Các tài liệu và video do bà Trương Thị Thúy S và bà Liễu Cẩm P cung cấp không được coi là chứng cứ, không đủ cơ sở chứng minh bà Châu L còn sống tại thời điểm ông Liễu Sâm H chết nên đề nghị của bà Trương Thị Thúy S và bà Liễu Cẩm P về tạm ngưng phiên tòa để đưa bà Châu L vào tham gia tố tụng không được chấp nhận.

[2.3] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Liễu Cẩm C cung cấp các tài liệu chứng cứ mới đó là: Giấy công chứng số 1686 ngày 17/12/2019 của Phòng Công chứng huyện Tân Dương, Quảng Tây, Trung Quốc chứng minh rằng bà Chu Lục M cho đến ngày 17/12/2019 vẫn sinh tồn, hiện cư trú tại số 4 đội 3 Nông trường Vương Linh, huyện Tân Dương, Khu tự trị dân tộc Choang, Quảng Tây. Giấy chứng minh thư cư dân của bà Chu Lục M được Cục Công an huyện Tân Dương cấp. Giấy công chứng số 1695 ngày 18/12/2019 của Phòng Công chứng huyện Tân Dương, Quảng Tây, Trung Quốc đối với Chứng minh thư được cấp cho bà Chu Lục M. Giấy tuyên bố ngày 18/12/2019 của bà Chu Lục M thể hiện bà là mẹ của ông Liễu Sâm H. Giấy công chứng số 1694 ngày 18/12/2019 của Phòng Công chứng huyện Tân Dương, Quảng Tây, Trung Quốc đã đóng dấu “Giấy tuyên bố” và ấn dấu vân tay giữa phải của bà Chu Lục M. Các giấy trên đã được hợp pháp hóa lãnh sự của Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Nam Ninh, Trung Quốc chứng thực ngày 24/12/2019.

[2.4] Như vậy, bà Chu Lục M mẹ của ông Liễu Sâm H còn sống nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Liễu Cẩm C, bị đơn bà Trương Thị Thúy S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Liễu Cẩm P, bà Liễu Cẩm S, quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Liễu Cẩm P và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.5] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X, Hội đồng xét xử chưa xem xét.

[2.6] Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho các đương sự có kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Liêu Cẩm C, bị đơn bà Trương Thị Thúy S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Liêu Cẩm P, bà Liêu Cẩm S.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Hoàn trả lại cho ông Liêu Cẩm C, bà Trương Thị Thúy S, bà Liêu Cẩm P, bà Liêu Cẩm S mỗi người 300.000 đồng và Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại các biên lai thu tiền số 0001041, 0001042, 0001043 cùng ngày 04/11/2019, số 0001044 ngày 06/11/2019, số 0001064 ngày 26/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa (kèm hồ sơ);
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Vũ Thanh Liêm