TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 203/2026/DS-PT
Ngày: 19/3/2026
V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản, đòi quyền sử dụng đất, chia thừa kế, tranh chấp HĐ tín dụng, HĐ thế chấp.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn.
Các Thẩm phán: 1/ Trần Ngọc Tuấn
2/ Trần Thị Thúy Hồng

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Yến Xuân, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Nguyễn Đình Nam, Kiểm sát viên Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 457/2025/TLPT-DS ngày 31/12/2025, về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản, đòi quyền sử dụng đất, chia thừa kế, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp",* giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn:
1/ Bà Nguyễn Hồng Á, sinh năm 1958; Địa chỉ: E722.USA.
2/ Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Số D, đường N, phường N (trước là phường X, quận N), thành phố Cần Thơ.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Thái H, sinh năm 1982; Nơi cư trú: Số A, đường C, phường T, thành phố Cần Thơ (Các văn bản ủy quyền ngày 28/5/2025 và 06/8/2025). (Có mặt); Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trương Hoài P, Văn phòng L3; Địa chỉ: Số G, đường E, khu phố C, phường C (trước là phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

Bị đơn:
1/ Bà Nguyễn Hồng O, sinh năm 1960 (Có mặt)
2/ Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1956.
Cùng cư trú: Số D, đường M, phường N (trước là phường X, quận N), thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1969; Địa chỉ thường trú: Số A L, đường T, phường T (trước là phường T, quận A), Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Số B, đường P, phường T (trước là phường G, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (viết tắt là P2); Trụ sở: Số B N, phường C (trước là phường T, quận H), Thành phố Hà Nội; Chi nhánh C3: Số A, đường T, phường N (trước là phường A, quận N), thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Cảnh K, sinh năm 1988, Giám đốc Khách hàng cá nhân; Ông Trần Phương K1, sinh năm 1992, Chức vụ: Chuyên viên tố tụng.

2/ Bà Nguyễn Mỹ P1, sinh năm 1963; Nơi cư trú: Số A Xa Lộ H, tổ A, khu phố F, phường L (trước là phường L, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Số H, Khu dân cư I, phường T (trước là phường A, quận N), thành phố Cần Thơ.

4/ Bà Nguyễn Kim L1, sinh năm 1971.

5/ Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1975; Cùng cư trú: Số D, đường N, phường N (trước là phường X, quận N), thành phố Cần Thơ.

6/ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Số C, tổ B, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; Người đại diện hợp pháp của bà P1, ông H1, bà L1, ông T và bà V: Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1967.

7/ Bà Nguyễn Hồng N1, sinh năm 1978;

8/ Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1977;

9/ Bà Đoàn Thị Kim C, sinh năm 1980.

10/ Bà Võ Hồng N2, sinh năm 2000; Cùng cư trú: Số D, đường M, phường N (trước là phường X, quận N), thành phố Cần Thơ; Người đại diện hợp pháp của bà N1, ông D và bà N2: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1969.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Hồng O và ông Nguyễn Ngọc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của phía nguyên đơn trình bày:

Năm 2000, bà Nguyễn Hồng Á có mua nhà và đất tại số D, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ của ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Ngô Thị Cẩm . Vì bà Á là người mang quốc tịch Hoa Kỳ nên có nhờ vợ chồng em gái tên là Nguyễn Hồng O và Nguyễn Ngọc M đứng tên giùm, còn tiền thì bà Á gửi tiền về cho bị đơn mua. Ngày 13/11/2012, bà Á về Việt Nam và có đòi lại tài sản là nhà và đất trên thì bị đơn có viết cam kết sẽ trả lại 6/10 giá trị nhà, đất tại địa chỉ D, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, bị đơn lại không trả. Vì vậy, bà Á khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại giá trị nhà, đất nêu trên. Đồng thời, buộc bị đơn giao trả 09 phòng trọ và toàn bộ số tiền mà bị đơn gom hàng tháng của 09 phòng trọ của bà Á từ năm 2000 đến nay.

Ngoài ra, nguyên đơn bà Nguyễn Kim N khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Hồng O chia di sản thừa kế theo pháp luật của cha mẹ là ông Nguyễn Văn Q (chết năm 1995) và bà Lê Thị H2 (chết năm 2013) để lại là quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 707,1m^2, thửa đất số 166 + 155, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại đường N, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI911422 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00990.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 16/7/2007 và 01 căn nhà trên đất có diện tích khoảng 86,4m^2 cho 08 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất, bao gồm: Nguyễn Hồng Á, bà Nguyễn Hồng O, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Kim N, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Kim L1 và ông Nguyễn Quang T. Đồng thời, bà N yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất có diện tích 39,9m^2 tại thửa 222, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại đường N, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ và hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên mà hiện nay bị đơn đang chiếm giữ cho bà N; buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào lối đi vào hẻm nội bộ thể hiện cạnh thửa đất số 156 theo bản trích đo địa chính ngày 14/9/2016 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn bà Nguyễn Hồng O, ông Nguyễn Ngọc M trình bày:

Vào năm 2001, bị đơn có thỏa thuận nhận chuyển nhượng căn nhà và đất tại số D, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ từ ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Ngô Thị Cẩm . Đến năm 2003, các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thành phố C (cũ) xác nhận ngày 02/12/2003 và Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 03/11/2003, được công chứng tại phòng C4, thành phố Cần Thơ. Năm 2004, bị đơn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà và đất nêu trên thông qua việc chỉnh lý sang tên vào ngày 14/01/2004.

Khi mua nhà của ông T1 và bà C1 thì bị đơn không đủ tiền nên có vay ở ngoài với lãi suất cao. Vì vậy, năm 2003 bị đơn có mượn tiền của bà Á số tiền là 12.000 USD tương đương 180.000.000 đồng để trả nợ. Năm 2012, bà Á có về Việt Nam và gây áp lực buộc bị đơn phải ký giấy thỏa thuận phân chia giá trị căn nhà số D, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn được hưởng 06 phần, tương đương với khoản nợ gốc và lãi bị đơn còn nợ, còn bị đơn hưởng 04 phần. Thực chất bị đơn chỉ nợ số tiền là 12.000 USD tương đương với 180.000.000 đồng và lãi nêu trên, còn nhà và đất do bị đơn sở hữu hợp pháp. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại giá trị nhà, đất.

Bị đơn thống nhất hàng thừa kế thứ nhất của ông Q và bà H2 gồm có 08 người là bà Nguyễn Hồng Á, bà Nguyễn Hồng O, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Kim N, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Kim L1 và ông Nguyễn Quang T. Tuy nhiên, đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn thì bị đơn chỉ đồng ý chia di sản thừa kế là 01 căn nhà trên diện tích 86,4m^2 và chỉ chia đều cho 07 người thừa kế, bao gồm: Nguyễn Hồng Á, Nguyễn Hồng O, Nguyễn Mỹ P1, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Kim N, Nguyễn Thị V, Nguyễn Kim L1 vì ông T đã có văn bản cam kết không yêu cầu chia thừa kế. Về quyền sử dụng đất tại thửa 166+155, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại đường N, phường X, quận N, thành phố Cần

Thơ thì bà Lê Thị H2 đã chuyển nhượng cho phía bị đơn nên bị đơn không đồng ý chia thừa kế đối với tài sản này.

Đối với quyền sử dụng đất có diện tích 39,9m^2 tại thửa 222, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại số D, đường N, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ và lối đi hẻm nội bộ thì bị đơn cũng đã nhận chuyển nhượng từ bà H2 và bị đơn hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Vì vậy, bị đơn không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất, trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ hàng rào chắn theo yêu cầu của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Hồng N1, bà Đoàn Thị Kim C, bà Võ Hồng N2 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của phía bị đơn.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, Chi nhánh T3 có cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O vay với tổng số tiền là 3.736.000.000 đồng, theo các hợp đồng vay như sau: Hợp đồng 1: Ngày 17/2/2017, ông M và bà O vay số tiền là 2.236.000.000 đồng; Hợp đồng 2: Ngày 14/10/2019, ông M và bà O vay số tiền là 500.000.000 đồng; Hợp đồng 3: Ngày 09/3/2020, ông M và bà O vay số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay thì ông M và bà O có thế chấp tài sản là căn nhà và đất tại số D, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ. Ông M và bà O đã trả được một phần, hiện tại còn nợ Ngân hàng với số tiền là 2.836.350.000 đồng. Tuy nhiên, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm (lần thứ nhất) số: 28/2021/DS-ST ngày 20/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng Á.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O phải trả giá trị nhà, đất tại số D, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Hồng Á với số tiền là 4.967.033.769 đồng (bốn tỷ chín trăm sáu mươi bảy triệu không trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi chín đồng).

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O phải trả cho bà Nguyễn Hồng Á số tiền gom hàng tháng của 09 phòng trọ (bao gồm dãy trọ số 06, 07) từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/6/2021 số tiền là 405.000.000 đồng (bốn trăm lẽ năm triệu đồng). Đồng thời, bị đơn phải giao trả 09 phòng trọ trên cho bà Nguyễn Hồng Á.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim N.

Xác định di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị H2 là phần đất tại thửa đất số 166 + 155 + 155[1], tờ bản đồ số 03, qua đo đạc thực tế có tổng diện tích là 706,6m^2 (sau khi trừ diện tích mương thoát nước) và 01 căn nhà trên phần đất, tọa lạc tại đường N, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông Q, bà H2 gồm có 08 người là bà Nguyễn Hồng Á, bà Nguyễn Hồng O, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Kim L1, ông Nguyễn Quang T.

Bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm trả giá trị cho các đồng thừa kế là bà Nguyễn Hồng Á, bà Nguyễn Hồng O, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Kim L1, ông Nguyễn Quang T mỗi người 1.365.353.451 đồng (một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu ba trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi mốt đồng) để được toàn quyền sử dụng đối với phần di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị H2.

Bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm trả giá trị các công trình xây dựng cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O do ông M và bà O đã xây dựng trên phần đất chia thừa kế với số tiền là 1.012.444.650 đồng (một tỷ không trăm mười hai triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi đồng) để được toàn quyền sử dụng đối với các công trình xây dựng trên.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 39,9m^2, thửa 222, loại đất CLN, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại số D, đường N, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Kim N.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O phải tháo dỡ hàng rào chắn lối đi hẻm nội bộ vào phần đất của bà N.

Bà Nguyễn Kim N tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 166 + 155 + 155[1], tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại đường N, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ. (Đính kèm Bản trích đo địa chính số 27/TTKTTNMT ngày 05/12/2016, Bản trích đo địa chính số 09/TTKTTNMT ngày 29/01/2019 và Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 27/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

3/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Hồng O số tiền là 2.912.500 đồng (hai triệu chín trăm mười hai nghìn năm trăm đồng). Bà Nguyễn Hồng Á, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Kim L1, ông Nguyễn Quang T mỗi người phải trả cho bà N số tiền 3.587.500 đồng (ba triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau đó bị đơn làm đơn kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm (lần thứ nhất) số: 441/2022/DS-PT ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Hồng O, ông Nguyễn Ngọc M. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm (nêu trên) về trích công sức đứng tên hộ cho bị đơn đối với tài sản thỏa thuận thuộc thửa đất số 156; về giao di sản thừa kế bằng hiện vật cho bị đơn đối với các thửa đất số 166, 155, 155[1], 122 và bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại giá trị kỷ phần cho các thừa kế khác.

Sau khi có bản án phúc thẩm, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành quyết định kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số: *34/2023/DS-GĐT ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:*

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Hủy bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (nêu trên).

Quá trình thụ lý lại vụ án, đã ghi nhận yêu cầu và ý kiến trình bày của các đương sự như sau:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên các nội dung đã trình bày và yêu cầu cụ thể:

Yêu cầu chia tài sản thừa kế (chia hiện vật) của mẹ là bà Lê Thị H2 và cha là ông Nguyễn Văn Q để lại nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất số AI911422, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00990. QSDĐ cấp ngày 16/7/2007 do UBND quận N cấp, diện tích 707,1m^2; trong đó: 90m^2 đất ở đô thị thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 3 *và* 617,1m^2 đất cây lâu năm thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại D N, X, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo tỷ lệ 1/8.

Yêu cầu bà O, ông M tháo dỡ nhà cửa và vật kiến trúc trả lại cho nguyên đơn 39,9m^2 đất thuộc thửa 222, tọa lạc tại D N do vợ chồng bà O chiếm dụng.

Yêu cầu chia thừa kế đối với tài sản cha, mẹ để lại yêu cầu được nhận phần đất theo tỷ lệ mỗi người cho bà Á, bà P1, ông H1, bà L1, ông T, bà V và bà N; giao lại cho bà N quản lý.

Phần giá trị 9 căn phòng trọ bà Á hùn xây dựng với vợ chồng bà O ông M trên đất thừa kế, bà Á đồng ý giao dãy trọ này cho bà Nguyễn Kim N và bà N đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng cho bà O.

Đối với phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý; bởi lẽ, nguyên đơn đồng ý với quan điểm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Phía bị đơn trình bày:

Căn nhà số D đường M là do vợ chồng bị đơn mua của ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Ngô Thị C1 ngày 14/01/2004 vợ chồng bị đơn được chỉnh lý sang tên. Khi nhận chuyển nhượng, bị đơn không đủ tiền nên bà Á có tự động cho mượn 12.000 USD tương đương 180.0000.000 đồng, năm 2012 bà Á về Việt Nam làm áp lực buộc vợ chồng bị đơn ký Tờ thỏa thuận ngày 13/11/2012 có nội dung " Trước đây tôi (Nguyễn Hồng Á) và vợ chồng em tôi là O có phần hùn vốn để mua một số tài sản là nhà và đất cho vợ chồng em tôi là O và M đứng tên gồm 01 căn nhà ở địa chỉ D C đường Mậu Thân có diện tích 114,04m^2 số giấy chứng nhận 5401130746 do UBND tỉnh C cấp ngày 14/6/2000; phân chia giá trị căn nhà 49C Mậu Thân, bà Á được 06 phần, bà O được hưởng 04 phần". Nay đề nghị chia lại bà O được hưởng 6 phần, bà Á được hưởng 04 phần.

Đối với vấn đề 9 căn phòng trọ: 9 căn phòng trọ được xây dựng trên diện tích đất của mẹ là bà Lê Thị H2 trên số tiền mượn của bà Á số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), đồng ý giao 9 căn phòng trọ này do không có tiền trả. Không đồng ý giao tiền cho thuê phòng cho bà Á.

Vấn đề chia thừa kế thửa đất 155 *và* thửa đất 166, tờ bản đồ số 03 N, phường X, quân N (nay là phường N), thành phố Cần Thơ: Cha mẹ bà O là ông Nguyễn Văn Q (chết năm 1995) và bà Lê Thị H2 (chết năm 2013) gồm 08 người con chung: bà Nguyễn Hồng Á, bà Nguyễn Hồng O, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Kim N, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Kim L1 và Nguyễn Quang T. Quyền sử dụng đất các thửa 166 và 155 do bà Lê Thị H2 đứng tên diện tích 701,1m^2 và 01 căn nhà diện tích 86,4m^2. Ngày 16/4/2000, bà Lê Thị H2 lập Giấy bán đất cho hai vợ chồng bà O và ông M. Vì vậy, đây là đất của bà O và ông M nên không đồng ý chia thừa kế.

Đối với quyền sử dụng đất đất 39,9m^2 tại thửa 222 số 49C N là lối đi hẻm nội bộ của bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị H2 vào năm 2001, trước đó bà N đã cầm Giấy chứng nhận của bà H2 đi vay 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng - không nhớ Ngân hàng nào) trong thời gian qua bà N không có tiền đóng lãi cho Ngân hàng nên Ngân hàng xuống phát mãi nhà và đất của bà H2 và bà N, lúc đó bà O đã đứng ra giải quyết tiền cho Ngân hàng là 300.000.000 đồng. Sau đó, bà H2 và bà O tiến hành mua bán nhà đất số D N nên bị đơn đang giữ Giấy chứng nhận bản chính nêu trên.

Trên cơ sở đó, bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 166, 155, 155[1], 222, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại đường N, phường X, quận N (nay là phường N), thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O đã ký các khoản vay như sau:

+ Khoản 1: Ngày 26/01/2016 bị đơn đã cùng ký hợp đồng cho vay số 53/2016/HĐTD/PVB-CNTĐ (“Hợp đồng tín dụng”) cùng khế ước nhận nợ số tiền 2.500.000.000 đồng để mua nhà.

+ Khoản 2: Ngày 11/10/2019 bị đơn đã cùng ký hợp đồng cho vay số 504/2019/ HĐTD/PVB-CNTDO (“Hợp đồng tín dụng”) cùng khế ước nhận nợ số tiền 500.000.000 đồng để tiêu dùng.

Ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 53/2016/HĐBĐ/PVB-CNTĐ ngày 26/01/2016 và Hợp đồng thế chấp đối với tài sản gắn liền với đất số: 53A/2016/ HĐBĐ/PVB-CNTĐ ngày 26/01/2016, cập nhật thay đổi giá trị TSBĐ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 270/2018/HĐBĐ/PVB-CNTDO ngày 27/09/2018 để thế chấp tài sản chi tiết như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401130746 do Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp ngày 14/06/2000 cho ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Ngô Thị C1, cập nhật thay đổi chủ sở hữu sang ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O ngày 14/01/2004, cụ thể:

Thửa đất số: 156; Tờ bản đồ số: 03.
Địa chỉ: D, đường M, phường X, thành phố Cần Thơ.
Diện tích: 114, 04 m^2.
Loại đất: Đất ở đô thị.
Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
Tài sản gắn liền với đất là:
Địa chỉ: D, đường M, phường X, thành phố Cần Thơ.
Diện tích xây dựng: 76,93 m^2.
Tổng diện tích sử dụng: 76,93 m^2.
Kết cấu: VLT.
Số tầng: 01.
Chất lượng còn lại: 60 %.

Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đất đai quận N, thành phố Cần Thơ vào ngày 27/08/2018. Tổng dư nợ tạm tính đến ngày 16/03/2023 cập nhật trên hệ thống phần mềm của khoản vay ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O như sau:

Tổng gốc: 1.544.524.939 đồng; Tổng lãi: 486.536.429 đồng; Tổng cộng: 2.031.061.368 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và khoản vay tín dụng, ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, ngân hàng P2 đã gửi nhiều thông báo, công văn và làm việc trực tiếp yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho P2 xử lý theo đúng quy định nhưng ông đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của P2, P2 khởi liện ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O ra trước Tòa án. Kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề như sau:

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O liên đới thanh toán chp P2 số tiền là 2.031.061.368 đồng, bao gồm 1.544.524.939 đồng nợ gốc và 486.536.429 đồng nợ lãi (tạm tính đến ngày 16/03/2023).

Ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh từ 17/03/2023 theo lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 53/2016/HĐTD/PVB ngày 26/01/2016 và Hợp đồng cho vay số 504/2019/ HĐTD/PVB-CNTDO ngày 11/10/2019 cho đến khi ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O thanh toán xong khoản nợ.

Nếu ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì P2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: 53/2016/HĐBĐ/PVB-CNTĐ ngày 26/01/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đối với tài sản gắn liền với đất số: 53A/2016/HĐBĐ/PVB-CNTĐ ngày 26/01/2016, cập nhật thay đổi giá trị TSBĐ theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số:270/2018/HĐBĐ/PVB-CNTDO ngày 27/08/2018.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O đối với P2. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho P2.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ, đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng Á.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O phải trả cho bà Nguyễn Hồng Á các khoản tiền như sau:

Giá trị nhà-đất tại số D, đường M, phường X, quận N (nay là phường T), thành phố Cần Thơ (tỷ lệ 6/10) với số tiền là 9.594.157.000đồng.

Tiền thu gom hàng tháng của 09 phòng trọ (thuộc dãy trọ số 06, 07) từ ngày 01/01/2014 đến ngày 24/9/2025 với số tiền là 630.000.000đồng.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim N.

2.1/ Xác định di sản thừa kế của cụ ông Nguyễn Văn Q và cụ bà Lê Thị H2 là phần đất tại các thửa đất số 166 + 155 + 155[1], tờ bản đồ số 03; đo đạc thực tế có tổng diện tích là 706,6m^2 (sau khi trừ diện tích mương thoát nước 5m^2) và 01 căn nhà trên đất, tọa lạc tại đường N, phường X, quận N (nay là phường T), thành phố Cần Thơ.

Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Q, cụ H2 gồm 08 người con là bà Nguyễn Hồng Á, bà Nguyễn Hồng O, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Kim N, bà Nguyễn Kim L1, ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị V.

Bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm trả giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế gồm bà Nguyễn Hồng Á, bà Nguyễn Hồng O, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Kim L1, ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị V mỗi người số tiền 2.311.422.400 đồng (*Hai tỷ ba trăm mười một triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn bốn trăm đồng*) để được toàn quyền sử dụng/sở hữu toàn phần di sản thừa kế của cụ ông Nguyễn Văn Q và cụ bà Lê Thị H2.

Bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm trả giá trị công trình xây dựng trên đất thừa kế cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O số tiền 810.555.200 đồng (*Tám trăm mười triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn hai trăm đồng*), trả cho bà Nguyễn Hồng Á số tiền 157.743.600 đồng (*Một trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm*

bốn mươi ba ngàn sáu trăm đồng) để được toàn quyền sử dụng/sở hữu đối với các công trình xây dựng trên đất.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bà Nguyễn Kim N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa số 166 + 155 + 155[1], tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại đường N, phường X, quận N (nay là phường T), thành phố Cần Thơ theo quy định của pháp luật.

2.2/ Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O trả lại quyền sử dụng đất diện tích 39,9m^2, thửa 222, loại đất CLN, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại số D, đường N, phường X, quận N (nay là phường T), thành phố Cần Thơ và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Kim N.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O phải tháo dỡ hàng rào chắn lối đi hẻm nội bộ vào phần đất của bà N.

Gửi kèm: Các Bản trích đo địa chính số 27/TTKTTNMT ngày 05/12/2016, 09/TTKTTNMT ngày 29/01/2019 và số 65/TTKTTNMT ngày 27/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

3/ Không chấp nhận phản tố của bị đơn bà Nguyễn Hồng O, ông Nguyễn Ngọc M về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 166, 155, 155[1] và 222, tờ bản đồ số 03 (nêu trên).

4/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (gọi tắt là Ngân hàng Đ).

Buộc bị đơn bà Nguyễn Hồng O, ông Nguyễn Ngọc M có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Đ số tiền là 2.944.003.126đồng.

Trong đó: Nợ gốc: 1.544.524.939 đồng; Nợ lãi: 1.399.478.187 đồng.

Lãi suất tiếp tục tính từ ngày 23/9/2025 theo Hợp đồng cho vay đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông M, bà O không thực hiện thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, đối với tài sản cụ thể là:

Thửa đất số: 156; tờ bản đồ số: 03; Địa chỉ: D, đường M, phường X, quận N (nay là phường T), thành phố Cần Thơ; diện tích: 114,04 m^2; loại đất: Đất ở đô thị; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

Tài sản gắn liền với đất là nhà ở; Địa chỉ: D, đường M, phường X, quận N (nay là phường T), thành phố Cần Thơ; diện tích xây dựng: 76,93 m^2; tổng diện tích sử dụng: 76,93 m^2; kết cấu: VLT; số tầng: 01.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề về án phí, các chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Hồng O và ông Nguyễn Ngọc M làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của ông bà, xin phúc xử lại bác đơn kiện của nguyên đơn chấp nhận phản tố của ông bà.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Phía nguyên đơn và luật sư của nguyên đơn trình bày, bản án sơ thẩm đã căn cứ vào bản án giám đốc thẩm để xét xử là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định pháp luật, vụ án đã kéo dài về thời gian rồi, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của phí bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và giữ yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn phản tố và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát cấp phúc thẩm cho rằng, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Các bên đương sự cũng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung, Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa nghe đương sự trình bày và nghe Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của phía bà Nguyễn Hồng O, ông Nguyễn Ngọc M đều làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:*

[2.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng Á:*

Bà Á, do đang định cư tại Hoa Kỳ nên năm 2000 bà Á đã đưa tiền cho vợ chồng bà O ông M nhờ mua và đứng tên hộ nhà đất tại số D, đường M – nhà có diện tích 76,93m^2 trên thửa đất số 156 diện tích 114,04m^2 và xây dựng 09 phòng trọ trên đất của cụ H2 tại số D, đường N để kinh doanh.

Tại các Giấy cam kết ngày 12/11/2012, Tờ thỏa thuận ngày 13/11/2012, Tờ ghi nợ ngày 15/11/2012, vợ chồng bà O đã cam kết bà (Ánh) được hưởng 6/10, vợ chồng bà O được hưởng 4/10 giá trị nhà đất tại số D, đường M và giao cho bà (Á) 09 phòng trọ tại số D, đường N. Do đó, bà Á khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà O trả 6/10 giá trị nhà đất tại thửa đất số 156, trả lại 09 phòng trọ và tiền cho thuê 09 phòng trọ.

Vợ chồng bà Nguyễn Hồng O, ông Nguyễn Ngọc M cho rằng, đã mua nhà và đất tại số D, đường M của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng T1 với giá 300.000.000đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở được Phòng Công chứng số 1 thành phố C4 công chứng ngày 03/11/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 02/12/2003 (được chỉnh lý sang tên cho vợ chồng bà O vào ngày 14/06/2004).

Nguồn tiền mua nhà đất từ tiền vay bên ngoài với lãi suất cao. Năm 2003, vợ chồng bà O có vay của bà Á số tiền 12.000 USD (tương đương 180.000.000 đồng) dùng để trả nợ khi mua nhà đất nêu trên và một số khoản khác dùng để xây 16 phòng trọ trên đất của vợ chồng cụ H2.

Xét thấy,

Năm 2012, bà Á về nước gây áp lực, buộc vợ chồng bà O phải ký các văn bản phân chia nhà, giao 09 phòng trọ. Do đó, vợ chồng bà O không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Á, chỉ đồng ý trả bà Á 12.000 USD và tiền lãi.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định có việc hùn tiền mua nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn, trong đó phía nguyên đơn hùn 6/10 phần và bị đơn hùn 4/10, trên cơ sở chứng thư thẩm định giá với tổng giá trị nhà và đất là 15.990.261.750đồng, nên phía bị đơn có trách nhiệm trả lại 6/10 giá trị nhà, đất cho bà Á với số tiền là 6/10 x 15.990.261.750đồng = 9.594.157.050đồng.

Đối với yêu cầu về 09 phòng trọ và tiền thu được hàng tháng:

Theo cam kết, thỏa thuận nêu trên thì 02 bên đã bỏ tiền ra mua và xây dựng 16 phòng trọ trên đất của cha mẹ (thửa 166) để cho thuê, vợ chồng bà O đồng ý giao 09 phòng trọ cho bà Á từ ngày 13/11/2012. Các bên thỏa thuận phân chia các phòng trọ trên phần đất nhưng không thỏa thuận ai là người quản lý, ai có quyền cho thuê và nhận tiền thuê. Thực tế, từ ngày thỏa thuận đến nay, bị đơn (thừa nhận) là người cho thuê và nhận tiền thuê nhưng không có sự đồng ý của bà Á; đồng thời, bà O, ông M không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh có việc ép buộc khi thiết lập Văn bản, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho thuê theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp

Cụ thể: Buộc bị đơn trả tiền cho thuê phòng trọ cho bà Á từ ngày 01/01/2014 đến thời điểm xét xử sơ thẩm tháng 9/2025 tương ứng là 11 năm 08 tháng với giá bình quân 500.000đồng/phòng/tháng, thành tiền 630.000.000 đồng và phải giao trả 09 phòng trọ tại D, 07 cho bà Á theo tờ thỏa thuận các bên đã cam kết là hợp tình, hợp lý.

[2.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim N*:

[2.2.1] *Về yêu cầu của bà N đòi chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất tại thửa đất số 166 + 155, tờ bản đồ số 03, tọa lạc số 49C N:*

Bà N (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của 06 thừa kế của vợ chồng cụ H2, trừ bà O) yêu cầu chia di sản thừa kế của vợ chồng cụ H2 phần đất diện tích đất 707,1m^2 tại các thửa đất số 155, số 166 và căn nhà trên đất theo pháp luật, xin nhận toàn bộ hiện vật, đồng ý thanh toán giá trị cho các thừa kế khác.

Phía vợ chồng bà O cho rằng, cụ H2 là mẹ đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 155 và số 166 cho bị đơn theo các Giấy bán đất ngày 16/04/2000, Giấy nhận tiền, Giấy nhận tiền thừa kế và cam kết cùng ngày 15/01/2008 nên chỉ đồng ý chia

căn nhà trên đất; đồng thời, phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 166, 155, 155^1 nêu trên.

Xét, vợ chồng cụ Q (chết năm 1995), cụ H2 (chết năm 2013) có 08 người con chung gồm bà Á, bà O, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà N, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Kim L1 và ông Nguyễn Quang T. Vợ chồng cụ H2 chết đều không để lại di chúc. Quá trình chung sống, vợ chồng cụ H2 đã tạo lập được diện tích 807m^2 đất (gồm thửa đất số 166, diện tích 150m^2 *và* thửa đất số 155, diện tích 657m^2), trên đất có căn nhà 02 tầng, nhà sau, nhà tạp hóa đều ghi tại địa chỉ số D đường N (cụ H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/08/2003).

Quá trình sử dụng, ngày 31/10/2003 cụ H2 chuyển nhượng 45m^2 đất tại thửa số 155 cho bà Nguyễn Kim N (bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 39,9m^2 tại thửa đất số 222) và ngày 23/04/2007, cụ H2 chuyển nhượng tiếp 60m^2 đất tại thửa số 166 cho vợ chồng bà Lê Thị Kim L2 (các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có chứng thực của cơ quan nhà nước).

Ngày 16/07/2007, cụ H2 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất là 707,1m^2 (trong đó: thửa đất số 166, diện tích 90m^2; thửa đất số 155, diện tích 617,1m^2).

Các tài liệu do vợ chồng bà O xuất trình đều là giấy viết tay, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không được các thừa kế khác của vợ chồng cụ H2 thừa nhận, vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Huỳnh Thị Kim H3 không thừa nhận chữ ký trong Giấy nhận tiền thừa kế, Cam kết ngày 15/01/2008 và Giấy nhận tiền ngày 15/01/2008.

Quá trình giải quyết, phía bị đơn không cung cấp được mẫu chữ ký để thực hiện giám định và không có yêu cầu giám định chữ ký. Thực tế thì vào năm 2003 và năm 2007, cụ H2 đã chuyển nhượng 01 phần đất cho bà N, vợ chồng bà L2 và làm thủ tục xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khiếu nại của vợ chồng bà O và xác định các thửa đất số 155, 166 và căn nhà trên đất là di sản của vợ chồng cụ H2 chết để lại là phù hợp.

Căn cứ kết quả đo đạc thực tế thì phần đất bà Nguyễn Kim N yêu cầu chia thừa kế của vợ chồng cụ H2 có tổng diện tích 706,6m^2 (sau khi trừ diện tích lấn chiếm mương nước thoát nước 5m^2, mương thoát nước được xác định giáp thửa 155 và 155^1), trong đó: thửa đất số 166 diện tích 86,4m^2, thửa đất số 155 diện tích 480,7m^2, thửa đất số 155^1 diện tích 144,5m^2, trên đất có căn nhà 02 tầng, nhà sau, nhà tạp hóa. Vợ chồng cụ H2 chết không để lại di chúc nên yêu cầu chia tài sản thừa kế theo pháp luật cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là phù hợp.

Phía bà N (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Á, bà P1, bà L2, bà V, ông T, ông H1) và phía bà O đều đề nghị chia thừa kế bằng hiện vật.

Xét, qua xem xét thẩm định thực địa ghi nhận, toàn bộ phần đất thuộc di sản đều được xây dựng nhà kiên cố và các dãy nhà trọ, nên việc phân chia bằng hiện

vật cho mỗi thừa kế sẽ dẫn đến đập phá, tháo dỡ các công trình kiên cố trên đất, không đảm bảo tính năng khai thác sử dụng gây lãng phí tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N (cùng là đại diện theo ủy quyền của bà Á, bà P1, bà L2, bà V, ông T, ông H1) có số kỷ phần lớn hơn so với bà O nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà N (cùng là đại diện theo ủy quyền của bà Á, bà P1, bà L2, bà V, ông T, ông H1) được nhận hiện vật là phù hợp.

Theo Biên bản thẩm định giá, thì tổng giá trị di sản chia thừa kế là 18.491.379.566đồng, nên mỗi kỷ phần thừa kế có giá trị tương đương là: 1/8 x 18.491.379.566 đồng = 2.311.422.445đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, bà N có nghĩa vụ hoàn lại giá trị tài sản cho 07 đồng thừa kế khác để được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên là phù hợp.

Đối với các công trình xây dựng còn lại trên phần đất chia thừa kế, phía nguyên đơn thừa nhận các công trình trên đất do bị đơn xây dựng (trừ các dãy trọ số 06, 07 có tổng cộng 09 phòng là do phía bà Á bỏ tiền ra xây dựng). Khi nhận hiện vật di sản thừa kế, bà N đồng ý trả lại giá trị các công trình xây dựng trên đất cho bị đơn (bao gồm nhà xe và dãy trọ từ 01 đến 05), điều này cũng nhằm bảo quản công năng sử dụng, không gây lãng phí tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận.

Đối với dãy trọ 06 và 07, bị đơn đồng ý giao 09 phòng trọ cho bà Á (theo Tờ thỏa thuận); nhưng xét thấy, quyền sử dụng đất đã giao hiện vật cho bà N nên riêng 09 phòng trọ trên đất (tại dãy 06, 07) nếu giao cho bà Á là không đảm bảo toàn diện trong việc quản lý, sử dụng tài sản, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Biên bản thẩm định, định giá ngày 30/10/2018 và ngày 16/5/2014 để bà N có trách nhiệm trả giá trị công trình xây dựng cho từng đương sự để nhận phần xây dựng để nhận 09 phòng trọ nêu trên là phù hợp.

[2.2.2] *Về yêu cầu của bà N đòi vợ chồng bà O trả lại thửa đất số 222 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) mà bà O đang giữ; đồng thời, tháo dỡ hàng rào tại lối đi hẻm nội bộ để ra đường M:*

Vợ chồng bà O cho rằng thửa đất số 222 do bà N thế chấp tại Ngân hàng, vợ chồng bị đơn đã giải chấp, nhận Giấy chứng nhận và cụ H2 cũng chuyển nhượng cho vợ chồng bà (chuyển nhượng không lập giấy tờ) nên không chấp nhận các yêu cầu trên của bà N và phản tố yêu cầu công nhận tài sản này thuộc quyền của vợ chồng bà O, ông M.

Xét, thực tế thì cụ H2 đã tặng cho bà N 01 phần thửa đất số 155 (nay là thửa đất số 222) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2003, có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003, các thừa kế của cụ Q cụ H2 đều không có khiếu nại. Hơn nữa, phần đất cụ H2 định đoạt không vượt quá phần quyền của mình trong khối tài sản chung với cụ Q. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc vợ chồng bà O phải trả lại thửa đất số 222 và bản chính Giấy chứng nhận.

Đối với yêu cầu tháo dỡ hàng rào chắn lối đi hẻm nội bộ ra đường M: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 222 của bà N và Giấy chứng nhận năm

2003 của cụ H2 thì thửa đất số 222 có lối đi nhờ (rộng 01m) ra đường N. Căn cứ Biên bản đo đạc thẩm định ngày 16/05/2024 tại số 49C Mậu Thân – 49C Nguyễn Văn T2 thể hiện: hiện nay là lối đi hẻm nội bộ ra đường M là lối đi vào khu đất thuộc các thửa 166, 155, 155(1), 222 (có sự xác nhận sự việc của chính quyền địa phương – Bút lục: 790, 791). Trên cơ sở đó là căn cứ xác định đây là lối đi thuộc quyền sử dụng chung của những chủ sử dụng các thửa đất kể trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Hồng O tháo dở trả lại lối đi chung cho các thửa đất vừa nêu là có cơ sở.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà O, ông M kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được những tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, do đó không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

[4] *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà O, ông M phải chịu theo luật định. Tuy nhiên ông, bà là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên; Áp dụng Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Hồng O và ông Nguyễn Ngọc M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 5, 26, 30, 37, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 và 479 Bộ Luật tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 401, Điều 633, Điều 675, Điều 697 Bộ Luật Dân sự năm 2005; Áp dụng các Điều 3, 166, 254, 623, 649, 650, 651, 660 và 688 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 91 và 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Áp dụng Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng Á.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O phải trả cho bà Nguyễn Hồng Á các khoản tiền như sau:

Giá trị nhà-đất tại số D, đường M, phường N, thành phố Cần Thơ (tỷ lệ 6/10) với số tiền là 9.594.157.000đồng.

Tiền thu gom hàng tháng của 09 phòng trọ (thuộc dãy trọ số 06, 07) từ ngày 01/01/2014 đến ngày 24/9/2025 với số tiền là 630.000.000đồng.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim N.

2.1/ Xác định di sản thừa kế của cụ ông Nguyễn Văn Q và cụ bà Lê Thị H2 là phần đất tại các thửa đất số 166 + 155 + 155[1], tờ bản đồ số 03; đo đạc thực tế có

tổng diện tích là 706,6m^2 (sau khi trừ diện tích mương thoát nước 5m^2) và 01 căn nhà trên đất, tọa lạc tại đường N, phường N, thành phố Cần Thơ.

Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Q, cụ H2 gồm 08 người con là bà Nguyễn Hồng Á, bà Nguyễn Hồng O, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Kim N, bà Nguyễn Kim L1, ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị V.

Bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm trả giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế gồm bà Nguyễn Hồng Á, bà Nguyễn Hồng O, bà Nguyễn Mỹ P1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Kim L1, ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị V mỗi người số tiền 2.311.422.400 đồng (*Hai tỷ ba trăm mười một triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn bốn trăm đồng*) để được toàn quyền sử dụng/sở hữu toàn phần di sản thừa kế của cụ ông Nguyễn Văn Q và cụ bà Lê Thị H2.

Bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm trả giá trị công trình xây dựng trên đất thừa kế cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O số tiền 810.555.200 đồng (*Tám trăm mười triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn hai trăm đồng*), trả cho bà Nguyễn Hồng Á số tiền 157.743.600 đồng (*Một trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm đồng*) để được toàn quyền sử dụng/sở hữu đối với các công trình xây dựng trên đất.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bà Nguyễn Kim N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa số 166 + 155 + 155^1, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại đường N, phường X, quận N (nay là phường T), thành phố Cần Thơ theo quy định của pháp luật.

2.2/ Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O trả lại quyền sử dụng đất diện tích 39,9m^2, thửa 222, loại đất CLN, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại số D, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Kim N.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Hồng O phải tháo dỡ hàng rào chắn lối đi hẻm nội bộ vào phần đất của bà N.

Gửi kèm: Các Bản trích đo địa chính số 27/TTKTTNMT ngày 05/12/2016, 09/TTKTTNMT ngày 29/01/2019 và số 65/TTKTTNMT ngày 27/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

3/ Không chấp nhận phản tố của bị đơn bà Nguyễn Hồng O, ông Nguyễn Ngọc M về việc đòi công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 166, 155, 155^1 và 222, tờ bản đồ số 03 (nêu trên).

4/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà O, ông M phải chịu theo luật định. Tuy nhiên ông, bà là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

6/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT tại Tp. HCM;
- TAND TP.Cần Thơ;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- THADS TP.Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, VNYX.

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

Lê Hoàng Tấn