| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 432/2025/DS-PT
Ngày: 08-5-2025
*V/v Tranh chấp thừa kế, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế, hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng mua bán, hủy hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và hủy cập nhật, tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN 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:*** Bà Nguyễn Thị Cúc

***Các thẩm phán:*** Ông Lê Văn An

Ông Trần Văn Đạt

***- Thư ký phiên tòa:*** ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: ông Huỳnh Đức Chiến – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 740/2024/TLPT- DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp thừa kế, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế, hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng mua bán, hủy hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và hủy cập nhật, tranh chấp hợp đồng tín dụng"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 429/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 1146/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: bà Trần Thị T, sinh năm 1958. Trú tại: D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn:* bà Trần Thanh T13, sinh năm 1985. Trú tại: D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1971. Thường trú: 840/40/8 H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1962. Trú tại: D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Ngọc P1, sinh năm 1983. Trú tại: D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện ủy quyền của ông Đ và bà P1:* bà Trần Thanh T13, sinh năm 1985. Trú tại: D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Ông Trần Văn L, sinh năm 1955. Trú tại: D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện ủy quyền của ông L:* bà Trần Thị Kim L1, sinh năm 1985. Trú tại: Số C đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Bà Trần Ngọc P2, sinh năm 1977. Trú tại: D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Bà Trần Ngọc L2, sinh năm 1979. Trú tại: Số A L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

6. Bà Trần Ngọc Bích T1, sinh năm 1995 (vắng mặt).

7. Bà Trần Ngọc Minh A, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Cùng thường trú: 840/40/8 H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Trần Ngọc Bích T2, sinh năm 1991. Trú tại: 2 L, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

9. Bà Trần Ngọc Bảo T3, sinh năm 2002. Trú tại: D ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

10. Ông Lê Hoàng T4, sinh năm 1980. Trú tại: A Ỷ, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

11. Ông Lê Minh N, sinh năm 1985. Trú tại: ấp C, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

*Người đại diện ủy quyền của ông N:* ông Nguyễn Tiến P3, sinh năm 1990. Trú tại: 16.04 tháp 4 chung cư R, số B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

12. Ông Huỳnh Công Đ1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

13. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Số D đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông Lê Anh T5, sinh năm 1986 (vắng mặt).

15. Bà Huỳnh Kim T6, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Số D đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở: G T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

17. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. Trụ sở: Số A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

18. Văn phòng C1. Trụ sở: Số G T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

19. Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở: 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

20. Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở: F L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

21. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1950. Trú tại: D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

22. Ủy ban nhân dân phường T, quận T. Trụ sở: Số G L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

23. Ông Lê Duy V, sinh năm 1986.

24. Bà Ngô Thiên N1, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: D đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông V và bà N1:* ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1995. Địa chỉ liên lạc: Số A T, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

25. Ông Lê Duy V1, sinh năm 1994 (vắng mặt);

26. Bà Lê Bảo H2, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số D - D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

27. Bà Trương Bảo T7, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số G đường số A, khu phố D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

28. Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh T18 – P5 Địa chỉ: A T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Hồ Nhiệt T8 (vắng mặt).

*- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị T, ông Trần Văn Đ, bà Trần Ngọc P1, ông Trần Văn L, bà Trần Ngọc P2, bà Trần Ngọc L2, bà Trần Ngọc Bảo T3:* Luật sư Vũ Thị T9 - Văn phòng L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Trú tại: Số C Tỉnh lộ 10, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*- Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Trần Thị T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Nguyên đơn bà Trần Thị T có bà Trần Thanh T13 đại diện ủy quyền trình bày:*

Ba căn nhà số D, D, D đường B, phường T, quận T có nguồn gốc của dòng họ T10. Ông cố nguyên đơn là ông Trần Văn H3 được thừa kế, có vợ là bà Nguyễn

Thị B và 03 người con là bà Trần Thị S (M), ông Trần Văn X, bà Trần Thị S1 (Xị).

Ông H3 chết, để lại tài sản cho ông X được thừa kế, đã được bản trích lục địa bộ ngày 15/10/1970 công nhận.

Khi ông Trần Văn X kết hôn với bà Lê Thị T11, bà T11 về làm dâu, cùng sinh sống tại căn nhà D có diện tích 174,3m$^2$ (Số C L, phường B, quận T) và phần đất liền kề 40m$^2$ chưa được hợp thức hóa.

Ông X và bà T11 chung sống có 06 người con chung gồm:

1. Ông Trần Minh M, sinh năm 1950, chết năm 2011.

- Vợ: bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1950.

- Con: bà Trần Ngọc P2, sinh năm 1977; bà Trần Ngọc L2, sinh năm 1979; ông Trần Ngọc P1, sinh năm 1983.

2. Ông Trần Văn L, sinh năm 1955.

3. Bà Trần Thị T, sinh năm 1958.

4. Ông Trần Văn C, sinh năm 1960 liệt sĩ 1978 (không có vợ, con).

5. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1962.

6. Ông Trần Hồng M1, sinh năm 1969, chết năm 2006.

- Vợ: bà Huỳnh Thị P;

- Con: bà Trần Ngọc Bích T2, sinh năm 1991 (con riêng ông M1), Trần Ngọc Bích T1, sinh năm 1995; bà Trần Ngọc Minh A, sinh năm 1997; bà Trần Ngọc Bảo T3, sinh 2002 (con riêng ông M1).

Năm 1993, ông Trần Văn X chết. Di sản của ông X để lại căn nhà D có diện tích 174,3m$^2$ và phần đất còn lại liền kề xung quanh.

Bà Lê Thị T11 không kê khai di sản thừa kế, tự ý đi hợp thức hóa vào năm 2003, tự ý sáp nhập tài sản riêng của ông Trần Văn X thành tài sản chung. Bà T11 yêu cầu các con của mình làm giấy ưng thuận được xác nhận tại UBND phường T ủy quyền cho bà T11. Sau đó bà T11 tiếp tục ra Phòng C2 tặng cho toàn bộ căn nhà 4/4A cho ông Trần Hồng M1 và bà Huỳnh Thị P.

Ông Trần Hồng M1 gian dối kê khai là bà T11 cho bằng miệng để tự ý hợp thức hóa phần đất còn lại của ông Trần Văn X để lại thành các căn nhà 4/4 có diện tích 85,3m$^2$; căn nhà 4/4B có diện tích 163,6m$^2$ thành tài sản riêng của vợ chồng ông M1.

Sau khi ông M1 chết năm 2006, bà T11 chết năm 2012, bà P đã đề nghị xin các đồng thừa kế bán căn nhà 4/4, D để chia đều cho 05 người con là ông M, ông L, bà T, ông Đ, ông M1. Còn căn nhà 4 để lại cho bà P và 02 con gái ông M1 là bà Bích T1, bà Minh A ở và thờ cúng.

Vì không tin tưởng bà P nên các đồng thừa kế ông M, ông L, bà T, ông Đ đã ủy quyền cho bà Bích T1 thay mặt làm thủ tục giấy tờ mua bán trước 01 căn nhà 4/4, còn căn nhà D thì để sau, chưa bán (cùng với 40m$^2$ đất không số của ông M được bà S, bà S1 cho riêng bằng giấy tay vì là cháu nội trai đầu của dòng họ) theo Hợp đồng ủy quyền số 002887/HĐ-UQ ngày 29/9/2016 lập tại văn phòng

C1. Nhưng bà T1 đã không thực hiện đúng theo nội dung ủy quyền, mà tiến hành lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 003779/VBTTPCDSTK ngày 02/11/2016 tại Văn phòng C3 để sang sở hữu cho bà P.

Đồng thời tại Văn bản kê khai di sản thừa kế và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông M1 lập ngày 02/11/2016 đã bỏ sót bà Trần Ngọc Bảo T3 và bà Trần Ngọc Bích T2 là con riêng của ông M1.

Bà P sau khi bán toàn bộ nhà đất tại số D và 4/4B cho ông Lê Hoàng T4 thì đã bỏ trốn. Sau đó ông Lê Hoàng T4 lại chuyển nhượng nhà đất tại số D và D cho ông Lê Minh N.

Tuy nhiên, sau khi khởi kiện và sau khi tiếp cận được hồ sơ do Tòa án thu thập được thì nguyên đơn thấy Tờ khai lệ phí trước bạ của căn nhà 4/4A có cập nhật những người thừa kế theo pháp luật của ông Trần Văn X gồm bà Lê Thị T11, ông Trần Minh M, ông Trần Văn L, ông Trần Văn C, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị T và ông Trần Hồng M1. Tờ khai này cũng ghi rõ phiếu chuyển Phòng Quản lý đô thị ngày 14/02/2003. Như vậy, căn nhà D đã được kê khai di sản vào tờ khai lệ phí trước bạ, phù hợp với tờ khai gia đình trích lục nhân khẩu gia đình do Công an quận T xác nhận ngày 29/12/2016.

Ngày 20/9/2018, bà Trần Thị T có đơn rút yêu cầu tranh chấp thừa kế đối với căn nhà 4/4 Bùi Cẩm H4 với lý do các đồng thừa kế đã được chia tiền bán nhà đầy đủ. 05 đồng thừa kế là ông Trần Văn L, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị T và vợ con của ông Trần Hồng M1 (chết) đã nhận đủ tiền bán nhà.

Ngày 21/4/2023, bà Trần Thị T có đơn xác định lại các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2984/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Trần Hồng M1 và bà Huỳnh Thị P ngày 12/7/2004, sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị P ngày 23/11/2016, sang tên cho ông Lê Hoàng T4 ngày 17/01/2017, sang tên cho ông Lê Minh N ngày 18/7/2017 và sang tên cho ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 ngày 18/4/2022 đối với căn nhà căn nhà D đường B, phường T, quận T

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & QSHN ở giữa bà Huỳnh Thị P với ông Lê Hoàng T4 đối với căn nhà D đường B, phường T, quận T. Được Văn phòng C ký ngày 26/12/2016.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & QSHN ở giữa ông Lê Hoàng T4 với ông Lê Minh N đối với căn nhà D đường B, phường T, quận T. Được Văn phòng C ký ngày 29/6/2017.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 007513, quyển số 04/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 12/4/2022 lập tại Văn phòng C giữa bên bán ông Lê Minh N và bà Trương Bảo T7 với bên mua ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 đối với nhà đất tại số D B (số cũ B L), phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 046/TBN-LBB/22TC ngày 25/04/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP N3 - Chi nhánh T18 với ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết chia giá trị phần di sản thừa kế của bà Lê Thị T11 được hưởng từ ông Trần Hồng M1 có trong căn nhà D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Di sản của ông M1 là 50% nhà đất 4/4A sẽ được chia cho những người thừa kế gồm vợ - bà Huỳnh Thị P và 04 người con gồm bà Trần Ngọc Bích T1, Trần Ngọc Minh A, Trần Ngọc Bích T2, Trần Ngọc Bảo T3 và mẹ là bà Lê Thị T11. Do bà T11 đã chết nên phần bà T11 được hưởng sẽ chia cho các con của bà T11 gồm ông/bà Trần Văn Đ, Trần Văn L, Trần Minh M, Trần Thị T, Trần Hồng M1; ông M và ông M1 đã chết nên phần của ông M và ông M1 sẽ do vợ con được hưởng. Do bà P là người được hưởng lợi từ việc bán căn nhà D nên bà P phải có trách nhiệm trả cho các đồng thừa kế kỷ phần tương đương giá trị bằng tiền.

- Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 02/11/2016 tại Văn phòng C1 cùng với Hợp đồng ủy quyền số 002887/HĐ-UQ ngày 29/9/2016 lập tại Văn phòng C1.

- Chia di sản thừa kế của ông Trần Văn X để lại là căn nhà D đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Những người thừa kế của ông X gồm ông/bà Trần Văn Đ, Trần Văn L, Trần Minh M, Trần Thị T, Trần Hồng M1; ông M và ông M1 đã chết nên phần của ông M và ông M1 sẽ do vợ con được hưởng. Nguyên đơn có nguyện vọng được nhận phần đất và sẽ thối lại giá trị bằng tiền cho các đồng thừa kế còn lại. Theo bản vẽ, hiện trạng của căn nhà 4/4B hiện nay chỉ còn đất trống nên đề nghị Tòa xác định đúng diện tích đất theo giấy chứng nhận đã cấp.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N3 VCB, nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu Tòa án tuyên nếu ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB - chi nhánh T18 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo của ông V và bà N1 theo Hợp đồng thế chấp số 046/TBN-LBB/22TC ký ngày 25/4/2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Lý do: tài sản đang có tranh chấp nhưng Ngân hàng V2 vẫn đồng ý nhận thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay của ông V và bà N1.

Nguyên đơn thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 23/7/2019 và Chứng thư thẩm định giá số 1643/2021/CT ngày 29/3/2021 của Công ty TNHH T19, không yêu cầu đo vẽ và định giá lại tài sản tranh chấp.

*Bị đơn bà Huỳnh Thị P vắng mặt.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, bà Trần Ngọc P1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thanh T13 trình bày:*

Ông Đ và bà P1 không có yêu cầu độc lập, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí – áp

ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 23/7/2019 và Chứng thư thẩm định giá số 1643/2021/CT ngày 29/3/2021 của Công ty TNHH T19, không yêu cầu đo vẽ và định giá lại tài sản tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn L có bà Trần Thị Kim L1 đại diện ủy quyền trình bày:*

Ông L không có yêu cầu độc lập, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 23/7/2019 và Chứng thư thẩm định giá số 1643/2021/CT ngày 29/3/2021 của Công ty TNHH T19, không yêu cầu đo vẽ và định giá lại tài sản tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Ngọc P2 xin vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:*

Bà P2 không có yêu cầu độc lập, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 23/7/2019 và Chứng thư thẩm định giá số 1643/2021/CT ngày 29/3/2021 của Công ty TNHH T19, không yêu cầu đo vẽ và định giá lại tài sản tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Ngọc L2 trình bày:*

Ông Trần Minh M, sinh năm 1950, chết năm 2011, có vợ là bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1950 và các con gồm bà Trần Ngọc P2, sinh năm 1977; bà Trần Ngọc L2, sinh năm 1979; ông Trần Ngọc P1, sinh năm 1983.

Bà L2 không có yêu cầu độc lập, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án chia phần thừa kế của ông M cho các đồng thừa kế của ông M.

Thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 23/7/2019 và Chứng thư thẩm định giá số 1643/2021/CT ngày 29/3/2021 của Công ty TNHH T19, không yêu cầu đo vẽ và định giá lại tài sản tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Ngọc Bích T1, bà Trần Ngọc Minh A, bà Trần Ngọc Bích T2 vắng mặt.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Ngọc Bảo T3 vắng mặt.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Hoàng T4 vắng mặt.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Minh N có ông Nguyễn Tiến P3 đại diện ủy quyền trình bày:*

Ông Lê Minh N là người nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại D, D B, phường T, quận T, TP . từ ông Lê Hoàng T4 theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đã được công chứng viên chứng nhận, và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Bản thân ông Lê Minh N là người thứ ba ngay tình, khi nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên căn cứ theo hồ sơ, hiện trạng nhà đất và kiểm tra, xác nhận của công chứng viên để chuyển nhượng và tại thời điểm thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thì nhà đất tại D, D B, phường T, quận T, TP . Hồ Chí Minh không có tranh chấp, không bị ngăn chặn chuyển dịch.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông N đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vào ngày 12/4/2022, ông Lê Minh N đã chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ D B, phường T, quận T, TP . cho vợ chồng ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số công chứng 007513 thuộc quyển số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (địa chỉ: F L, phường P, quận T, TP .). Sau đó, ông V, bà N1 đã đăng ký biến động sang tên và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận, cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận vào ngày 18/4/2022. Ông V, bà N1 đã nhận nhà đất. Sau khi ông V, bà N1 tháo dỡ căn nhà D và chuẩn bị xây dựng lại thì bị phía nguyên đơn ngăn cản. Do ông V, bà N1 không có nhà để ở nên hiện nay ông N đang giao căn nhà số D cho ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 sử dụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 có ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Vợ chồng ông V và bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại D B (địa chỉ cũ: B L), Phường T, quận T, TP . hợp pháp theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số công chứng: 007513 quyển số 04/2022 TR/CC – SCCHĐGD vào ngày 12/04/2022 được công chứng bởi Văn phòng C từ ông Lê Minh N với giá là: 6.000.000.000 đồng (bằng chữ: Sáu tỷ đồng), vợ chồng ông V và bà N1 đã giao đủ số tiền trên cho ông Lê Minh N.

Vợ chồng ông V và bà N1 tiến hành thủ tục đăng ký biến động và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật sang tên ngày 18/04/2022. Bản thân vợ chồng ông V và bà N1 khi nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên căn cứ theo hồ sơ mà ông Lê Minh N cung cấp (gồm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cập nhật biến động cho ông Lê Minh N ngày 18/07/2017, các giấy tờ cá nhân của ông Lê Minh N..), hiện trạng nhà đất và kiểm tra nhà đất thì ông Lê Minh N đang quản lý và sử dụng và không hề biết việc nguyên đơn, bị đơn đang tranh chấp về thừa kế.

Thời điểm vợ chồng ông V và bà N1 nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên thì tài sản đang được quản lý, sử dụng bởi ông Lê Minh N và được Cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động mang tên ông Lê Minh N. Việc chuyển nhượng tài sản trên là hợp pháp. Ông V, bà N1 đã nhận nhà đất. Sau khi ông V, bà N1 tháo dỡ căn nhà D và chuẩn bị xây dựng lại thì bị phía nguyên đơn ngăn cản. Do ông V, bà N1 không có nhà để ở nên hiện nay ông N đang giao căn nhà số D cho ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 sử dụng. Vợ chồng ông V và bà N1 đang quản lý sử dụng nhà, đất nêu trên nên việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối nhà ở tại D B (địa chỉ cũ: B L), phường T, quận T, TP . của vợ chồng ông V và bà N1 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 046/TBN-LBB/22TC ngày 25/04/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP N3 - Chi nhánh T18 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng V2) với ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 là không có cơ sở và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V và bà N1.

Căn cứ theo khoản 2, 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, giả sử rằng việc khởi kiện tranh chấp thừa kế của nguyên đơn là có cơ sở thì giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại D B, phường T, quận T, TP . giữa ông V, bà N1 và ông Lê Minh N vẫn có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này không có quyền yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, cũng như việc đòi lại nhà, đất tại D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng V2, ông V và bà N1 mong Ngân hàng V2 xem xét được giãn thời gian thực hiện nghĩa vụ hợp đồng trong thời gian hợp lý để ông V và bà N1 được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông V, bà N1 cũng mong Ngân hàng VCB bỏ phần tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, không tính lãi phát sinh từ ngày 08/4/2024 đến khi xử lý tài sản đảm bảo Trường hợp Ngân hàng V2 không đồng ý thì ông V và bà N1 đồng ý với số nợ mà Ngân hàng đã yêu cầu và đồng ý theo phương án xử lý của Ngân hàng V2.

Thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 23/7/2019 và Chứng thư thẩm định giá số 1643/2021/CT ngày 29/3/2021 của Công ty TNHH T19, không yêu cầu đo vẽ và định giá lại tài sản tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Huỳnh Công Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng H xin vắng mặt nhưng tại bản khai trình bày:*

Bà H có mua căn nhà D đường B, phường T, quận T từ ông Trần Văn T12. Căn nhà này hiện đang là tài sản tranh chấp thừa kế giữa bà Trần Thị T và bà Huỳnh Thị P. Ngày 20/9/2018, bà Trần Thị T có đơn xin rút yêu cầu tranh chấp đối với căn nhà nêu trên với lý do các đồng thừa kế đã được chia tiền bán nhà đầy đủ. Do đó ông, bà không có ý kiến gì đối với vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Anh T5, bà Huỳnh Kim T6, ông Lê Duy V1, bà Lê Bảo H2, bà Trương Bảo T7 vắng mặt.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân quận T có bà Trần Thị Thanh T13 và bà Nguyễn Thị Mai H5 đại diện ủy quyền xin vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 29/11/2018 trình bày:*

**Về cơ sở pháp lý UBND quận cấp giấy chứng nhận:*

- Việc UBND quận T cũ cấp Giấy chứng nhận số 835/2003 ngày 13/02/2003 cho ông X (chết năm 1993) và bà T11 đối với nhà số F L (D B), phường B, quận T cũ là đúng quy định tại Điều 6, 15, 16 và 17 của Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại

Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06 01/2003 của UBND Thành phố.

- Việc UBND quận T cấp Giấy chứng nhận số 2980/2004 ngày 12/7/2004 cho ông Trần Hồng M1 (Lê Hồng M2) và bà Huỳnh Thị P đối với nhà số B Lũy B (số nhà M B), phường T, quận T là đúng quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, việc bà T11 (mẹ ông M2) bán nhà, đất số 20/6A cho ông M2 và bà P vào năm 2000 mà không có ý kiến của các thừa kế khác đối với di sản phần đất thuộc một phần đất tọa lạc tại số F L, phường B, quận T cũ của ông X (chết năm 1993) để lại, là chưa đúng quy định pháp luật về dân sự. Vì vậy, UBND quận đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Việc UBND quận T cấp Giấy chứng nhận số 2984/2004 ngày 12/7/2004 cho ông Trần Hồng M1 (Lê Hồng M2) và bà Huỳnh Thị P đối với nhà số B L (D B), phường T, quận T là đúng quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, việc bà T11 (mẹ ông M2) bán nhà, đất số 20/8A cho ông M2 và bà P vào năm 2000 mà không có ý kiến của các thừa kế khác đối với di sản phần đất thuộc một phần đất tọa lạc tại số F L, phường B, quận T cũ của ông X (chết năm 1993) để lại, là chưa đúng quy định pháp luật về dân sự. Vì vậy, UBND quận đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**Về việc UBND quận có ý kiến đối với yêu cầu của đương sự:* UBND quận T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Đ có bà Phạm Thị Thủy T14 đại diện ủy quyền xin vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 29/5/2019 trình bày:*

Nhà, đất số 44 B (số cũ B L) phường T, quận T thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 88 (bản đồ địa chính 2000) nay là tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính 2005). Nhà đất đã được UBND quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Giấy chứng nhận) số 2980/2004 ngày 12/7/2004 cho ông Trần Hồng M1 (Lê Hồng M2) và bà Huỳnh Thị P.

Ông Trần Hồng M1 (Lê Hồng M2) chết năm 2006. Phần sở hữu, sử dụng của ông Trần Hồng M1 được để thừa kế, tặng cho cho bà Huỳnh Thị P theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập tại Văn phòng C1 ngày 02 và ngày 04/11/2016 số công chứng 003779.

Ngày 23/11/2016, Chi nhánh quận T đã cập nhật thông tin chủ sở hữu cho bà Huỳnh Thị P trên trang 3 của Giấy chứng nhận số 2980/2004.

Ngày 19/12/2016, bà Huỳnh Thị P chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Trần Văn T12 theo hợp đồng số chứng 004863 lập tại phòng Công chủng Đỗ Trị T15, đã trước bạ ngày 21/12/2016. Ông Trần Văn T12 nộp hồ sơ đề nghị đề nghị cập nhật tên ông Trần Văn T12 là chủ sở hữu nhà đối với căn nhà 4/4 Bùi Cẩm H4 tại Chi nhánh quận T vào ngày 22/12/2016.

*Trong quá trình xem xét giải quyết hồ sơ của ông Trần Văn T12, Chi nhánh quận T có nhận được 2 đơn đề nghị ngăn chặn, cụ thể:

1. Đơn của bà Trần Ngọc Bích T2 ngày 02/12/2016 đề nghị ngăn chặn chuyển dịch 03 căn nhà, đất số D - D - D B, phường T do khai sót thừa kế (trong

đó có căn nhà 4/4 Bùi Cẩm H4 mà ông T12 nộp). UBND phường T có Công văn số 2430/UBND ngày 09/12/2016 về việc cung cấp thông tin liên quan đến khai nhận di sản thừa kế của các nhà đất trên, UBND phường T đã xác nhận còn sót một người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông M1 là bà Trần Ngọc Bích T2.

Đến ngày 19/12/2016, Chi nhánh quận T nhận được đơn của bà Trần Ngọc Bích T2 đề nghị hủy bỏ đơn ngăn chặn do bà với bà P đã thỏa thuận và hòa giải thành tại UBND phường T.

Ngày 30/12/2016, Chi nhánh quận T nhận được Công văn số 2506/UBND ngày 28/12/2016 của UBND phường T thể hiện nội dung khi tiến hành khai nhận di sản thừa kế của ông M1, bà P đã khai sót bà Trần Ngọc Bích T2 (hàng thừa kế thứ nhất). Nay bà T2 đồng ý không nhận phần di sản thừa kế với yêu cầu bà P phải trả cho bà T2 số tiền là 1.200.000.000 đồng. Bà P đồng ý và đề nghị UBND phường ghi nhận sự việc, theo đó UBND phường hướng dẫn các bên liên hệ Phòng công chứng để lập văn bản thỏa thuận theo quy định. Khi UBND phường T gửi cho Chi nhánh công văn số 2506/UBND đã đính kèm Văn bản thỏa thuận về tài sản số 00018755 ngày 19/12/2016 lập tại Văn phòng C4 giữa bà P với bà T2 và biên nhận giao nhận tiền giữa bà P với bà T2 (bản photo).

Nhận định: Việc khai di sản thừa kế của ông M1 phát sinh thêm người thừa kế mới ở hàng thừa kế thứ nhất là bà Trần Ngọc Bích T2 (con của ông M1). Bà Trần Ngọc Bích T2 và bà P đã đạt được thỏa thuận giải quyết theo biển bản ngày 16/12/2016 do UBND phường T ghi nhận lại, căn cứ theo quy định tại Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005, nay thuộc Điều 662 Bộ luật Dân sự năm 2015, Chi nhánh quận T nhận thấy trường hợp này các bên đương sự phân chia lại di sản thừa kế nên không hủy nội dung cập nhật biến động tên bà Huỳnh Phị P4 ngày 23/11/2016 trên trang 3 Giấy chứng nhận số 2980/2004.

2. Đơn đề ngày 28/12/2016 của bà Trần Thị T đề nghị ngăn chặn chuyển dịch 03 căn nhà 4/4 - D - D B, phường T (trong đó có căn nhà 4/4 Bùi Cẩm H4 mà ông T12 nộp) vì bà T đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú do tranh chấp thừa kế.

Ngày 05/01/2017, Chi nhánh quận T đã có Công văn số 67/CNTP ĐK&CGCN hướng dẫn bà T liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cung cấp văn bản đề nghị ngăn chặn, thời hạn cung cấp là 07 ngày kể từ ngày phát hành văn bản này. Đồng thời, Chi nhánh quận T có Công văn số 66/CNTP-ĐKGCN ngày 05/01/2017 thông báo cho ông Trần Văn T12 được biết nội dung ngăn chặn của bà Trần Thị T.

Tuy nhiên, khi chờ quá thời hạn 07 ngày, bà T không cung cấp được văn bản ngăn chặn của các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn. Do đó, ngày 17/01/2017 Chi nhánh quận T đã cập nhật sang tên chủ sở hữu căn nhà cho ông Trần Văn T12.

Ngày 04/5/2017, ông Trần Văn T12 tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Huỳnh Công Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng H theo hợp đồng số công chứng số 10537 lập tại Phòng C5 ngày 04/5/2017.

Chi nhánh quận T đã cập nhật tên chủ sở hữu mới là ông Huỳnh Công Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng H vào ngày 22/5/2017 trên trang 3 của Giấy chứng nhận số 2980/2004.

**Ý kiến của Văn phòng Đ:*

a. Xác định Văn phòng đăng ký đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động tên ông Trần Văn T12 ngày 17/01/2017; tên ông Huỳnh Công Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 22/5/2017 trên trang 3 Giấy chứng nhận số 2980/2004 là đúng quy định pháp luật hiện hành và hồ sơ lưu trữ.

b. Về việc nguyên đơn là bà Trần Thị T có đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 3 căn nhà, đất số D - D - D B, phường T, quận T (trong đó có căn nhà 4/4 Bùi Cẩm H4 mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T đã đăng ký tên ông Huỳnh Công Đ1 và bà Nguyễn Thị Hồng H), đề nghị nộp cho cơ quan Tòa án các chứng cứ chứng minh cho đề nghị của mình theo quy định.

Đề nghị TAND Thành phố xem xét giải quyết vụ án tranh chấp theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng C1 có bà Trần Thị H6 đại diện ủy quyền xin vắng mặt nhưng tại Công văn số 14/2019/CV-ĐTT ngày 11/4/2019 trình bày:*

Công chứng viên Văn phòng C1 căn cứ theo quy định của pháp luật, kiểm tra đối chiếu bản chính và kiểm tra giấy tờ sở hữu, giấy tờ nhân thân, kiểm tra năng lực hành vi dân sự các ông bà Huỳnh Thị P, Trần Ngọc Bích T1, Trần Ngọc Minh A và xác định các ông bà có tên nêu trên tự nguyện lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, cam đoan không bỏ sót người thừa kế và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của văn bản thỏa thuận phân chia di sản; mục đích nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, kiểm tra tài sản không có bất cứ thông tin ngăn chặn nào. Văn phòng C1 ký công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 003779 quyển số 03 TP/CC-SCC/DS đối với toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Đề nghị giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng C2 có ông Võ Bình N2 đại diện ủy quyền xin vắng mặt nhưng tại Công văn số 238/CC4 ngày 26/9/2018 trình bày:*

Tại thời điểm công chứng, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 835/2003 do UBND quận T cấp ngày 13/02/2003 đã ghi nhận nhà số F L, phường B, quận T (nay là phường T, quận T) là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn X và bà Lê Thị T11, không có cơ sở cho rằng đây là tài sản riêng của ông X.

Đến năm 1993, khi ông X chết, những người thừa kế theo pháp luật của ông X đã thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế đối với phần tài sản của ông X trong bất động sản nêu trên tại cơ quan thuế theo Tờ khai lệ phí trước bạ (dùng cho nhà đất có di sản thừa kế) ngày 12/5/2003.

Ngày 08/11/2004, những người con của ông X là các ông, bà Trần Minh M, Trần Văn L, Trần Thị T, Trần Văn Đ, Trần Hồng M1 đã ký giấy ưng thuận đồng ý cho bà T11 được quyền định đoạt phần tài sản mà họ được thừa kế từ ông X. Giấy ưng thuận này được UBND phường T, quận T chứng thực số 788/2004 quyển số 02/TP-CC-SCT/CK. Căn cứ nội dung được ghi nhận trong giấy ưng thuận thì việc bà T11 thay mặt các ông (bà) Trần Minh M, Trần Văn L, Trần Thị T, ông Trần Văn Đ ký hợp đồng tặng cho bất động sản nêu trên cho ông Trần Hồng M1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng giấy ưng thuận có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T, quận T do nguyên đơn ký ngày 08/11/2004 sai với quy định của pháp luật về nội dung và về hình thức cũng sai do *"theo các quy định công chứng thì cấp UBND phường không được xác nhận các nội dung liên quan đến nhà đất"* vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng tặng cho nêu trên. Phòng C2 nhận thấy, lý do này của nguyên đơn là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo quy định tại Điều 24 của Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực thì Ủy ban nhân dân cấp xã được *"chứng thực chữ ký của công dân Việt Nam trong các giấy tờ phục vụ cho việc thực hiện các giao dịch dân sự ở trong nước"*. Đồng thời, tại Điều 14 của Nghị định này cũng quy định *"Hợp đồng, giao dịch, bản sao giấy tờ và chữ ký của cá nhân trong các giấy tờ phục vụ cho việc thực hiện các giao dịch đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã chứng thực theo quy định tại Nghị định này gọi là văn bản chứng thực"* và *"văn bản chứng thực có giá trị chứng cứ"*,

Do đó, việc Ủy ban nhân dân phường T, quận T chứng nhận giấy ưng thuận nêu trên là đúng quy định của pháp luật, hoàn toàn không sai về hình thức như lập luận của nguyên đơn. Tại thời điểm tháng 11/2004, nguyên đơn đã đồng ý để cho bà T11 được toàn quyền định đoạt phần tài sản mà nguyên đơn được thừa kế từ ông X. Cho nên, nguyên đơn phải chịu trách nhiệm về nội dung văn bản mà mình đã ký.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được lưu trong hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho nhà nêu trên, Phòng C2 không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị quý Tòa xem xét không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị L3 xin vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 04/6/2018 trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân phường T, quận T có ông Phạm Văn T16 đại diện ủy quyền vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:* Ủy ban nhân dân phường T, quận T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng C có ông Dương Ngọc Thái B1 đại diện ủy quyền xin vắng mặt nhưng tại bản tự khai đã trình bày:*

Sau khi tiếp nhận hồ sơ và ghi nhận yêu cầu của người yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã tiến hành việc ghi nhận ý kiến, thỏa thuận của các bên, tiến

hành soạn thảo Hợp đồng, giao cho các bên đọc và kiểm tra nội dung hợp đồng. Tại thời điểm chứng nhận các hồ sơ giấy tờ tài sản và nhân thân do người yêu cầu công chứng cung cấp đều là bản chính, đồng thời, trong phạm vì truy cập của công chứng, Công chứng viên cũng đã thực hiện việc kiểm tra lịch sử giao dịch của tài sản trên hệ thống quản lý hồ sơ công chứng và mạng ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, đọc, nhìn nhận và đồng ý toàn bộ nội dung văn bản nên đồng ý ghi câu "đã đọc và đồng ý" và ký tên vào văn bản, sau đó Công chứng viên đã thực hiện chứng nhận các Văn bản công chứng nêu trên.

Như vậy, đối với việc chứng nhận các văn bản công chứng đã nêu, công chứng viên đã thực hiện đúng quy định pháp luật, do đó đối với yêu cầu của Nguyên đơn: bà Trần Thị T về việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với các Hợp đồng do Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận liên quan đến căn nhà và Quyền sử dụng đất tọa lạc tại: D đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà và Quyền sử dụng đất tọa lạc tại: D đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng C kính đề nghị Quý Tòa xem xét, giải quyết theo đúng qui định pháp luật. Đồng thời Văn phòng C xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh T18 (VCB) có ông Hồ Nhiệt T8 đại diện ủy quyền trình bày:*

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (căn nhà) tại D đường B, phường T, quận T, TP Hồ Chí Minh đã và đang được thế chấp cho Ngân hàng theo:

-Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 046/TBN-LBB/22TC ngày 25/04/2022 ký giữa Ngân hàng và ông Lê Duy V – bà Ngô Thiên N1 do Văn Phòng C6 chứng nhận, số công chứng 009135, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

-Đăng ký giao dịch bảo đảm cập nhật ngày 25/04/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, TP .;

-Nghĩa vụ được bảo đảm là nợ vay (bao gồm nhưng không giới hạn ở nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, phí và lệ phí) phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 040/TBN-LBB/22DH ngày 25/04/2022 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo hợp đồng này ký giữa Ngân hàng và ông Lê Duy V (sinh năm 1986, CMND số 211895024, địa chỉ tổ B, Khu V, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định) – bà Ngô Thiên N1 (sinh năm 1999, CCCD số 072199003792, Tổ A, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh).

-Tình trạng tài sản bảo đảm: Toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản hiện đang được Ngân hàng lưu giữ theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Ông Lê Duy V – Bà Ngô Thiên N1 đã phát sinh nợ quá hạn tại VCB Chi nhánh T18 và hiện tại đang được phân loại nợ xấu. Tính đến hết ngày 11/7/2024, tổng dư nợ của Ông Lê Duy V – Bà Ngô Thiên N1 tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại VCB Chi nhánh T18 là: 6.553.553.458 VND trong đó:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nợ gốc** | **:** | **đồng** | **6.258.906.506** |
| + Nợ vay | : | đồng | 6.096.499.990 |
| + Nợ thẻ tín dụng | : | | 162.406.516 đồng |
| **Nợ lãi và phí** | **:** | | **294.646.952 đồng** |
| + Nợ lãi vay trong hạn chưa trả | : | | 274.133.038 đồng |
| + Nợ lãi vay quá hạn | : | | 2.557.369 đồng |
| + Lãi và phí thẻ tín dụng | : | | 17.956.545 đồng |
| **Tổng cộng** | : | **đồng** | **6.553.553.458** |

VCB Chi nhánh T18 đã yêu cầu làm việc trực tiếp và/hoặc có văn bản yêu cầu Ông Lê Duy V – Bà Ngô Thiên N1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng cho vay số 040/TBN-LBB/22DH ký ngày 25/04/2022; Thẻ tín dụng số VP04407579546 phát hành ngày 01/06/2022 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; yêu cầu ông Lê Duy V – bà Ngô Thiên N1 thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 046/TBN-LBB/22TC ký ngày 25/04/2022.

Tuy nhiên, tính đến nay, ông Lê Duy V – bà Ngô Thiên N1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi, quá hạn cho VCB, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với VCB, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VCB gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của VCB.

Do đó, Ngân hàng có đơn yêu cầu yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết gồm:

- Buộc ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VCB toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 11/7/2024 là 6.553.553.458 đồng.

- Tuyên kể từ ngày 12/7/2024, ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 040/TBN-LBB/22DH ký ngày 25/4/2022; thẻ tín dụng số VP04407579546 phát hành ngày 01/6/2022 và hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo, phát sinh cho đến ngày thực tế ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 trả hết nợ gốc cho VCB.

- Nếu ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB - chi nhánh T18 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo của ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 theo hợp đồng thế chấp số 046/TBN-LBB/22TC ký ngày 25/4/2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ trả

nợ cho VCB thì ông V và bà N1 vẫn phải tiếp tục trả nợ theo hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng nêu trên.

Thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 23/7/2019 và Chứng thư thẩm định giá số 1643/2021/CT ngày 29/3/2021 của Công ty TNHH T19, không yêu cầu đo vẽ và định giá lại tài sản tranh chấp.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 429/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T về việc chia di sản thừa kế đối với nhà đất tại số D và D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Huỳnh Thị P có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Ngọc Bảo T3 phần di sản mà bà T3 được hưởng từ ông Trần Hồng M1 và được hưởng thừa kế thế vị từ cụ Lê Thị T11 tại nhà đất D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 749.437.500 đồng (Bảy trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tương đương 8,75% giá trị nhà đất.

- Bà Huỳnh Thị P có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Ngọc Bảo T3 phần di sản mà bà T3 được hưởng từ ông Trần Hồng M1 và được hưởng thừa kế thế vị từ cụ Lê Thị T11 tại nhà đất D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 443.107.500 đồng (Bốn trăm bốn mươi ba triệu một trăm lẻ bảy ngàn năm trăm đồng) tương đương 5,83% giá trị đất.

- Bà Huỳnh Thị P có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Minh M; ông Trần Văn L; bà Trần Thị T; ông Trần Văn Đ phần di sản mà các ông bà này được hưởng từ cụ Trần Văn X tại nhà đất D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, mỗi người số tiền 633.119.500 đồng (Sáu trăm ba mươi ba triệu một trăm mười chín ngàn năm trăm đồng) tương đương 8,33% giá trị đất.

- Bà Huỳnh Thị P có trách nhiệm hoàn trả cho vợ con ông Trần Minh M là bà Nguyễn Thị L3, bà Trần Ngọc P2, bà Trần Ngọc T17, ông Trần Ngọc P1 phần di sản mà các ông bà này được hưởng từ cụ Trần Văn X tại nhà đất D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, mỗi người số tiền 158.280.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng) tương đương 2,08% giá trị đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T về việc:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 002887/HĐ-UQ ngày 29/9/2016 lập tại Văn phòng C1;

- Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 003779/VBTTPCDSTK lập ngày 02/11/2016 tại Văn phòng C1;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2984/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Trần Hồng M1, bà Huỳnh Thị P ngày 12/7/2004; cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị P ngày 23/11/2016; cập nhật sang tên cho ông Lê Hoàng T4 ngày 17/01/2017; cập nhật sang tên cho ông Lê Minh N ngày 18/7/2017 và sang tên cho ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 ngày 18/4/2022 đối với nhà đất số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 26/12/2016 giữa bà Huỳnh Thị P với ông Lê Hoàng T4, theo hợp đồng công chứng số 037194 tại Văn phòng C đối với nhà đất số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 29/6/2017 giữa ông Lê Hoàng T4 với ông Lê Minh N theo hợp đồng công chứng số 018859 lập tại Văn phòng C đối với nhà đất số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 12/4/2022 giữa vợ chồng ông Lê Minh N, bà Trương Bảo T7 với ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 theo hợp đồng công chứng số 007513 lập tại Văn phòng C đối với nhà đất số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 046/TBN-LBB/22TC ngày 25/04/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP N3 - Chi nhánh T18 với ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về việc:

- Chia di sản thừa kế tại nhà Đ B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Giấy ưng thuận được Ủy ban nhân dân phường T, quận T chứng thực ngày 08/11/2004.

- Hủy Hợp đồng tặng cho nhà số 033810/HĐ-TCN lập tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/11/2004 giữa cụ Lê Thị T11 với ông Trần Hồng M1, bà Huỳnh Thị P đối với nhà đất số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 037195, quyển số 17 lập tại Văn phòng C ngày 26/12/2016 giữa bà Huỳnh Thị P với ông Lê Hoàng T4 đối với nhà đất số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 018858, quyển số 9 lập tại Văn phòng C ngày 29/6/2017 giữa ông Lê Hoàng T4 với ông Lê Minh N đối với nhà đất số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 835/2003 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho cụ Trần Văn X và cụ Lê Thị T11 ngày 13/02/2003; ngày 17/01/2005 được Ủy ban nhân dân quận T cập nhật sang tên cho ông Trần Hồng M1, bà Huỳnh Thị P; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị P ngày 22/11/2016; cập nhật

sang tên cho ông Lê Hoàng T4 ngày 17/01/2017 và sang tên cho ông Lê Minh N ngày 18/7/2017 đối với nhà đất số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh T18:

Ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh T18 số tiền nợ gốc, nợ lãi và phí tính đến hết ngày 11/7/2024 phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 040/TBN-LBB/22DH ký ngày 25/04/2022 và Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng số VP04407579546 ngày 01/06/2022. Số tiền cụ thể như sau: Nợ gốc 6.258.906.506 đồng, nợ lãi và phí 294.646.952 đồng, tổng cộng 6.553.553.458 đồng (Sáu tỷ năm trăm năm mươi ba triệu năm trăm năm mươi ba ngàn bốn trăm năm mươi tám đồng).

Kể từ ngày 12/07/2024, ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 phải tiếp tục trả lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất, phí thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 040/TBN-LBB/22DH ký ngày 25/04/2022; Thẻ tín dụng số VP04407579546 phát hành ngày 01/06/2022 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo phát sinh cho đến ngày thực tế ông V, bà N1 trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Nếu ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 046/TBN-LBB/22TC ký ngày 25/04/2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/7/2024, nguyên đơn bà Trần Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đơn bà Trần Thanh T13 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Vũ Thị T9 trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại nguồn gốc di sản; Bà T11, bà P, ông M1 kê khai di sản không đúng quy định của pháp luật đã được bản án sơ thẩm nhận định nên đề nghị sửa án sơ thẩm, xác định lại nguồn gốc di sản và chia di sản bằng hiện vật cho nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế tại nhà số D, D B, phường T, quận T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N3 – Chi nhánh

T18 và bác các yêu cầu khác của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: đối với yêu cầu phân chia di sản là nhà đất tại số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ lần lượt là 83/8A và 64/8 L, Hương lộ A, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

[1.1] Căn cứ theo các hồ sơ trích lục nhà đất cùng các văn bản trả lời xác minh của cơ quan chức năng thì vào ngày 20/12/1977, cụ Trần Văn X có Bản kê khai nhà cửa đối với căn nhà số H Hương lộ A với diện tích đất của khu nhà 1.200m$^2$, diện tích xây cất 76m$^2$. Năm 1993 cụ X chết. Ngày 17/9/1993, cụ Lê Thị T11 có Tờ đăng ký nhà – đất đối với căn nhà số F, Hương lộ A với diện tích toàn bộ khuôn viên 14.160m$^2$, diện tích nhà 68m$^2$.

[1.2] Ngày 20/3/2001 các anh chị em của cụ X có Tờ tự thuận phân chia đất (có xác nhận chữ ký của địa phương) để thỏa thuận phân chia đất cho cha mẹ để lại. Nội dung thể hiện: "Ông bà Trần Văn H3, Nguyễn Thị B đã qua đời có để lại lô đất với diện tích 1.256m$^2$, tọa lạc tại F (Hương lộ A), Phường B, quận T. Nay các con gồm bà Trần Thị X1, bà Trần Thị M3, ông Trần Văn S2 (chết) do vợ là Lê Thị T11 đại diện - tự thỏa thuận phân chia cho bà Trần Thị X1 được thừa hưởng phần đất diện tích 300m$^2$, bà Trần Thị M3 được thừa hưởng phần đất diện tích 300m$^2$, bà Lê Thị T11 (vợ của Trần Văn X) được thừa hưởng phần đất diện tích 656m$^2$".

Năm 2002, 2003 cụ T11 có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở kèm theo tường trình về nguồn gốc nhà đất (có xác nhận của địa phương), bản vẽ hiện trạng nhà đất.

Ngày 13/02/2003 UBND quận T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 835/2003 cho cụ Trần Văn X (chết năm 1993) và cụ Lê Thị T11 đối với nhà đất tại số F L, phường B, quận T với thửa đất số 1829, diện tích khuôn viên 174,3m$^2$.

[1.3] Như vậy, UBND quận T cấp Giấy chứng nhận số 835/2003 ngày 13/02/2003 cho cụ X, cụ T11 đối với nhà đất số F L (số mới D B) là đúng theo Điều 6, 15, 16, 17 của Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố. Nguyên đơn cũng đã rút yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận số 835/2003 ngày 13/02/2003 mà UBND quận T đã cấp cho cụ X, cụ T11 đối với nhà đất số F L (số mới D B).

[1.4] Đến năm 2002, cụ T11 có Tờ khai lệ phí trước bạ đối với di sản của cụ X, tờ khai thể hiện những người thừa kế di sản của cụ X gồm vợ là cụ Lê Thị T11, các con Trần Minh M, Trần Văn L, Trần Văn C (chết, độc thân), Trần Văn Đ, Trần Thị T, Trần Hồng M1.

[1.5] Ngày 08/11/2004, các ông/bà Trần Minh M, Trần Văn L, Trần Văn Đ, Trần Thị T, Trần Hồng M1 có Giấy ưng thuận đồng ý cho mẹ là cụ Lê Thị T11 được quyền định đoạt (thế chấp, cho tặng, mua bán) tài sản mà các ông bà được thừa kế di sản của cha cụ Trần Văn X chết để lại là căn nhà 6 L, phường T, quận T. Giấy ưng thuận được các ông bà Trần Minh M, Trần Văn L, Trần Văn Đ, Trần Thị T, Trần Hồng M1 cùng ký tên, được UBND phường T, quận T chứng thực, số chứng thực 788/2004 quyển số 02 TP/CC-SCT/CK.

Như vậy, việc UBND phường T, quận T chứng thực Giấy ưng thuận trên là đúng quy định pháp luật, không sai về hình thức. Các ông/bà Trần Văn L, Trần Văn Đ, Trần Thị T ký giấy ưng thuận cho cụ T11 được toàn quyền định đoạt phần tài sản mà các ông bà được thừa kế từ cụ X là hoàn toàn tự nguyện.

[1.6] Ngày 09/11/2004, cụ T11 tặng cho nhà đất số F L (số mới D B) cho ông Trần Hồng M1, bà Huỳnh Thị P theo Hợp đồng tặng cho số 033810/HĐ-TCN, được Phòng C2 chứng thực. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho thì cụ T11 hành động nhân danh cá nhân và có sự ưng thuận của các đồng thừa kế của cụ X; hợp đồng được Công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

[1.7] Ngày 17/01/2005, UBND quận T đã cập nhật thông tin chủ sở hữu cho ông Trần Hồng M1, bà Huỳnh Thị P trên trang bổ sung của giấy chứng nhận số 835/2003.

Như vậy, nhà đất số F L (số mới D B) được xác định là tài sản chung của ông Trần Hồng M1, bà Huỳnh Thị P.

[1.8] Ngày 01/5/2006, ông Trần Hồng M1 chết, không có di chúc. Tại thời điểm này, những người thừa kế di sản theo pháp luật của ông M1 gồm có:

1/ Mẹ là cụ Lê Thị T11;

2/ Vợ là bà Huỳnh Thị P;

3/ Con chung của ông M1 và bà P là bà Trần Ngọc Bích T1;

4/ Con chung của ông M1, bà P là bà Trần Ngọc Minh A;

5/ Con riêng của ông M1 là bà Trần Ngọc Bích T2;

6/ Con riêng của ông M1 là bà Trần Ngọc Bảo T3.

Di sản của ông M1 là 1/2 giá trị nhà đất số D B. Như vậy, cụ T11, bà P, bà T2, bà T1, bà Minh A, bà T3 mỗi người được hưởng thừa kế tương đương 1/2 : 6 = 1/12 giá trị nhà đất.

[1.9] Đến ngày 23/12/2012, cụ T11 chết, không có di chúc. Những người thừa kế theo pháp luật của cụ T11 gồm:

1/ Con là ông Trần Minh M. Do ông M chết trước cụ T11 nên các con của ông M được hưởng thừa kế thế vị là bà Trần Ngọc P2, bà Trần Ngọc L2, ông Trần Ngọc P1.

2/ Con là ông Trần Văn L;

3/ Con là bà Trần Thị T;

4/ Con là ông Trần Văn Đ;

5/ Con là ông Trần Hồng M1. Do ông M1 chết trước cụ T11 nên các con của ông M1 được hưởng thừa kế thế vị gồm bà Trần Ngọc Bích T2, bà Trần Ngọc Bích T1, bà Trần Ngọc Minh A, bà Trần Ngọc Bảo T3.

Di sản của cụ T11 là 1/12 giá trị nhà đất số D B sẽ được chia làm 05 kỷ phần cho ông L, bà T, ông T, ông M (do các con ông M hưởng), ông M1 (do các con ông M1 hưởng); mỗi kỷ phần tương đương 1/12 : 5 = 1/60 giá trị nhà đất. Ông M có 03 người con, mỗi người con hưởng 1/60 : 3 = 1/180 giá trị nhà đất. Ông M1 có 04 người con, mỗi người con hưởng 1/60 : 4 = 1/240 giá trị nhà đất.

[1.10] Ngày 29/9/2016, các ông/bà Trần Văn L, Trần Thị T, Trần Văn Đ (là những người thừa kế thứ nhất của cụ Lê Thị T11) và Trần Ngọc P2, Trần Ngọc L2, Trần Ngọc P1 (là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Minh M) cùng bà Trần Ngọc Bích T1 ký Hợp đồng ủy quyền số 002887/HĐ-UQ tại Văn phòng C1. Theo đó, các ông/bà Trần Văn L, Trần Thị T, Trần Văn Đ, Trần Ngọc P2, Trần Ngọc L2, Trần Ngọc P1 ủy quyền cho bà Trần Ngọc B2 Tuyên được quyền đại diện họ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục khai nhận di sản – thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho phần di sản thừa kế mà họ được hưởng đối với di sản là toàn bộ phần quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Hồng M1 tại nhà đất số D, D, D B, phường T, quận T.

[1.11] Ngày 02/11/2016, Văn phòng C1 tiếp nhận yêu cầu công chứng việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của người để lại di sản là ông Trần Hồng M1, di sản là toàn bộ quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại nhà đất số D, D, D B, phường T, quận T. Những người thừa kế di sản của ông M1 gồm vợ là bà Huỳnh Thị P; con là Trần Ngọc Bích T1, Trần Ngọc Minh A; mẹ là bà Lê Thị T11. Do bà T11 chết sau ông M1 nên phát sinh hàng thừa kế thứ nhất của bà T11 gồm các con là Trần Văn L, Trần Thị T, Trần Văn Đ, Trần Minh M. Do ông M chết trước bà T11 nên phát sinh thế vị gồm Trần Ngọc P2, Trần Ngọc L2, Trần Ngọc P1. Các ông bà Trần Văn L, Trần Thị T, Trần Văn Đ, Trần Ngọc P2, Trần Ngọc L2, Trần Ngọc P1 do bà Trần Ngọc Bích T1 làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 002887/HĐ-UQ ngày 29/9/2016.

Theo đó, những người thừa kế theo pháp luật của ông M1 đồng ý tặng cho phần thừa kế mà họ được hưởng đối với phần di sản của ông M1 chết để lại cho bà Huỳnh Thị P được trọn quyền thừa kế đối với toàn bộ di sản nêu trên. Các bên cam đoan không còn ai khác là người thừa kế của ông M1. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng C1 chứng thực, số công chứng 003779/VBTTPCDSTK.

[1.12] Nguyên đơn và ông L, bà L2 trình bày: ông L, bà T, ông Đ và các con của ông M là bà P2, bà L2, ông P1 chỉ ủy quyền cho bà T1 thay mặt làm thủ

tục giấy tờ mua bán đối với căn nhà 4/4 Bùi Cẩm H4, cho bà P quản lý nhà 4/4A, chia nhà 4/4B cho các đồng thừa kế của cụ X, việc bà T1 cho ai phải được sự đồng ý của những người ủy quyền. Nội dung thỏa thuận này đã được thống nhất tại buổi họp gia tộc. Tuy nhiên, bà T1 đã không thực hiện đúng theo nội dung ủy quyền mà tiến hành lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để sang sở hữu cho bà P. Nội dung của hợp đồng ủy quyền không rõ ràng, bà T1 đã thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền. Đồng thời, văn bản thỏa thuận phân chia di sản đã nêu sót người thừa kế của ông M1 là bà Trần Ngọc Bích T2, Trần Ngọc Bảo T3. Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền và hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên.

[1.13] Như vậy, nội dung của Hợp đồng ủy quyền số 002887/HĐ-UQ ngày 29/9/2016 đã thể hiện rõ nội dung ông L, bà T, ông Đ và các con của ông M là bà P2, bà L2, ông P1 ủy quyền cho bà T1 được quyền đại diện liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục khai nhận di sản – thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho phần di sản thừa kế mà họ được hưởng của ông M1. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1 chứng thực; các ông bà có tên nêu trên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc hay lừa dối khi ký hợp đồng. Hợp đồng ủy quyền không có các nội dung như phía nguyên đơn và người liên quan trình bày. Việc thỏa thuận tại buổi họp gia tộc cũng chỉ là lời trình bày của phía nguyên đơn mà không có một văn bản nào thể hiện. Việc bà T1 ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản theo đó tặng cho phần thừa kế mà ông L, bà T, ông Đ và các con của ông M là bà P2, bà L2, ông P1 được hưởng đối với phần di sản của ông M1 chết để lại cho bà Huỳnh Thị P – là hoàn toàn nằm trong phạm vi được ủy quyền.

Mặc dù Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 02/11/2016 đã bỏ sót hai người thừa kế của ông M1 là bà Trần Ngọc Bích T2, bà Trần Ngọc Bảo T3 thì cũng không thể hủy bỏ và không thể phủ nhận việc các ông bà Trần Văn L, Trần Thị T, Trần Văn Đ, Trần Minh M, Trần Ngọc P2, Trần Ngọc L2, Trần Ngọc P1, Trần Ngọc Bích T1, Trần Ngọc Minh A đã tặng cho di sản của ông M1 cho bà P.

[1.14] Ngày 19/12/2016, tại Văn phòng C4, bà Trần Ngọc Bích T2 đã ký Văn bản thỏa thuận về tài sản số 00018755 với bà Huỳnh Thị P với nội dung: *"...bà T2 đồng ý nhận phần di sản mà mình được hưởng từ cha là ông Trần Hồng M1 tại các nhà đất số D, 4/4A, 4/4B Bùi Cẩm H4 bằng tiền (không nhận hiện vật); bà P đồng ý trả và bà T2 đồng ý nhận số tiền tương ứng với toàn bộ phần di sản mà bà T2 được hưởng từ di sản của ông M1 chết để lại là 1.200.000.000 đồng..."*. Cùng ngày, bà T2 ký biên nhận đã nhận đủ của bà P số tiền trên, cam kết không thắc mắc và tranh chấp. Như vậy, phần di sản của ông M1 tại nhà đất số D cũng đã được bà P giải quyết cho người thừa kế bị thiếu trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 02/11/2016 là bà Trần Ngọc Bích T2. Hiện nay, chỉ còn bà Trần Ngọc Bảo T3 (là con riêng của ông M1) là chưa hưởng di sản.

Ngày 22/11/2016, bà Huỳnh Thị P đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật thông tin chủ sở hữu trên trang 3 của Giấy chứng nhận số 835/2003.

Ngày 26/12/2016, bà P chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Lê Hoàng T4 theo Hợp đồng công chứng số 037195 lập tại Văn phòng C. Ngày 17/01/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cập nhật thông tin chủ sở hữu cho ông T4 trên trang 3 của Giấy chứng nhận số 835/2003.

Ngày 29/6/2017, ông T4 tiếp tục chuyển nhượng nhà đất cho ông Lê Minh N theo Hợp đồng công chứng số 018858 lập tại Văn phòng C. Ngày 18/7/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cập nhật thông tin chủ sở hữu cho ông N trên trang 3 của Giấy chứng nhận số 835/2003.

[1.15] Do đó, việc chuyển nhượng nhà đất số D được các bên thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định; tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì bà P là người đứng tên chủ sở hữu, chủ sử dụng hợp pháp của nhà đất trên giấy chứng nhận, bà P cũng là người sở hữu gần như toàn bộ nhà đất; ông Lê Hoàng T4 và sau đó là ông Lê Minh N là người thứ ba ngay tình. Nhà đất đã được bàn giao cho ông N quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay và nguyên đơn đã rút yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P và ông T4, giữa ông T4 và ông N; nguyên đơn chỉ yêu cầu bà P phải trả lại cho các đồng thừa kế phần di sản mà họ được hưởng tính theo giá trị bằng tiền.

[1.16] Như vậy, bà P là người được hưởng lợi từ việc chuyển nhượng nhà đất nên bà P sẽ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Ngọc Bảo T3 phần di sản bà T3 được hưởng từ ông M1 tại nhà đất 4/4A. Cụ thể, phần bà T3 được hưởng từ di sản của ông M1 là 1/12 giá trị nhà đất và được hưởng thừa kế thế vị di sản của bà T11 là 1/240 giá trị nhà đất, tổng cộng là 7/80 tương đương 8,75% giá trị nhà đất. Bà P phải trả cho bà T3 8,75% giá trị nhà đất D B.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 1643/2021/CT ngày 29/3/2021 của Công ty TNHH T19 thì nhà đất tại số F L (nay là số D B) có giá trị là 8.565.000.000 đồng. Như vậy, bà P phải trả cho bà T3 số tiền tương đương 8,75% giá trị nhà đất là 749.437.500 đồng.

[1.17] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Hợp đồng ủy quyền số 002887/HĐ-UQ ngày 29/9/2016 lập tại Văn phòng C1 và hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 003779/VBTTPCDSTK lập ngày 02/11/2016 tại Văn phòng C1. Từ đó cũng không chấp nhận yêu cầu chia di sản của ông Trần Hồng M1 là 50% nhà đất số 4/4A cho những người thừa kế là bà Huỳnh Thị P, bà Trần Ngọc Bích T1, Trần Ngọc Minh A, Trần Ngọc Bích T2, bà Lê Thị T11 (do bà T11 đã chết nên những người được hưởng là ông bà Trần Văn L, Trần Thị T, Trần Văn Đ, Nguyễn Thị L3, Trần Ngọc P2, Trần Ngọc L2, Trần Ngọc P1, Huỳnh Thị P, Trần Ngọc Bích T2, Trần Ngọc Bích T1, Trần Ngọc Minh A) là có căn cứ.

[2] Đối với các yêu cầu khởi kiện liên quan đến phần đất tại số D B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ B L, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh):

[2.1] Theo Giấy tái xác nhận ngày 17/10/2003 của cụ T11 (có chứng thực của UBND Phường 20, quận T) thì vào ngày 25/4/2000, cụ T11 có tự xây dựng căn nhà với diện tích khuôn viên đất 163,57m$^2$, diện tích xây dựng tầng 1 là

138,26m$^2$ trên phần đất của cha mẹ để lại diện tích 1.200m$^2$, tọa lạc tại số F L, Phường B, quận T. Đến ngày 20/7/2000, cụ T11 sang nhượng lại cho ông Trần Hồng M1 căn nhà không số nêu trên. Cụ T11 làm giấy tái xác nhận để ông M1 bổ túc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

[2.2] Ngày 05/11/2003, ông M1, bà P có Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với nhà đất mang số 20/8A (số nhà cũ là không số), đường L Ông M1, bà P tường trình nguồn gốc nhà đất là của bà Lê Thị T11 sang nhượng lại vào ngày 20/7/2000 với diện tích khuôn viên là 163,57m$^2$. Đơn của ông M1 được U, quận T xác nhận.

Ngày 05/11/2003 ông M1, bà P có bản kê khai thửa đất số 3641 tách từ thửa đất số 1829.

[2.3] Ngày 12/7/2004, UBND quận T cấp cho ông Trần Hồng M1, bà Huỳnh Thị P Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2984/2004 đối với nhà đất tại số B L (số mới D B) thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ 88, diện tích đất ở là 163,6m$^2$, diện tích nhà là 138,3m$^2$. Hiện nay, tại số D không còn căn nhà tồn tại, chỉ còn phần đất trống. Các đương sự cũng chỉ tranh chấp đối với phần đất tại số D B.

[2.4] Về nguồn gốc phần đất tại số B L (số mới D B) thuộc một phần diện tích đất mà cụ X đã đăng ký kê khai năm 1977, được cụ T11 đăng ký kê khai năm 1993 và được các anh chị em của cụ X và cụ T11 thỏa thuận phân chia vào năm 2001. Căn nhà trên đất do cụ T11 tự xây dựng, có xác nhận của chính quyền địa phương. Như vậy, phần đất tại số D là tài sản chung của cụ Trần Văn X, cụ Lê Thị T11. Không có cơ sở để xác định phần đất này là tài sản riêng của cụ X và cụ T11 đã tự ý sáp nhập tài sản riêng của cụ X thành tài sản chung của vợ chồng như nguyên đơn trình bày.

[2.5] Cụ X chết năm 1993. Vào năm 2000, cụ T11 chuyển nhượng toàn bộ phần đất là tài sản chung của cụ X, cụ T11 cho vợ chồng ông M1, bà P mà không có ý kiến của các đồng thừa kế của cụ X là đã vượt quá phần quyền của cụ T11 đối với tài sản chung. Thời điểm cụ X chết thì di sản của cụ X là 1/2 phần đất sẽ được chia làm 06 phần cho những người thừa kế theo pháp luật của cụ X lúc này, gồm có:

1/ Vợ là cụ Lê Thị T11;

2/ Con Trần Minh M;

3/ Con Trần Văn L;

4/ Con Trần Thị T;

5/ Con Trần Văn Đ;

6/ Con Trần Hồng M1.

Mỗi người sẽ được hưởng 1/2 : 6 = 1/12 phần đất.

Cụ T11 đã bán phần đất cho ông M1, bà P tức là cụ T11 đã bán cho ông M1, bà P 1/2 phần đất thuộc quyền sở hữu của cụ T11 và cả 1/12 phần đất mà cụ T11 được hưởng từ cụ X. Phần của ông M1 hưởng từ cụ X là 1/12 phần đất. Như

vậy, tại thời điểm ông M1, bà P được cấp giấy chứng nhận thì ông M1, bà P theo tính toán như trên cũng đã sở hữu 2/3 phần đất tại số D, đây được xác định là tài sản chung của ông M1, bà P.

[2.6] Nguyên đơn trình bày ông M1 đã kê khai gian dối để tự ý xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất tại số B L (số mới D B) từ đó đề nghị hủy giấy chứng nhận số 2984/2004 ngày 12/7/2004 của UBND quận T cấp cho ông M1, bà P.

[2.7] Như vậy, việc cụ T11 chuyển nhượng phần đất cho ông M1 đã được cụ T11 tái xác nhận vào ngày 17/10/2003 (có chứng thực của U, quận T). Tại thời điểm ông M1 xin cấp giấy chứng nhận, ông M1 đã có bản đăng ký kê khai, tường trình về nguồn gốc phần đất phù hợp với việc tái xác nhận của cụ T11 về diện tích nhà, đất chuyển nhượng; phần đất không bị tranh chấp. Theo như tính toán ở phần trên thì ông M1, bà P cũng sở hữu 2/3 phần đất, chiếm phần lớn diện tích phần đất, do đó việc hủy giấy chứng nhận của UBND quận T cấp cho ông M1, bà P là không cần thiết. Quyền lợi của các đồng thừa kế của cụ X sẽ do người được hưởng lợi từ di sản thanh toán theo quy định.

[2.8] Ngày 01/5/2006, ông M1 chết không có di chúc. Hàng thừa kế của ông M1 gồm có mẹ là cụ Lê Thị T11; vợ là bà Huỳnh Thị P; con chung của ông M1 và bà P là bà Trần Ngọc Bích T1 và bà Trần Ngọc Minh A; con riêng của ông M1 là bà Trần Ngọc Bích T2 và bà Trần Ngọc Bảo T3. Tài sản chung của ông M1, bà P là 2/3 phần đất tại số D B.

Di sản của ông M1 để lại là 2/3 : 2 = 1/3 phần đất, được chia làm 06 phần. Như vậy, cụ T11, bà P, bà T2, bà T1, bà Minh A, bà T3 mỗi người được hưởng thừa kế 1/3 : 6 = 1/18 phần đất.

[2.9] Đến ngày 23/12/2012, cụ T11 chết, không có di chúc. Những người thừa kế theo pháp luật của cụ T11 gồm:

1/ Con là ông Trần Minh M. Do ông M chết trước cụ T11 nên các con của ông M được hưởng thừa kế thế vị là bà Trần Ngọc P2, bà Trần Ngọc L2, ông Trần Ngọc P1.

2/ Con là ông Trần Văn L;

3/ Con là bà Trần Thị T;

4/ Con là ông Trần Văn Đ;

5/ Con là ông Trần Hồng M1. Do ông M1 chết trước cụ T11 nên các con của ông M1 được hưởng thừa kế thế vị gồm bà Trần Ngọc Bích T2, bà Trần Ngọc Bích T1, bà Trần Ngọc Minh A, bà Trần Ngọc Bảo T3.

Di sản của cụ T11 là 1/18 phần đất tại số D B sẽ được chia làm 05 kỷ phần cho ông L, bà T, ông Đ, ông M (do các con ông M hưởng), ông M1 (do các con ông M1 hưởng); mỗi kỷ phần là 1/18 : 5 = 1/90 phần đất. Ông M có 03 người con, mỗi người con hưởng 1/90 : 3 = 1/270 phần đất. Ông M1 có 04 người con, mỗi người con hưởng 1/90 : 4 = 1/360 phần đất.

[2.10] Tương tự như nhà đất tại số D B, vào ngày 29/9/2016, các ông/bà Trần Văn L, Trần Thị T, Trần Văn Đ (là những người thừa kế thứ nhất của cụ Lê Thị T11) và Trần Ngọc P2, Trần Ngọc L2, Trần Ngọc P1 (là những người thuộc

hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Minh M) cùng bà Trần Ngọc Bích T1 ký Hợp đồng ủy quyền số 002887/HĐ-UQ tại Văn phòng C1. Theo đó ủy quyền cho bà T1 được quyền đại diện họ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục khai nhận di sản – thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho phần di sản thừa kế mà họ được hưởng đối với di sản là toàn bộ phần quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Hồng M1 tại nhà đất số D, D, D B, phường T, quận T.

[2.11] Tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng C1 chứng thực số 003779/VBTTPCDSTK ngày 02/11/2016, những người thừa kế di sản của ông M1 đồng ý tặng cho phần thừa kế mà họ được hưởng đối với phần di sản của ông M1 chết để lại là nhà đất số 4/4, 4/4A, 4/4B Bùi Cẩm H4 cho bà Huỳnh Thị P được trọn quyền thừa kế đối với toàn bộ di sản nêu trên.

[2.12] Ngày 19/12/2016, tại Văn phòng C4, bà Trần Ngọc Bích T2 đã ký Văn bản thỏa thuận về tài sản số 00018755 với bà Huỳnh Thị P để nhận của bà P số tiền 1.200.000.000 đồng, tương đương với toàn bộ di sản mà bà T2 được nhận từ ông M1 tại cách nhà đất 4/4, 4/4A, D B.

Như đã phân tích tại phần [1], Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 29/9/2016 và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 02/11/2016. Theo đó, xác định các ông/bà Trần Văn L, Trần Thị T, Trần Văn Đ, Trần Minh M, Trần Ngọc P2, Trần Ngọc L2, Trần Ngọc P1, Trần Ngọc Bích T1, Trần Ngọc Minh A đã tặng cho di sản của ông M1 tại phần đất số 4/4B mà họ được hưởng cho bà P. Như vậy, chỉ còn bà Bảo T3 là chưa được hưởng di sản của ông M1.

[2.13] Ngày 23/11/2016, bà Huỳnh Thị P đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật thông tin chủ sở hữu trên trang 3 của giấy chứng nhận số 2984/2004.

Đến ngày 26/12/2016, bà P chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Lê Hoàng T4 theo Hợp đồng công chứng số 037194 lập tại Văn phòng C. Ngày 17/01/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cập nhật thông tin chủ sở hữu cho ông T4 trên trang 3 của giấy chứng nhận số 2984/2004.

Ngày 29/6/2017, ông T4 tiếp tục chuyển nhượng nhà đất cho ông Lê Minh N theo hợp đồng công chứng số 018859 lập tại Văn phòng C. Ngày 18/7/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cập nhật thông tin chủ sở hữu cho ông N trên trang 3 của giấy chứng nhận số 835/2003.

Ngày 12/4/2022, vợ chồng ông N, bà Trương Bảo T7 chuyển nhượng nhà đất cho ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 theo hợp đồng công chứng số 007513 lập tại Văn phòng C. Ngày 18/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cập nhật thông tin chủ sở hữu cho ông V, bà N1 trên trang 3 của giấy chứng nhận số 835/2003.

Ngày 25/04/2022, ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 046/TBN-LBB/22TC với Ngân hàng TMCP N3 - Chi nhánh T18 để thế chấp nhà đất nêu trên.

[2.14] Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất số D được các bên thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định; tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì bà P là người đứng tên chủ sở hữu, chủ sử dụng hợp pháp của nhà đất trên giấy

chứng nhận, bà P cũng là người sở hữu gần như toàn bộ nhà đất; ông Lê Hoàng T4, ông Lê Minh N, ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 đều là người thứ ba ngay tình. Phần đất đã được bàn giao cho ông V, bà N1 quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Đồng thời hiện nay phần đất cũng đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP N3 - Chi nhánh T18.

[2.15] Tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao thì trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.

[2.16] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2984/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Trần Hồng M1 và bà Huỳnh Thị P ngày 12/7/2004, sau đó được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị P ngày 23/11/2016, sang tên cho ông Lê Hoàng T4 ngày 17/01/2017, sang tên cho ông Lê Minh N ngày 18/7/2017 và sang tên cho ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 ngày 18/4/2022; Hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & QSHN ở giữa bà Huỳnh Thị P với ông Lê Hoàng T4; giữa ông Lê Hoàng T4 với ông Lê Minh N; giữa ông Lê Minh N, bà Trương Bảo T7 với ông Lê Duy V, bà Ngô Thiên N1 đối với nhà đất tại số D B (số cũ B L), phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 046/TBN-LBB/22TC ngày 25/04/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP N3 - Chi nhánh T18 với ông Lê Duy V và bà Ngô Thiên N1 là có cơ sở.

[2.17] Hiện nay, bà P là người được hưởng lợi từ việc chuyển nhượng nhà đất nên bà P sẽ có trách nhiệm hoàn trả cho những người thừa kế hợp pháp. Cụ thể:

- Trả cho ông Trần Minh M; ông Trần Văn L; bà Trần Thị T; ông Trần Văn Đ 1/12 tương đương 8,33% giá trị phần đất mà các ông bà này được hưởng từ di sản của cụ X.

- Trả cho bà Trần Ngọc Bảo T3 phần di sản bà T3 được hưởng từ ông M1 là 1/18 giá trị đất và được hưởng thừa kế thế vị di sản của bà T11 là 1/360 giá trị đất, tổng cộng là 7/120 tương đương 5,83% giá trị đất.

[2.18] Theo Chứng thư thẩm định giá số 1643/2021/CT ngày 29/3/2021 của Công ty TNHH T19 thì phần đất tại số D B có giá trị là 7.600.471.049 đồng.

Như vậy, bà P phải trả cho bà T3 số tiền là 443.107.500 đồng; trả cho ông Trần Văn L, bà Trần Thị T, ông Trần Văn Đ số tiền 633.119.500 đồng (làm tròn); trả cho vợ con ông Trần Minh M là Nguyễn Thị L3, Trần Ngọc P2, Trần Ngọc T17, Trần Ngọc P1 mỗi người số tiền 158.280.000 đồng (làm tròn).

[2.19] Từ các nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng di sản thừa kế mà bà T17 được hưởng và do di sản đã được chuyển nhượng cho người thứ ba ngay tình nên phân chia bằng giá trị là có căn cứ, đúng pháp luật. Yêu cầu được nhận di sản bằng hiện vật là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; các ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không phù hợp với các nhận định trên nên không được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bán án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị T phải chịu án phí theo quy định nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

*Vì những lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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.

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 429/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**2.** Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị T được miễn.

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

| THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG | | THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA |
|---|---|---|
| **Lê Văn An** | **Trần Văn Đạt** | **Nguyễn Thị Cúc** |