TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**
Bản án số 89/2018/DS-PT Ngày 10 - 5 - 2018 V/v Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; Tranh chấp thừa kế tài sản; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.	

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 Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Quốc Khởi

Ông Trần Văn Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 10 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 318/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về "Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; Tranh chấp thừa kế tài sản; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; nơi cư trú: 74 đường H1, phường B, Quận 01, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1972; nơi cư trú: 29/3 đường T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Ngọc A1, sinh năm 1931; nơi cư trú: 29/3 đường T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 1969; nơi cư trú: 306/6 đường X, Phường 25, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà Nguyễn Thị H đại diện theo uỷ quyền, (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2017) (có mặt).

3. Ông Văn Phú B2, sinh năm 1975 (có mặt).

4. Bà Lê Thị Minh S, sinh năm 1978 (có đơn xin không tham gia hoà giải và đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Trẻ Văn Phú Lê T2, sinh năm 2008 và Văn Phú Gia B3, sinh năm 2013, do ông Văn Phú B2 đại diện theo pháp luật (có mặt).

6. Bà Trần Thị B4, sinh năm 1944 (có đơn xin không tham gia hoà giải đề nghị xét xử vắng mặt).

7. Ông Huỳnh Tấn V, sinh năm 1987 (có đơn xin không tham gia hoà giải và đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng cư trú: số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Trẻ Nguyễn Thuỵ Minh T3 (sinh năm 2007); nơi cư trú: 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Nguyễn Ngọc D đại diện theo pháp luật (có mặt).

9. Ông Nguyễn Chí D1, sinh năm 1970; nơi cư trú: 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin không tham gia hoà giải và đề nghị xét xử vắng mặt).

10. Trẻ Nguyễn Quốc H2, sinh năm 2002; nơi cư trú: 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh, do bà Nguyễn Thị H đại diện theo pháp luật (có mặt).

11. Văn phòng Công chứng T4; Trụ sở: 677 đường L, phường P, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Dương Ngọc Thái B6, sinh năm 1986 (theo văn bản ủy quyền số 07/GUQ-VPCC ngày 23/7/2016)(có đơn xin không tham gia hoà giải và đề nghị xét xử vắng mặt).

12. Văn phòng Đăng ký đất đai T5; Trụ sở: 12 đường P1, Phường 7, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thuỷ T6, sinh năm 1977 (theo văn bản ủy quyền số 6099/GUQ-VPCC ngày 26/4/2017)(có đơn xin không tham gia hoà giải và đề nghị xét xử vắng mặt).

13. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; Trụ sở: 21 đường C, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần Hữu Q1(theo văn bản ủy quyền số 437/UQ-MB-HS ngày 02/6/2015 và số 1206/UQ-MB-HS ngày 15/8/2017) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và ông Văn Phú B2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là con của ông Nguyễn Ngọc A1 và bà Lê Thị L1. Ông A1 và bà L1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn ngày 04/02/1967 do Ủy ban nhân dân xã M, huyện G, tỉnh Ninh Bình cấp. Ông A1và bà L1 chung sống có 03 con chung: Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 1969; Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1972.

Bà Lê Thị L1 sinh năm 1943, chết ngày 06/02/2011.

Trong quá trình chung sống ông A1, bà L1 có tạo dựng được các tài sản chung gồm: căn nhà số 11 B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh; căn nhà số 29/3 (số cũ 15/2B) T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 06/02/2011, bà Lê Thị L1 chết không để lại di chúc. Di sản thừa kế bà L1 để lại là 1/2 giá trị hai căn nhà và đất trên.

Ngày 30/01/2015, ông Nguyễn Ngọc A1 đã cùng ông Nguyễn Ngọc D tiến hành kê khai di sản thừa kế căn nhà số 11 B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh, xác định người thừa kế của bà L1 hiện tại chỉ có ông A1 và Nguyễn Ngọc D là con duy nhất. Sau khi kê khai di sản thừa kế, ông A1, ông D đã ký hợp đồng mua bán căn nhà trên cho ông Văn Phú B2. Ông B2 đã tiến hành thủ tục sang tên chủ sở hữu cho ông và vợ là Lê Thị Minh S và hiện nay ông Văn Phú B2 và bà Lê Thị Minh S đang thế chấp cho ngân hàng.

Căn nhà 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông A1, gia đình ông D và gia đình bà H đang cư trú.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố văn bản khai nhận di sản thừa kế số 002464, quyển số 02 TP/CC/SCC/TK ngày 30/01/2015 tại Văn phòng Công chứng T4 vô hiệu.

- Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 002887, quyển số 02 TP/CC/SCC/HDGD ngày 03/02/2015 tại Văn phòng Công chứng T4 vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu này khôi phục lại quyền sở hữu cho các đồng thừa kế vì đã chuyển tên chủ sở hữu cho ông Văn Phú B2 và bà Lê Thị Minh S ngày 06/02/2015. Bà cho rằng ông B2, bà S có gian dối trong việc mua bán nhà vì trước đây ông B2 đã từng là người thuê nhà của ba bà để bán vàng khoảng 2 năm nên biết rõ tình trạng nhà, bà cũng đã từng thông báo cho nhân viên bán hàng cho ông B2 về việc căn nhà đang tranh chấp trước khi ông B2 mua nhà.

- Yêu cầu phân chia tài sản thừa kế theo quy định của pháp luật toàn bộ tài sản thừa kế do bà Lê Thị L1 để lại. Bà H yêu cầu được hưởng 1/4 tài sản thừa kế bà L1 để lại theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D trình bày với tư cách cá nhân và tư cách đại diện hợp pháp cho trẻ Nguyễn Thuỵ Minh T3 trình bày:

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán căn nhà 11 B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh lý do là hợp đồng mua bán căn nhà trên đã hoàn tất, sang tên chủ sở hữu.

Căn nhà này ba ông và ông đã bán cho ông Văn Phú B2 và bà Lê Minh Minh S với giá 3.800.000.000 đồng. Khi nhận cọc là có ông và ông A1 nhận số tiền 400.000.000 đồng. Khi nhận tiền tại công chứng số tiền 600.000.000 đồng cũng có ông A1. Phần còn lại ông đã nhận và không có mặt ba ông. Sau khi nhận toàn bộ số tiền này ông đã ký một biên nhận xác nhận đã nhận đủ tiền vào ngày 11/02/2015. Ông D xác nhận chữ ký trong biên nhận là của ông. Ông không đồng ý việc định giá nhà lại. Ông đồng ý hoàn trả lại phần thừa kế của cô H, cô O theo giá hợp đồng mua bán nhà.

Theo ông việc mua bán căn nhà này là hợp pháp. Việc làm giấy tờ nhà là do ông nhờ dịch vụ làm. Mọi việc này là do ba ông quyết định. Ông chỉ làm theo ý của ba ông.

Đối với yêu cầu chia thừa kế căn nhà 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh theo ông đó là nhà thờ. Ông không đồng ý chia thừa kế. Ông xác nhận hiện ông đang giữ bản chính giấy tờ căn nhà trên, không cầm cố, thế chấp cho bất cứ ai.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Ngọc A1 trình bày:

Toàn bộ giấy tờ mua bán nhà do D đã làm sẵn, rồi bảo ông ký. Trong thời điểm đó, D có mở văn phòng luật sư, ông đã lấy số tiền mà vợ ông để lại là 70.000.000 đồng hỗ trợ con lúc khó khăn. Sau thời gian làm ăn, do gặp sự cố văn phòng cháy. D có bàn với ông xin bán nhà để có chi phí trả nợ cho nhân viên. Thấy con lâm vào tình trạng này, ông đã đồng ý bán nhà để giúp con. Toàn bộ giấy tờ thủ tục D làm, ông không biết và ông tin tưởng vì con ông là luật sư, am hiểu pháp luật không thể làm sai, khi đưa ông đến thì các giấy tờ đã soạn sẵn, bảo ông ghi câu "đã đọc và đồng ý" và ký vào. D có nói cho ông biết số tiền bán nhà là 3.800.000.000 đồng nhưng khi bán nhà xong D chỉ đưa cho ông là 50.000.000 đồng. Ông có lấy ra 5.000.000 đồng sử dụng. Số còn lại ông để trong tủ mấy ngày sau tìm thì đã mất. Ông không nhận tiền trực tiếp từ ông B2 và bà S.

Ông xác định căn nhà này ông không cho D, nên tiền bán căn nhà này D không được quyền lấy hết.

Đối với căn nhà 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh, ông mong muốn được giữ lại để ở sau này ông có mất thì cho ba đứa con bằng nhau.

Trước đây, D có đưa ông đi làm di chúc riêng cho D nhưng đó không còn là ý nguyện của ông, ông đã lập lại di chúc khác huỷ việc cho toàn bộ căn nhà này cho D mà nếu ông mất thì căn nhà trên cho 03 con bằng nhau.

3.2. Ông Văn Phú B2 với tư cách cá nhân và tư cách đại diện cho hai trẻ Văn Phú Lê T2 và Văn Phú Gia B3 trình bày :

Ông và vợ ông là bà Lê Thị Minh S có mua căn nhà số 11 B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi mua ông có đến xem nhà thì chỉ gặp ông Nguyễn Ngọc D và ông Nguyễn Ngọc A1. Lúc mua nhà ông có thấy giấy tờ nhà có bà Lê Thị L1 là vợ của Ông A1đã chết. Ông có hỏi những người thừa kế của bà L1 là ai thì ông D nói rằng trong nhà này chỉ có ông A1 là chồng bà L1, ông là con duy nhất. Sau khi xem nhà ông đã đồng ý mua căn nhà trên với giá 3.800.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận đặt cọc tay, nhận cọc 400.000.000 đồng có ông A1 cùng ký nhận, khi ký hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng ông đã đưa thêm 600.000.000 đồng có mặt ông A1 nhưng không làm giấy giao nhận tiền. Khi sang tên chủ quyền đứng tên vợ chồng ông, ông đã giao đủ số tiền còn lại và ông D đã ký biên nhận ngày 11/02/2015 xác nhận đã nhận đủ số tiền theo hợp đồng.

Hiện nay căn nhà này đã đứng tên vợ chồng ông và ông bà đã nhận nhà từ đầu năm 2015. Nay bà H yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà ông không đồng ý vì việc mua bán nhà hoàn toàn hợp pháp đã được Văn phòng công chứng chứng nhận. Hiện nay ông bà cũng đã thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng TMCP Q để vay số tiền 2.650.000.000 đồng. Việc ông D lừa dối kê khai không đủ người thừa kế là trách nhiệm của ông D đối với những người thừa kế, ông không có ý kiến. Ông đề nghị công nhận hợp đồng mua bán, công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông.

Ông xác nhận ngoài lần giao tiền cọc ông A1 ký nhận, ông và vợ ông giao tiền mua bán nhà những đợt sau chỉ giao cho ông D.

Hiện trạng căn nhà lúc mua là nhà nát, khi về vợ chồng ông đã nâng nền, làm lại sàn gác gỗ, thay mái tole, cửa. Số tiền ông sửa chữa nhà là 950.000.000 đồng theo đúng hạng mục mà ông đã xác nhận tại chứng thư thẩm định.

3.3. Văn phòng Công chứng T4 - ông Dương Ngọc Thái B6 đại diện theo uỷ quyền - trình bày:

+ Về trình tự, thủ tục và nội dung giao dịch dân sự đối với Văn bản kê khai di sản thừa kế số: 002464 do Văn phòng Công chứng T4 chứng nhận ngày: 30/01/2015: Công chứng viên Văn phòng Công chứng T4 Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc D về việc khai nhận di sản thừa kế của mẹ là bà Lê Thị L1. Ông D xác định những người thừa kế của bà Lê Thị L1 bao gồm ông Nguyễn Ngọc D (là con bà L1) và ông Nguyễn Ngọc A1 (là chồng bà L1), di sản thừa kế để lại là: phần sở hữu của bà Lê Thị L1 trong căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 11 B5, Phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông D đã nộp đủ hồ sơ theo yêu cầu, đồng thời tại tờ tường trình về quan hệ nhân thân được Ủy ban nhân dân phường T, quận T1 chứng thực số 43, quyển số 01/SCT/CK ngày 08/01/2015 do ông Nguyễn Ngọc D đứng khai trình có cam đoan và chịu mọi trách nhiệm về việc không bỏ sót bất cứ người thừa kế theo pháp luật nào khác. Văn phòng Công chứng T4 đã xác định những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị L1 theo tường trình.

Ngày 16/01/2015, Văn phòng Công chứng T4 đã tiến hành thủ tục xác định di sản thừa kế của bà Lê Thị L1 là căn nhà 11 B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2152/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T1 cấp ngày: 07/5/2007, cấp cho chủ sở hữu là ông Nguyễn Ngọc A1 và bà Lê Thị L1 và đã thực hiên việc niêm yết, văn bản khai nhận di sản trong thời hạn quy định của pháp luật. Đến ngày 30/01/2015, Văn phòng Công chứng T4, Thành phố Hồ Chí Minh không nhận được bất cứ phản ánh, khiếu nại nào liên quan đến việc bỏ sót người thừa kế, giấu giếm người được hưởng di sản thừa kế, bỏ sót di sản thừa kế thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị L1, tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị L1 hoặc các vấn đề khác liên quan đến việc khai nhận di sản thừa kế nên đã chứng nhận văn bản khai nhận di sản thừa kế.

+ Về trình tự, thủ tục và nội dung giao dịch dân sự đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 002887 do Văn phòng Công chứng T4 chứng nhận ngày 03/2/2015 đối với căn nhà số 11 B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh sang cho bên mua là ông Văn Phú B2.

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2152/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T1 cấp ngày: 07/5/2007, cấp cho chủ sở hữu là ông Nguyễn Ngọc A1 và bà Lê Thị L1; đã được đăng ký cập nhận thay đổi ngày 03/2/2015, ghi nhận nội dung thay đổi về chủ sở hữu là: "Phần sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị L1 để thừa kế cho ông Nguyễn Ngọc A1, sinh năm: 1931, chứng minh nhân dân số: 023861153 và ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm: 1972, chứng minh nhân dân số: 022313880".

- Căn cứ Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày: 30/01/2015 xác định ông Nguyễn Ngọc A1 và ông Nguyễn Ngọc D đã hoàn tất thủ tục kê khai thuế và thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

- Căn cứ sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D và ông Văn Phú B2.

- Căn cứ việc công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng T4 xác định ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D và ông Văn Phú B2 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn tại thơi điểm giao dịch.

Công chứng viên của Văn phòng Công chứng T4 đã tiến hành chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trên.

Như vậy, Văn phòng Công chứng T4 xác định trình tự thủ tục và nội dung công chứng viên chứng nhận giao dịch dân sự tại văn bản kê khai di sản thừa kế số: 002464 ngày: 30/01/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 002887 ngày: 03/2/2015 đã thực hiện tại Văn phòng Công chứng T4 thành phố Hồ Chí Minh đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.4. Ngân hàng TMCP Q trình bày:

Ngân hàng TMCP Q có ký hợp đồng tín dụng số 905.15.110.386570.TD ngày 09/2/2015 giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S với số nợ gốc 2.650.000.000đ. Phương thức trả dần hàng tháng, lãi theo dư nợ giảm dần.

Do có tranh chấp liên quan đến tài sản đảm bảo nợ vay, ngày 20/6/2017, Ngân hàng TMCP Q đã có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án giải quyết thanh lý hợp đồng tín dụng số 905.15.110.386570.TD ngày 09/2/2015 giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S. Yêu cầu ông B2, bà S phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, huỷ hợp đồng mua bán nhà, giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng này thì Ngân hàng đề nghị giải quyết hậu quả liên quan đến hợp đồng thế chấp mà ngân hàng đã xác lập nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, theo đó mọi khoản tiền mà ông B2, bà S được nhận từ bản án, quyết định của Toà án từ vụ án này sẽ là tài sản đảm bảo nợ vay cho ngân hàng. Trường hợp chưa đủ, ông B2 bà S phải dùng tài sản khác để đảm bảo nợ.

3.5. *Văn phòng Đăng ký đất đai T5 - bà Phạm Thị Thuỷ T6 diện theo uỷ quyền trình bày:* Văn phòng Đăng ký đất đai T5 căn cứ văn bản khai nhận di sản thừa kế, giấy chứng nhận quyền ở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở, hợp đồng mua bán nhà đã được công chứng đúng quy định nên đã cập nhật biến động thay đổi quyền sở hữu ngày 02/6/2015 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 2152/2007/UB.GCN ngày 7/5/2007 là đúng trình tự quy định của pháp luật. Nếu việc phát sinh người thừa kế thì tuỳ Toà án xem xét. Văn phòng Đăng ký đất đai T5 chấp hành quyết định của Toà án. Bà xin không tham gia hoà giải và đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Huỳnh Tấn V, bà Trần Thị B4, bà Lê Thị Minh S và hai trẻ Văn Phú Lê T2, Văn Phú Gia B3 - do ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S đại diện theo pháp luật trình bày:

Các ông bà, hai trẻ là người đang cư trú trong căn nhà số 11 B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc tranh chấp mọi người không có ý kiến, giao toàn quyền quyết định cho ông B2 giải quyết. Ông bà và hai trẻ xin không tham gia hoà giải và đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Chí D1, trẻ Nguyễn Quốc H2 - do ông Nguyễn Chí D1 và bà Nguyễn Thị H đại diện theo pháp luật trình bày: ông và trẻ đang cư trú trong căn nhà 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc tranh chấp

liên quan đến căn nhà mọi người không có ý kiến, giao toàn quyền quyết định cho bà H giải quyết. Ông và trẻ xin không tham gia hoà giải và đề nghị xét xử vắng mặt.

3.8. *Bà Nguyễn Thị Ngọc O - do bà Nguyễn Thị H đại diện theo pháp luật trình bày:* bà O có ý kiến không khác ý kiến của bà H. Bà đề nghị xem xét và phân chia tài sản thừa kế của mẹ cho bà theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 và Thông báo số 73/2017/QĐ-SCBSBA ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

2. Tuyên bố văn bản khai nhận di sản thừa kế của bà Lê Thị L1 số 002464, quyển số 02 TP/CC/SCC/TK ngày 30/01/2015 lập tại Văn phòng Công chứng T4 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D và ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S được lập tại Văn phòng Công chứng T4 số 002887, quyển số 02 TP/CC/SCC/TK ngày 03/02/2015 vô hiệu.

2.1 Ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S và những người đang cư trú trong căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ giao căn nhà trên trống cho ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc O và bà Nguyễn Thị H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2.2 Ngân hàng TMCP Q có nghĩa vụ giao trả cho các đồng sở hữu ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc O và bà Nguyễn Thị H toàn bộ bản chính giấy tờ căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Theo yêu cầu của một trong các đồng sở hữu, Văn phòng Đăng ký đất đai T5 có nghĩa vụ thu hồi Chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 2152/2007/UB-GCN ngày 7/5/2007 đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 06/02/2015 và tiến hành thủ tục khôi phục quyền sở hữu căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật quyền sở hữu cho các đồng sở hữu: Ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc O và bà Nguyễn Thị H.

2.3. Ông Nguyễn Ngọc A1 và ông Nguyễn Ngọc D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Văn Phú B2 và bà Lê Thị Minh S số tiền 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Trong đó phần của mỗi người là 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

2.4. Ông Nguyễn Ngọc D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S số tiền 3.400.000.000đ (ba tỷ bốn trăm triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2.5. Ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc O, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Văn Phú B2, bà Lê Thị

Minh S chi phí sửa chữa nhà số tiền 306.800.000đ (ba trăm lẻ sáu triệu tám trăm nghìn đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Trong đó, phần của ông A1 là 191.750.000đ (một trăm chín mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), phần của ông D, bà O, bà H mỗi người là 38.350.000đ (ba mươi tám triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

2.6 Trường hợp ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc O, bà Nguyễn Thị H chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm thanh toán tương ứng thời gian chưa thi hành án.

3. Xác định tài sản thừa kế của bà Lê Thị L1 là 1/2 trị giá căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương 3.030.500.000đ (ba tỷ không trăm ba mươi triệu năm trăm nghìn đồng) và 1/2 trị giá căn nhà số 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi trừ chi phí sửa chữa nhà cho ông D 180.000.000 đồng tương đương số tiền 4.669.202.070đ (bốn tỷ sáu trăm sáu mươi chín triệu hai trăm lẻ hai nghìn không trăm bảy mươi đồng).

4. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị L1 gồm: ông Nguyễn Ngọc A1, bà Nguyễn Thị Ngọc O, ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị H.

5. Tài sản thừa kế của bà Lê Thị L1 được chia cụ thể như sau:

5.1 Đối với căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phần sở hữu của ông Nguyễn Ngọc A1 là 5/8 giá trị căn nhà tương đương 3.788.125.000 đồng (ba tỷ bảy trăm tám mươi tám triệu một trăm hai mươi lăm đồng).

+ Phần sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc O, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị H mỗi người 1/8 giá trị căn nhà tương đương 757.625.000đ (bảy trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Các đương sự có quyền thoả thuận người nhận hiện vật, hoàn phần thừa kế cho các đồng sở hữu khác. Nếu không thoả thuận được thì một trong các đồng thừa kế có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản để thi hành án. Số tiền phát mãi sau khi trừ các chi phí, lệ phí sẽ chia theo tỷ lệ sở hữu như trên.

5.2 Đối với căn nhà số 29/3 (số cũ 15/2B) T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Ngọc A1 được nhận 1/2 tài sản thuộc sở hữu của ông bằng hiện vật tương đương 167,5m^2 đất có chiều ngang mặt tiền 7,77m bên phía sân vườn và nhà kho. Ông Nguyễn Ngọc A1 được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tách phần sở hữu này cho ông bằng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền riêng biệt.

+ Phần diện tích còn lại sau khi hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc D 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) sẽ chia đều cho ông Nguyễn Ngọc A1, bà Nguyễn Thị Ngọc O, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị H.

Đối với phần thừa kế này, các đương sự có quyền thoả thuận người nhận hiện vật, hoàn phần thừa kế cho các đồng sở hữu khác tương đương kỷ phần mỗi người được hưởng là 1.167.300.517 đồng (một tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm nghìn năm trăm mười bảy đồng). Nếu không thoả thuận được thì một trong các đồng thừa kế có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản để thi hành án. Số tiền phát mãi được, sau hoàn trả chi phí sửa chữa nhà cho ông Nguyễn Ngọc D 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng), và trừ các chi phí, lệ phí sẽ chia theo tỷ lệ sở hữu mỗi người 1/4.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q.

6.1 Buộc ông Văn Phú B2 và bà Lê Thị Minh S có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số nợ gốc và lãi tính đến ngày 23/8/2017 là 2.331.523.235đ (hai tỷ ba trăm ba mươi mốt triệu năm trăm hai mươi ba nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng). Trong đó: nợ gốc là 2.318.770.000đ (hai tỷ ba trăm mười tám triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng) và nợ lãi là 12.753.235đ (mười hai triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

6.2 Ông Văn Phú B2 và bà Lê Thị Minh S có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q từ ngày 23/8/2017 trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán hết số nợ trên theo mức lãi suất nợ quá hạn thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 905.15.110.386570.TD ngày 09/2/2015.

6.3 Số tiền ông Nguyễn Ngọc D được nhận thừa kế cũng như số tiền ông Nguyễn Ngọc A1, bà Nguyễn Thị Ngọc O, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn trả ông Văn Phú B2 và bà Lê Thị Minh S liên quan đến việc giải quyết vụ án này sẽ là tài sản đảm bảo nghĩa vụ của ông B2, bà S đối với Ngân hàng TMCP Q. Nếu còn thiếu, ông B2, bà S phải đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 06/9/2017, Ngân hàng TMCP Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông B2 bà S trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 06/9/2017 là 2.341.442.418 đồng, trong đó dư nợ gốc là 2.318.770.000 đồng, lãi 22.672.418 đồng và các khoản tiền lãi, tiền phạt tính trên khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 905.15.110.386570.TD ngày 09/2/2015 kể từ ngày 06/9/2017 cho đến ngày ông B2 bà S thanh toán đủ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Q. Nếu ông B2 bà S không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ, Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H về việc hủy văn bản kê khai di sản thừa kế của ông Nguyễn Ngọc D, hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 002887, quyển số 02 TP/CC/SCC/TK ngày 03/2/2015 thì Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả liên quan đến Hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng TMCP Q đã xác lập, đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng TMCP Q, theo đó mọi khoản tiền và các lợi ích khác mà ông B2 bà S được hưởng từ Bản án, quyết định của Tòa án đều được chuyển cho Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm nhưng chưa thu hồi hết nợ hoặc sau khi Tòa án giải quyết hậu quả liên quan đến Hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng TMCP Q chưa thu hồi được hết nợ thì Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng TMCP Q được quyền xử lý bán các tài sản khác của ông B2, bà S cho đến khi thu hồi hết nợ. Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án buộc ông A1 và ông D phải có trách nhiệm liên đới cùng hoàn trả số tiền mà ông B2, bà S đã giao là 3,8 tỷ đồng, buộc ông A1 và ông D có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông B2, bà S là 6.061.000.000 đồng - 3.800.000.000 đồng = 2.261.000.000 đồng.

Ngày 05/9/2017, ông Văn Phú B2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 002887 tại Phòng công chứng Tân Phú chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D. Trong trường hợp Tòa cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng số 002887 tại Phòng công chứng Tân Phú chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu thì ông yêu cầu ông A1 và ông D có trách nhiệm liên đới bồi thường vợ chồng ông các khoản sau: Tòa cấp phúc thẩm định giá lại căn nhà 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A1 và ông D có trách nhiệm liên đới bồi thường vợ chồng ông giá trị căn nhà trên kết quả thẩm định lại của Tòa cấp phúc thẩm, phí tất toán trước hạn khoản vay cho Ngân hàng số tiền 46.817.040 đồng, tiền trả lãi cho Ngân hàng tạm tính từ ngày 05/3/2015 đến ngày 05/8/2017 là 573.442.000 đồng, tiền án phí 78.630.455 đồng. Ông A1, ông D, bà O, bà H có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông số tiền sửa chữa nhà là 950.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông Văn Phú B2 rút lại các yêu cầu kháng cáo sau: công nhận hợp đồng mua bán nhà, phí tất toán trước hạn khoản vay cho Ngân hàng số tiền 46.817.040 đồng, tiền trả lãi cho Ngân hàng tạm tính từ ngày 05/3/2015 đến ngày 05/8/2017 là 573.442.000 đồng, tiền án phí 78.630.455 đồng; yêu cầu ông A1, ông D, bà O, bà H có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông số tiền sửa chữa nhà là 950.000.000 đồng. Ông Văn Phú B2 kháng cáo các nội dung sau: Tòa cấp phúc thẩm định giá lại căn nhà 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A1và ông D có trách nhiệm liên đới bồi thường cho vợ chồng ông giá trị căn nhà trên kết quả thẩm định lại của Tòa cấp phúc thẩm là 10.925.800.000 đồng.

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ngân hàng. Tại phiên tòa, Ông B2 đã rút lại một số yêu cầu kháng cáo chỉ kháng cáo yêu cầu ông A1, ông D liên đới bồi thường cho vợ chồng ông số tiền hủy hợp đồng mua bán là có căn cứ. Do giá trị nhà thay đổi, có định giá mới, số tiền 400.000.000 đồng, ông A1, ông D, mỗi người trả 200.000.000 đồng. Tiền chênh lệch kết quả định giá chia đôi. Do giá trị nhà thay đổi, số tiền thừa kế thay đổi, án phí thay đổi. Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về các phần nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu và đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q: Hội đồng xét xử nhận thấy Ngân hàng TMCP Q có kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự và đơn kháng cáo của ông Văn Phú B2: Hội đồng xét xử nhận thấy

[3.1] ***Về yêu cầu tuyên bố văn bản khai nhận di sản thừa kế số 002464 ngày 30/01/2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 002887 ngày 03/2/2015 vô hiệu và giải quyết hậu quả.***

Căn cứ giấy khai kết hôn do Uỷ ban hành chính xã M, huyện G, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 04/02/1967 có cơ sở xác định bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Ngọc A1 là vợ chồng hợp pháp.

Căn cứ giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 2152/2017/UB.GCN ngày 07/5/2007 và số 731/2003 ngày 30/9/2003 có đủ cơ sở xác định hai căn nhà: số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh và số 29/3 T, phường T, quận T1 là tài sản thuộc quyền sở hữu chung của ông Nguyễn Ngọc A1 và bà Lê Thị L1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

Bà Lê Thị L1 chết ngày 06/02/2011 theo Giấy chứng tử số 16 do Ủy ban nhân dân phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/02/2011. Bà Lê Thị L1 không để lại di chúc. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 675 Bộ luật Dân sự năm 2005, di sản của bà L1sẽ được thừa kế theo pháp luật.

Ông Lê Đình C1 và bà Lê Thị H3 là cha mẹ của bà Lê Thị L1 đã chết trước bà L1.

Căn cứ giấy khai sinh, tờ khai gia đình chế độ cũ, lời thừa nhận của các đương sự có đủ cơ sở xác định ông A1, bà L1 chung sống có 03 con chung: Nguyễn Thị Ngọc O, sinh ngày 02/8/1969; Nguyễn Ngọc D, sinh ngày 27/7/1972; Nguyễn Thị H, sinh ngày 18/8/1974.

Như vậy, tại thời điểm mở thừa kế theo quy định tại Điều 633, Điều 635, điểm a khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005, hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị L1 gồm:

1. Ông Nguyễn Ngọc A1.
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc O.
3. Ông Nguyễn Ngọc D.
4. Bà Nguyễn Thị H.

Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 002464 được Công chứng viên Văn phòng Công chứng T4 ngày 30/01/2015 đã xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị L1 chỉ có ông Nguyễn Ngọc A1 và ông Nguyễn Ngọc D trên cơ sở căn cứ cam kết khai gian dối, không đúng sự thật của ông D là trái pháp luật, trái đạo đức xã hội. Pháp luật quy định những người cùng hàng thừa kế có quyền và nghĩa vụ ngang nhau nhưng ông A1, ông D đã tự định đoạt phần sở hữu tài sản thừa kế mà bà O, bà H được nhận là xâm phạm quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của họ, là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Điều 128 Bộ luật Dân sự quy định: "Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức của xã hội thì vô hiệu".

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn bản khai nhận di sản thừa kế (của bà Lê Thị L1 chết ngày 06/02/2011) số 002464 được Công chứng viên Văn phòng Công chứng T4 ngày 30/01/2015 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Giao dịch mua bán nhà giữa ông D,ông A1và ông B2, bà S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 002887 ngày 03/02/2015 trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở được cập nhật biến động chủ sở hữu là ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D ngày 03/02/2015. Cập nhật biến động sở hữu này dựa trên Văn bản khai nhận di sản thừa kế vô hiệu nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688, khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D và ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông B2 đã rút lại kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng mua bán trên.

Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ của các bên tại thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".

Căn cứ biên nhận xác nhận đã nhận đủ số tiền theo hợp đồng giao tiền ngày 11/02/2015 của ông D; căn cứ giấy tay mua bán nhà và giấy nhận cọc sang nhượng nhà đất ngày 07/01/2015 có chữ ký của ông A1, ông D; lời khai nhận của ông B2, ông D, ông A1 có cơ sở xác định ông A1đồng ý việc bán nhà với giá 3.800.000.000 đồng và ông B2, bà S giao số tiền mua nhà nhiều lần. Trong đó chỉ có 1 biên nhận đặt cọc 400.000.000 đồng có ông A1, ông D cùng ký nhận, còn những lần khác ông B2, bà S đã không trực tiếp giao tiền cho ông A1 mà chỉ giao cho ông D. Ông D thừa nhận chỉ đưa cho ông A1 tiền mặt 50.000.000 đồng, mua cho ông chiếc nhẫn 10.000.000 đồng, sửa chữa nhà khoảng 180.000.000 đồng, số còn lại hiện ông đang giữ.

Các khoản tiền ông B2, bà S không giao tiền trực tiếp cho ông A1, không có chữ ký xác nhận của ông A1 là vi phạm nghĩa vụ giao tiền theo quy định tại điểm 1 Điều 453 Bộ luật Dân sự năm 2005 vì ông A1 là một trong hai đồng sở hữu trong hợp đồng mua bán. Do đó, khi xác định giao dịch dân sự vô hiệu, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: ông A1 chỉ có nghĩa vụ liên đới cùng ông D hoàn trả số tiền mà ông B2, bà S đã giao có chữ ký của ông A1, ông D ký nhận là 400.000.000 đồng. Ông D phải chịu trách nhiệm hoàn khoản tiền mà ông đã nhận từ ông B2, bà S là 3.400.000.000 đồng.

Kháng cáo của ông B2 yêu cầu ông A1 và ông D phải có trách nhiệm liên đới cùng hoàn trả số tiền mà ông B2, bà S đã giao là 3,8 tỷ đồng là không có cơ sở. Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận ông A1 có nghĩa vụ liên đới cùng ông D hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng và ông D phải chịu trách nhiệm hoàn khoản tiền mà ông đã nhận từ ông B2, bà S là 3.400.000.000 đồng.

Xét lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông D, ông A1 không kê khai đủ các đồng thừa kế. Bà H cho rằng ông B2, bà S không ngay tình vì trước đó có thuê nhà của ba bà nên phải biết những người trong gia đình nhưng không có chứng cứ chứng minh nên xác định ông B2, bà S không có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu vì căn cứ vào sổ hộ khẩu thì chỉ có ông A1, ông D, kê khai di sản thừa kế và các giấy tờ như tờ tường trình cam kết của ông D, tường trình về quan hệ nhân thân, giấy ưng thuận của ông A1 giao cho ông D, giấy tờ nhà bà L1 và ông A1 đứng tên. Theo chứng thư định giá số Vc 011/2018/BĐSTA ngày 05/5/2018 thì căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị là 10.925.800.000 đồng. Do đó, ông A1, ông D phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông B2, bà S trên cơ sở chênh lệch theo giá trị nhà lúc mua và thời điểm hiện nay là 10.925.800.000 đồng - 3.800.000.000 đồng = 7.125.800.000 đồng, mỗi người trả 3.562.900.000 đồng.

Kháng cáo của ông B2 yêu cầu ông A1 và ông D phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông B2, bà S là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Khi khôi phục lại quyền sở hữu về tài sản đối với căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đồng sở hữu có nghĩa vụ hoàn trả chi phí sửa chữa nhà cho ông B2, bà S theo Chứng thư thẩm định giá

của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định Vaska với những hạng mục ông B2, bà S đã sửa chữa là 306.800.000 đồng (trong đó, ông A1 5/8 là 191.750.000 đồng, ông D, bà O, bà H mỗi người 1/8 là 38.350.000 đồng).

[3.2] ***Xét yêu cầu phân chia di sản thừa kế của bà Lê Thị L1 theo quy định của pháp luật.***

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh số 2152/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T1 cấp ngày: 07/5/2007; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 29/3 (số cũ 15/2B) T, phường T, quận T1 do Uỷ ban nhân dân quận Tân Bình cấp số 731/2003 ngày 30/9/2003; văn bản của Uỷ ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời về nguồn gốc và tình trạng nhà hiện nay và ông D xác nhận đang giữ bản chính giấy tờ nhà không cầm cố, thế chấp.

Căn cứ khoản 1 Điều 29, khoản 2 Điều 66 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2015, Điều 634 Bộ luật Dân sự năm 2005, xác định di sản thừa kế của bà Lê Thị L1 là 1/2 trị giá căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh và 1/2 giá trị căn nhà số 29/3 T, phường T, quận T1. Ông A1, bà O, ông D, bà H mỗi người được 1/4 giá trị di sản của bà L1. Cụ thể:

a) Theo chứng thư định giá số Vc 011/2018/BĐSTA ngày 05/5/2018 thì căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh giá trị là 10.925.800.000 đồng.

+ Phần sở hữu của ông Nguyễn Ngọc A1 là 5/8 trị giá căn nhà trên, tương đương 6.828.625.000 đồng.

+ Phần sở hữu của bà O, ông D, bà H mỗi người 1/8 tương đương 1.365.725.000 đồng.

b) Theo kết luận định giá của Hội đồng định giá quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà số 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh trị giá 9.518.404.140 đồng. Các đương sự thống nhất hoàn trả số tiền ông D chi phí sửa chữa nhà 180.000.000 đồng. Như vậy, trị giá căn nhà còn lại là 9.338.404.140 đồng.

+ Phần sở hữu của ông Nguyễn Ngọc A1 là 5/8 trị giá căn nhà trên, tương đương 5.836.502.587 đồng.

+ Phần sở hữu của bà O, ông D, bà H mỗi người 1/8 tương đương 1.167.300.517 đồng.

c) Nguyện vọng của ông A1 được nhận 1/2 căn nhà 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh bằng hiện vật. Xét giá trị tài sản ông sở hữu nhiều hơn 1/2 giá trị nhà, diện tích nhà có thể phân chia nên yêu cầu này của ông A1 là phù hợp quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Phần tài sản còn lại, căn cứ khoản 2 Điều 685 Bộ luật Dân sự năm 2005, các đương sự có thể thoả thuận về người nhận hiện vật và hoàn kỷ phần thừa kế cho các đồng sở hữu theo trị giá trên; nếu không thoả thuận được thì hiện vật được bán để chia theo tỷ lệ.

Hội đồng xét xử sửa lại kỷ phần các đồng thừa kế được hưởng theo kết quả định giá mới.

[3.3]. ***Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q:***

Ngân hàng TMCP Q và ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S ký hợp đồng tín dụng số 905.15.110.386570.TD ngày 09/2/2015, có đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 906.15.110.386570 ngày 02/02/2015. Do liên quan đến việc tranh chấp tài sản đảm bảo, ngân hàng đã có yêu cầu độc lập thanh lý hợp đồng tín dụng trước thời hạn là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010, đồng thời yêu cầu đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, theo đó mọi khoản tiền mà ông B2, bà S được nhận từ bản án, quyết định của Toà án từ vụ án này sẽ là tài sản đảm bảo nợ vay cho ngân hàng.

Tính đến ngày 23/8/2017, ông B2 và bà S nợ Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền là 2.331.523.235đ (hai tỷ ba trăm ba mươi mốt triệu năm trăm hai mươi ba nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng). Trong đó: nợ gốc là 2.318.770.000đ (hai tỷ ba trăm mười tám triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng) và nợ lãi là 12.753.235đ (mười hai triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng).

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà theo giấy chứng nhận đã được cập nhập thay đổi chủ sở hữu ngày 06/02/2015 xác nhận ông B2, bà S là chủ sở hữu; ông B2, bà S cũng đã nhận nhà, sử dụng. Do đó, việc Ngân hàng ký hợp đồng cho vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo là ngay tình, phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, quyền sở hữu của ông B2, bà S đối với tài sản này được xác lập từ các văn bản vô hiệu, khi chấp nhận giải quyết hậu quả khôi phục lại quyền sở hữu theo yêu cầu của nguyên đơn thì đồng thời phải giải quyết yêu cầu thanh lý hợp đồng tín dụng trước hạn và yêu cầu về việc đảm bảo nợ vay của Ngân hàng. Yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q phù hợp quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng pháp luật. Ngân hàng kháng cáo nhưng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ngân hàng. Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

[3.4] Ông Nguyễn Ngọc A1 có đơn yêu cầu huỷ di chúc số 00850/DC ngày 10/01/2013 và số 005712/DC ngày 19/3/2013 tại Văn Phòng công chứng Tân Bình với nội dung ông để lại toàn bộ phần quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của ông và của ông được thừa kế từ bà Lê Thị L1 của hai căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh và số 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Nguyễn Ngọc D vì theo ông, ông D đã gian dối lừa ông ký các văn bản trên. Ý chí của ông là tài sản của ông nếu khi ông chết còn lại sẽ chia đều cho 03 người con. Xét thấy, hai di chúc này chưa phát

sinh hiệu lực pháp luật vì chưa mở thừa kế. Hiện nay ông A1 còn sống và đã có ý chí thay đổi nội dung di chúc liên quan đến căn nhà đã bán, cũng như đã lập lại di chúc mới số 00000698 ngày 19/4/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bay thay thế di chúc cũ liên quan đến căn nhà 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, yêu cầu huỷ di chúc của ông là không cần thiết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng pháp luật. Phần này không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Do yêu cầu kháng cáo của ông B2 được chấp nhận một phần. Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm, xác định lại án phí sơ thẩm cho đúng pháp luật, các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

Căn cứ Điều 48 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 của Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ngày 30/12/2016.

Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu chia thừa kế thụ lý trước ngày 01/01/2017 sẽ tính án phí theo Pháp lệnh án phí lệ phí Toà án ngày 01/7/2009.

Đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tranh chấp hợp đồng vay tài sản thụ lý sau ngày 01/01/2017 sẽ tính án phí theo quy định tại Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH11.

Văn phòng Công chứng T4 phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu được chấp nhận.

Ông D phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu 300.000 đồng, án phí đối với số tiền phải hoàn trả cho hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu: 3.400.000.000 đồng là 100.000.000 đồng; án phí đối với số tiền cùng liên đới với ông A1 trả và bồi thường do hợp đồng vô hiệu (400.000.000 đồng + 7.125.800.000 đồng = 7.525.800.000 đồng) án phí là (115.525.800 đồng : 2), mỗi người là 57.762.900 đồng; án phí tương đương kỷ phần thừa kế được hưởng của mỗi người (1.365.725.000 đồng + 1.167.300.517 đồng = 2.533.025.517 đồng) là 82.660.510 đồng, án phí đối với số tiền hoàn trả chi phí sửa chữa nhà cho ông B2, bà S là 1.917.500 đồng, tổng cộng là 242.640.910 đồng

Bà O, bà H phải chịu án phí tương đương kỷ phần thừa kế được hưởng của mỗi người (1.365.725.000 đồng + 1.167.300.517 đồng = 2.533.025.517 đồng) là 82.660.510 đồng và số tiền hoàn trả chi phí sửa chữa nhà cho ông B2, bà S mỗi người là 38.350.000 đồng, mỗi người chịu án phí là 1.917.500 đồng. Tổng cộng bà O, bà H mỗi người chịu án phí là 84.578.010 đồng.

Ông B2, bà S phải chịu án phí đối với yêu cầu thanh toán nợ của Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận 2.331.523.235 đồng là 78.630.465 đồng.

Ông A1 là người cao tuổi nên được miễn các khoản án phí ông A1phải nộp theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 của Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ngày 30/12/2016.

Về chi phí định giá: Bà Nguyễn Thị H và ông Văn Phú B2 tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa giải quyết nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29, khoản 2 Điều 66 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2015.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121, 128, 136, khoản 2 Điều 138, 137, điểm 1 Điều 453, 633, 634, 635, điểm a khoản 1 Điều 675, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 676, khoản 2 Điều 685, Điều 471, 474, khoản 2 Điều 476, khoản 2 Điều 478, Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 95 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Điều 48, khoản 6 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 của Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ngày 30/12/2016, khoản 1 Mục I Danh mục án phí, lệ phí Tòa án; khoản 2,7 Điều 27, điểm đ khoản 3 mục I Danh mục án phí lệ phí Toà án Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 năm 2009.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Văn Phú B2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

1.1 Tuyên bố văn bản khai nhận di sản thừa kế của bà Lê Thị L1 số 002464, quyển số 02 TP/CC/SCC/TK ngày 30/01/2015 lập tại Văn phòng Công chứng T4 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D và ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S được lập tại Văn phòng Công chứng T4 số 002887, quyển số 02 TP/CC/SCC/TK ngày 03/02/2015 vô hiệu.

1.2 Ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S và những người đang cư trú trong căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ giao căn nhà trên trống cho ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc O và bà Nguyễn Thị H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Ngân hàng TMCP Q có nghĩa vụ giao trả cho các đồng sở hữu ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc O và bà Nguyễn Thị H toàn bộ bản chính giấy tờ căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Theo yêu cầu của một trong các đồng sở hữu, Văn phòng Đăng ký đất đai T5 có nghĩa vụ thu hồi Chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 2152/2007/UB-GCN ngày 7/5/2007 đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 06/02/2015 và tiến hành thủ tục khôi phục quyền sở hữu căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật quyền sở hữu cho các đồng sở hữu: Ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc O và bà Nguyễn Thị H.

1.4 Ông Nguyễn Ngọc A1 và ông Nguyễn Ngọc D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Văn Phú B2 và bà Lê Thị Minh S số tiền 7.125.800.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Trong đó phần của mỗi người là 3.562.900.000 đồng.

1.5 Ông Nguyễn Ngọc D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S số tiền 3.400.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.6 Ông Nguyễn Ngọc A1 và ông Nguyễn Ngọc D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S số tiền 400.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Trong đó phần của mỗi người là 200.000.000đ.

1.7 Ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc O, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S chi phí sửa chữa nhà số tiền 306.800.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Trong đó, phần của ông A1 là 191.750.000 đồng, phần của ông D, bà O, bà H mỗi người là 38.350.000 đồng.

1.8 Trường hợp ông Nguyễn Ngọc A1, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc O, bà Nguyễn Thị H chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm thanh toán tương ứng thời gian chưa thi hành án.

2. Xác định tài sản thừa kế của bà Lê Thị L1 là 1/2 trị giá căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương 5.462.900.000 đồng và 1/2 trị giá căn nhà số 29/3 T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi trừ chi phí sửa chữa nhà cho ông D 180.000.000 đồng tương đương số tiền 4.669.202.070 đồng.

2.1 Xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị L1 gồm: ông Nguyễn Ngọc A1, bà Nguyễn Thị Ngọc O, ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị H.

2.2 Tài sản thừa kế của bà Lê Thị L1 được chia cụ thể như sau:

2.2.1 Đối với căn nhà số 11 đường B5, phường S1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phần sở hữu của ông Nguyễn Ngọc A1 là 5/8 giá trị căn nhà tương đương 6.828.625.000 đồng.

+ Phần sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc O, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị H mỗi người 1/8 giá trị căn nhà tương đương 1.365.725.000 đồng.

Các đồng thừa kế có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản để thi hành án. Số tiền phát mãi sau khi trừ các chi phí, lệ phí sẽ chia theo tỷ lệ sở hữu như trên.

2.2.2 Đối với căn nhà số 29/3 (số cũ 15/2B) T, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Ngọc A1 được nhận 1/2 tài sản thuộc sở hữu của ông bằng hiện vật tương đương 167,5m^2 đất có chiều ngang mặt tiền 7,77m bên phía sân vườn và nhà kho. Ông Nguyễn Ngọc A1 được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tách phần sở hữu này cho ông bằng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền riêng biệt.

+ Phần diện tích còn lại sau khi hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc D 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) sẽ chia đều cho ông Nguyễn Ngọc A1, bà Nguyễn Thị Ngọc O, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị H.

Đối với phần thừa kế này, các đương sự có quyền thoả thuận người nhận hiện vật, hoàn phần thừa kế cho các đồng sở hữu khác tương đương kỷ phần mỗi người được hưởng là 1.167.300.517 đồng. Nếu không thoả thuận được thì một trong các đồng thừa kế có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản để thi hành án. Số tiền phát mãi được, sau hoàn trả chi phí sửa chữa nhà cho ông Nguyễn Ngọc D 180.000.000 đồng, và trừ các chi phí, lệ phí sẽ chia theo tỷ lệ sở hữu mỗi người 1/4.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q.

3.1 Buộc ông Văn Phú B2 và bà Lê Thị Minh S có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số nợ gốc và lãi tính đến ngày 23/8/2017 là 2.331.523.235 đồng. Trong đó: nợ gốc là 2.318.770.000 đồng và nợ lãi là 12.753.235 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3.2 Ông Văn Phú B2 và bà Lê Thị Minh S có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q từ ngày 23/8/2017 trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán hết số nợ trên theo mức lãi suất nợ quá hạn thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 905.15.110.386570.TD ngày 09/2/2015.

3.3 Số tiền ông Nguyễn Ngọc D được nhận thừa kế cũng như số tiền ông Nguyễn Ngọc A1, bà Nguyễn Thị Ngọc O, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn trả ông Văn Phú B2 và bà Lê Thị Minh S liên quan đến việc giải quyết vụ án này sẽ là tài sản đảm bảo nghĩa vụ của ông B2, bà S đối với Ngân hàng TMCP Q. Nếu còn thiếu, ông B2, bà S phải đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Văn phòng Công chứng T4 phải chịu án phí yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu được chấp nhận là 200.000 đồng.

4.2 Ông Nguyễn Ngọc D phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu được chấp nhận là 300.000 đồng và án phí đối với nghĩa vụ về tài sản cho hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu là 100.000.000 đồng; án phí đối với số tiền liên đới cùng ông A1 hoàn trả và bồi thường hợp đồng vô hiệu cho ông Văn Phú B2, bà Lê Thị Minh S là 57.762.900 đồng; án phí phần tài sản thừa kế được nhận 82.660.510 đồng; án phí hoàn trả chi phí sửa chữa nhà 1.917.500 đồng. Tổng cộng là 242.640.910 đồng.

4.3 Ông Nguyễn Ngọc A1 được miễn án phí.

4.4 Bà Nguyễn Thị Ngọc O phải chịu án phí phần tài sản thừa kế được nhận 82.660.510 đồng, án phí hoàn trả chi phí sửa chữa nhà 1.917.500 đồng. Tổng cộng là 84.578.010 đồng.

4.5 Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí phần tài sản thừa kế được nhận 82.660.510 đồng, án phí hoàn trả chi phí sửa chữa nhà 1.917.500 đồng. Tổng cộng là 84.578.010 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AG/2014/0001037 ngày 29/6/2015, số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0025839 ngày 05/12/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận T1 và tiền tạm ứng án phí đã nộp 54.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0033993 ngày 10/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm nộp thêm số tiền là 15.878.010 đồng.

Hoàn cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí là 39.480.046 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0047205 ngày 14/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4.6 Ông B2, bà S phải chịu án phí đối với yêu cầu thanh toán nợ của Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận 2.331.523.235 đồng là 78.630.465 đồng.

4.7. Quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H và ông Văn Phú B2 tự nguyện chịu chị phí định giá, không yêu cầu Tòa giải quyết.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn tạm nộp án phí phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng cho Ngân hàng TMCP Q theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0047648 ngày 12/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 300.000 đồng cho ông Văn Phú B2 theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0047611 ngày 06/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

"*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015*."

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- NĐ;
- BĐ;
- NLQ;
- Lưu: VP, Hồ sơ, 21bTNB.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương