TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 173/2023/DS-PT
Ngày 16-5-2023
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 235/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp về thừa kế tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 377/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 64/2022/QĐPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 11/2023/TB-TA ngày 06 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 104/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 51/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 25/2023/TB-TA ngày 27 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 188/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1956; địa chỉ: số D, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đăng T, sinh năm 1958; địa chỉ: xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2022), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích L: Bà Dương Thị D, sinh năm 2000; địa chỉ: xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số A, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2022), có mặt.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; địa chỉ: số A, N, phường L, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện của bà Bùi Thị Thanh H: Ông Nguyễn T – Chức vụ: Phó Phòng phụ trách Bộ phận tố tụng xử lý nợ miền Nam, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 101/2022/UQ-CTHĐQT ngày 03/10/2022).

Người đại diện của ông Nguyễn T: Bà Nguyễn Thị Mỹ L – Chức vụ: Chuyên viên cao cấp Bộ phận tố tụng xử lý nợ miền Nam, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 275/2022/UQ-NCB ngày 24/11/2022), có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1925, chết ngày 15/9/2022.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M:

1.1. Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1956; địa chỉ: số D, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1959; địa chỉ: số D, tổ K, khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.3. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1962; địa chỉ: số T, tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.4. Ông Nguyễn Hữu P, chết năm 2017.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P:

1.4.1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.4.2. Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.4.3. Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1959; địa chỉ: số D, tổ K, khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc S: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số K, đường B, tổ T, khu V, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2022), có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1962; địa chỉ: số 24, tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng H: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số K, đường B, tổ T, khu V, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2022), có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Dương Văn N, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Văn phòng Công chứng N (trước đây là Văn phòng Công chứng M); địa chỉ: ô V, lô A, khu dân cư M, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy L – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Văn phòng Công chứng G, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số A, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị G – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn T – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1955; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Bồ Thanh H, sinh năm 1951; địa chỉ: tổ G, khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Võ Thị N, sinh năm 1935; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Ông Võ Quang L, sinh năm 1947; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1939; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1959; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

7. Ông Huỳnh Văn Nh, sinh năm 1952; địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

8. Bà Dương Thị B, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

9. Bà Hoàng Thị B1, sinh năm 1941; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1947; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bị đơn ông Nguyễn Hữu B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:

Cha mẹ của ông Nguyễn Hữu Đ là cụ Nguyễn Văn M và cụ Nguyễn Thị O (chết ngày 26/7/2020). Cụ M và cụ O có với nhau 04 người con gồm: ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Hữu P (chết năm 2018). Ông P có vợ tên Nguyễn Thị L1, sinh năm 1968; ông P và bà L1 có 02 người con là Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1984 và Nguyễn Hữu B, sinh năm 1988. Cụ M và cụ O không có con nuôi, không có con riêng.

Vào năm 1962, sau khi giặc Mỹ dồn vào ấp chiến lược thuộc xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Cụ Nguyễn Thị O có khai phá được diện tích đất khoảng 3.657m^2 và có xây dựng nhà trên diện tích đất này để ở. Đến khoảng năm 1999, cụ O cho 02 người con gái là Nguyễn Thị Ngọc S và Nguyễn Thị Hồng H một phần đất khoảng 1.260m^2 trong tổng số đất mà cụ O đã khai hoang để đất canh tác và xây nhà ở. Phần đất còn lại khoảng 2.457m^2 cụ O giữ lại để canh tác và xây dựng một căn nhà cấp 04 vào năm 1977. Cụ O có nguyện vọng sau này sẽ để lại cho hai con trai tên Nguyễn Hữu Đ và Nguyễn Hữu P để canh tác và xây cất nhà thờ cúng ông bà. Đến khoảng năm 2018, nhận thấy sức khỏe không còn nhanh nhẹn nên cụ O gọi ông Đ về để thực hiện việc tặng cho đối với phần đất này thì mới phát hiện ông Nguyễn Hữu P đã tự ý kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 và đến năm 2012, ông Nguyễn Hữu P đã tặng cho con trai là Nguyễn Hữu B toàn bộ diện tích đất nêu trên. Sau khi phát hiện sự việc như trên cụ O đã nhiều lần yêu cầu cháu Nguyễn Hữu B phải giao trả lại cho bà toàn bộ diện tích nêu trên nhưng cháu Bình không thực hiện. Khoảng tháng 8 năm 2019, cụ O đã khởi kiện cháu Nguyễn Hữu B để yêu cầu trả lại diện tích đất 2.457m^2. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm thì ngày 26/7/2020, cụ O đã chết nên sau đó ông Đ với tư cách là người đại diện theo ủy quyền đã xin rút lại yêu cầu khởi kiện để khởi kiện chung vụ án chia di sản thừa kế như hiện nay.

Tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp gồm có: một căn nhà cấp 04 có kết cấu cột gỗ nền xi măng, mái ngói, cửa gỗ do cụ Nguyễn Thị O xây dựng vào năm 1977 và một căn nhà một trệt, một lầu có kết cấu mái tôn, cửa gỗ, nền gạch bông, cột bê tông

do bà Nguyễn Thị Bích L là chị ruột của ông Nguyễn Hữu B xây dựng vào năm 1995. Ngoài ra, còn có cây trồng trên đất.

Do cụ O chết không để lại di chúc nên ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất 2.457m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là di sản của cụ Nguyễn Thị O để lại.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00959 ngày 30/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp cho ông Nguyễn Hữu B.

- Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị O chết để lại là diện tích đất 2.457m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương cho các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Hữu Đ yêu cầu được nhận bằng hiện vật tương ứng với diện tích 491.4m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ trình bày: thống nhất kết quả đo đạc và kết quả thỏa thuận giá trị tài sản đang tranh chấp, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Theo đơn khởi kiện ông Đ khởi kiện yêu cầu diện tích đất 2.457m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích còn lại 2.380,2m^2 nên ông Đ đề nghị giải quyết theo kết quả đo đạc thực tế và nguyên đơn xin rút đối với diện tích đất 76,8m^2 và giữ nguyên lời trình bày như đã nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc bà Nguyễn Thị Bích L khởi kiện yêu cầu ông B trả đất và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q khởi kiện yêu cầu ông B phải trả nợ là không có căn cứ vì đây là đất của cụ O để lại nên việc ông P chuyển nhượng cho bà L hay việc ngân hàng cho ông B vay đều không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, ngân hàng cho vay khi đất đã có tranh chấp nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu B trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống của cụ O, của ông P như nguyên đơn đã trình bày và không trình bày bổ sung gì thêm.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do như sau:

Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q478237, số vào sổ 00635QSDĐ/TU vào ngày 06/9/2000, công nhận cho ông Nguyễn Hữu P được quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 với diện tích 2.457m^2 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất do ông P khai phá năm 1982. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là hoàn toàn hợp pháp nên nguyên đơn trình bày đây là đất của cụ O là không có căn cứ.

Vào năm 2010, bà Nguyễn Thị Bích L đã xây dựng 01 căn nhà một trệt, một tầng có kết cấu mái tôn, cửa gỗ, nền gạch bông, cột bê tông gắn liền với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 để làm nơi sinh sống. Lý do bà L xây dựng nhà trên đất là vì vào năm 2009, vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng của ông P một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 10 nêu trên, khi nhận chuyển nhượng do là cha con nên không làm giấy tờ. Tại thời điểm 2010, cũng không tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên bà L

làm nhà để ở mà chưa thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 19/10/2012, ông P đã tặng cho ông B phần đất còn lại (sau khi đã chuyển nhượng cho bà L) của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Do bà Bích Liên không có tiền để thực hiện việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà L và ông B thỏa thuận để cho ông B đứng tên toàn bộ thửa đất số 10 nêu trên sau này hai chị em sẽ tự giải quyết với nhau.

Sau khi được sự đồng ý của bà L, ông B đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL174204, số vào sổ CH00959 ngày 30/11/2012 công nhận ông Nguyễn Hữu B được quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B có tiến hành đo đạc thực tế và cấp đúng quy định của pháp luật. Diện tích đất 2.457m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã Tân Bình huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông B là bà Lê Thị L trình bày: thống nhất kết quả đo đạc và kết quả thỏa thuận giá trị tài sản đang tranh chấp, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Do ông B đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên ông B có quyền thực hiện các quyền của người sử đụng đất trong đó có quyền thế chấp quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông B thống nhất với toàn bộ lời trình bày của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q về số tiền vay, tài sản thế chấp và đồng ý trả toàn bộ số tiền mà ngân hàng yêu cầu. Tuy nhiên, phần đất này cũng có một phần của bà L nên đề nghị Tòa án công nhận đất cho bà L, bà L sẽ có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Việc nguyên đơn cho rằng đây là đất của cụ O nhưng cụ O không có tên trong sổ mục kê, không đăng ký trong sổ địa chính. Khi ông P đi đăng ký cụ O cũng đồng ý mà không phản đối. Tại phiên tòa, bà H cũng thừa nhận cụ O đồng ý cho 02 con là bà H và ông P mỗi người đi đăng ký một phần đất nên cả bà H và ông P đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ O từ năm 1996, đã không ở trên thửa đất này nữa, khi ông P cho bà L xây nhà thì cụ O cũng không hề phản đối. Vì vậy, theo Án lệ số 03 thì đây không còn là tài sản của cụ O để lại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Bích L trình bày:

Bà L là con của ông P và bà L1. Năm 2009, vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng của ông P một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 10 nêu trên, khi nhận chuyển nhượng do là cha con nên không làm giấy tờ. Tại thời điểm 2010, cũng không tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên bà L làm nhà để ở mà chưa thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010, bà Nguyễn Thị Bích L đã xây dựng 01 căn nhà một trệt, một tầng có kết cấu mái tôn, cửa gỗ, nền gạch bông, cột bê tông gắn liền với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 để làm nơi sinh sống. Vì vậy, bà L có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án: hủy Hợp đồng thế chấp số 151/20/HĐTC-9371 ngày 08/10/2020. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Bích L được quyền sử dụng diện tích khoảng 1.000m^2 (ngang 40m, chiều sâu hết đất) thuộc một

phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại thị trấn Tân Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL174204, số vào sổ CH00959 ngày 30/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu B và công nhận cho bà Nguyễn Thị Bích L là chủ sở hữu hợp pháp các tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 04, các công trình khác và cây trồng trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà L là bà D trình bày: việc ngân hàng cho ông B vay tiền nhưng không thẩm định về tài sản, không hỏi ý kiến của bà L là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà L nên đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông B với ngân hàng bị vô hiệu. Quá trình ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình bà L làm nhà, cụ O còn sống không có ý kiến. Từ năm 1996, cụ O đã ở với bà H nên ông P là người quản lý nhà và đất. Ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên đây không phải là di sản của cụ O để lại nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của ngân hàng và đề nghị công nhận yêu cầu độc lập của bà L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày:

Ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V có ký Hợp đồng cho vay số 144/20/HĐCV-9371 ngày 08/10/2020 để vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 4.100.000.000 đồng (bốn tỷ một trăm triệu đồng chẵn). Thời hạn vay 300 tháng. Phương thức trả nợ trả gốc, lãi hàng tháng. Mục đích vay mua bất động sản. Lãi suất vay 12,5%/năm cố định từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 09/01/2021; lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) Lãi suất cơ sở cộng (+) 4.2%/năm. Mức lãi suất cơ sở được NCB ban hành theo từng thời kỳ. Lãi quá hạn 150% lãi trong hạn.

Để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng cho vay số 144/20/HĐCV-9371 ngày 08/10/2021, ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 với diện tích 2.457m^2 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL174204, số vào sổ CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp ngày 30/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Hữu B.

Kể từ ngày các bên ký kết hợp đồng cho vay, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã giải ngân cho ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị V số tiền 4.100.000.000 đồng (bốn tỷ một trăm triệu đồng chẵn) theo khế ước nhận nợ số 01/KUNN/144/20/HĐCV – 9371 - ngày 09/10/2020. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã làm việc và gửi thông báo nhắc nhở tạo điều kiện cho ông B, bà V có thời gian thu xếp nguồn tiền trả nợ nhưng ông B, bà V vẫn không thực hiện. Vì vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền 4.540.065.586 đồng (trong đó có 4.022.380.307 đồng tiền gốc và 517.685.586 đồng tiền lãi) và toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực tế khi ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V thanh toán xong khoản cho ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 với diện tích 2.457m^2 tọa lạc tại thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL174204, số vào sổ CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp ngày 30/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Hữu B. Đúng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151/20/HĐTC-9371 ngày 08/10/2020 tại Văn phòng Công chứng G đăng ký, thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên ngày 09/10/2020.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày: hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với ông B là hợp pháp vì được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng không đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông B và bà V. Số tiền ngân hàng yêu cầu tính đến ngày 29/6/2022 là 4.838.097.892 đồng (trong đó gốc là 4.022.380.307 đồng, lãi trong hạn là 740.000.043 đồng và lãi quá hạn 75.717.542 đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ có xuất trình Biên bản họp gia đình ngày 15/5/2012, trong biên bản không có chữ ký của ông P nhưng có chữ ký của ông Mới. Đây là chữ ký lúc ông Mới còn khỏe mạnh, hiện nay ông Mới bị run tay nên không ký mà chỉ viết chữ "Mới" và điểm chỉ trong bản tự khai. Vì vậy, việc người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu giám định là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H trình bày: tại thời điểm năm 2000, khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân thì cụ O đồng ý để bà H được đứng tên đối với thửa đất số 627 còn ông P được đứng tên đối với thửa đất số 10. Sau này bà H có nghĩa vụ chia đất cho bà S, ông P có nghĩa vụ chia đất cho ông Đ. Tuy nhiên, sau này ông P không thực hiện mà tự ý tặng cho con đất nên mới xảy ra tranh chấp. Do đã được cụ O cho phần đất hiện nay đang ở nên bà H đề nghị Tòa án chia thửa đất số 10 thành 03 phần cho ông Mới, ông Đ và ông P. Bà H xin không nhận kỷ phần thừa kế nếu Tòa án chia.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S trình bày: thống nhất với lời khai của ông Đ. Do đã được cụ O cho phần đất và hiện nay bà H đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà S đề nghị Tòa án chia thửa đất số 10 thành 03 phần cho ông Mới, ông Đ và ông P. Bà S xin không nhận kỷ phần thừa kế nếu Tòa án chia.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn N trình bày:

Thống nhất với lời khai của bà L, xác định diện tích tranh chấp không phải là di sản và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Thống nhất với lời khai của bị đơn, xác định diện tích tranh chấp không phải là di sản và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Thống nhất với lời khai của bị đơn, xác định diện tích tranh chấp không phải là di sản và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Bình trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Bình xác nhận tình trạng bất động sản là đúng quy định của pháp luật. Theo kết quả đo đạc có một phần diện tích là đường đất nhưng hiện nay các đương sự đã xây hàng rào ổn định nên Ủy ban nhân dân thị trấn không tranh chấp phần đất này và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Căn cứ pháp lý để Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q478237, số vào sổ 00635QSDĐ/TU của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 là thực hiện theo Thông tư số 346/TT/ĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL174204, số vào sổ CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp ngày 30/11/2012 là theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/10/2012 giữa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Dương Văn N với ông Nguyễn Hữu B. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 15/9/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

- Người làm chứng các ông, bà Trần Thị B, Bồ Thanh H, Võ Thị N, Võ Quang L, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị H2 thống nhất trình bày:

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ O về đây ở từ khi Mỹ lập ấp chiến lược. Quá trình sinh sống trên đất cụ O có xây dựng căn nhà cấp 04. Do chồng và các con đi làm xa nên cụ O chỉ sống một mình. Từ khoảng năm 1996, ông P mới về đây sống nhưng sau đó cụ O qua sống với bà H và chỉ khi chết thì mới đem cụ về làm đám ma. Về việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì những người làm chứng không biết.

- Người làm chứng ông, bà Huỳnh Văn Nh, Dương Thị B, Hoàng Thị B1 và Nguyễn Thị Tr trình bày:

Do ở gần nhà ông P nên những người làm chứng thấy ông P, bà L1 đã về ở trên đất từ rất lâu, bà L được sinh ra trên phần đất đang tranh chấp và quá trình sinh sống ở đây thì ông P có chung hộ khẩu với cụ O.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết việc tranh chấp thừa kế về tài sản giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ với bị đơn ông Nguyễn Hữu B đối với diện tích đất 76,8m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp chia di sản thừa kế" của cụ Nguyễn Thị O.

2.1. Xác định căn nhà căn nhà cấp 04 có kết cấu mái ngói, tường xây tô, xây dựng năm 1995 với diện tích 144,6m^2, trị giá 133.104.300 đồng là di sản của cụ Nguyễn Thị O để lại.

2.2. Chia di sản của cụ Nguyễn Thị O để lại như sau:

- Ông Nguyễn Hữu B được quyền sở hữu căn nhà cấp 04 có kết cấu mái ngói, tường xây tô, xây dựng năm 1995 với diện tích 144,6m^2, trị giá 133.104.300 đồng (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyễn Hữu B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hữu Đ mỗi người số tiền 44.368.000 đồng (bốn mươi bốn triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp thừa kế về tài sản" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ với các bị đơn ông Nguyễn Hữu B đối với phần đất là 2.380,2m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Bích L với ông Nguyễn Hữu B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.498,6m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với các ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V.

5.1. Buộc ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V phải liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 4.838.097.892 (bốn tỷ tám trăm ba mươi tám triệu không trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm chín mươi hai đồng) đồng (trong đó gốc là 4.022.380.307 đồng, lãi trong hạn là 740.000.043 đồng và lãi quá hạn 75.717.542 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông B, bà V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất của khoản vay tương ứng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q quy định tại thời điểm xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ này.

5.2. Trong trường hợp ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V không trả được nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất 2.380,2m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL174204, số vào sổ CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp ngày 30/11/2012 (đã được thế chấp theo Hợp đồng thế

chấp tài sản số 151/20/HĐTC-9371 được Văn phòng Công chứng G công chứng số 12192, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2020).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

5.3. Bà Nguyễn Thị Bích L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.380,2m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL174204, số vào sổ CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp ngày 30/11/2012 khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ. (*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/7/2022, ông Nguyễn Hữu B có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại phần giá trị căn nhà của cụ O, yêu cầu xem xét phần lãi của hợp đồng tín dụng giữa ông B và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Ngày 05/7/2022, bà Nguyễn Thị Bích L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L, công nhận cho bà L phần đất có diện tích 1.498,6m^2 và công trình gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 07/7/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/7/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xác định căn nhà của cụ O, bà L có trên đất là thuộc tài sản trên đất là thuộc tài sản thế chấp, kháng cáo yêu cầu xác định diện tích tranh chấp theo đúng với hợp đồng thế chấp đã ký kết là 2.457m^2 mà không phải là 2.380,2m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ là ông Trần Đăng T, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu B là bà Lê Thị L, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là bà Nguyễn Thị Mỹ L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Riêng người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích L là bà Dương Thị D xin rút đơn kháng cáo và rút yêu cầu độc lập. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn về toàn bộ bản án sơ thẩm: Các đương sự đều xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cụ O khai phá từ năm 1962, trên đất có nhà của cụ O xây dựng năm 1976. Cụ O không kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, ông P về sống với cụ O, có trồng cây và làm nhà tạm, mái che thêm, đăng ký quyền sử dụng đất. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ O là ông Mới, bà H, bà S, ông Đ, ông P (ông B, bà L thế vị). Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P (bút lục 12), ông P khai nguồn gốc đất do "cha mẹ cho vào năm 1994". Tuy nhiên, ông P không có chứng cứ chứng minh được cụ O cho đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/9/2000 là cấp cho hộ ông P, trong hộ có cụ O là thành viên hộ. Tuy nhiên, trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng ngày 19/10/2012 không có cụ O ký (có ông P, bà L1, bà L và ông N). Như vậy, việc đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và ông B là không đúng quy định, sai đối tượng.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P không qua đo đạc thực tế, không lấy ý kiến chủ sử dụng đất liền kề (bút lục 08). Ngày 15/5/2012, cụ O đã họp gia đình, xác định đất tranh chấp là của cụ O (ông P có mặt nhưng không ký biên bản). Năm 2018, cụ O khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Năm 2019, cụ O khởi kiện đòi tài sản. Điều này thể hiện ý chí của cụ O không đồng ý cho ông P và ông B phần đất tranh chấp trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cụ O biết việc đăng ký, kê khai của ông P và không có ý kiến gì để không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn là không phù hợp nên kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở. Do đất đang là tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông B, bà V nên cần giao tài sản cho ông B, chia di sản của cụ O cho các đồng thừa kế khác bằng giá trị.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H, bà S không nhận kỷ phần thừa kế, đồng ý chia di sản của cụ O cho ông M, ông Đ và ông B. Hiện tại, căn nhà của cụ O đang ở trên đất của ông B nên Tòa án cấp sơ thẩm giao căn nhà cho ông B, nhận bằng hiện vật và ông B có nghĩa vụ trả giá trị cho ông Mới và ông Đ là phù hợp.

Đối với kháng cáo của bị đơn về yêu cầu sửa án theo hướng xác định lại giá trị tài sản trên đất, chia lại tài sản, tính lại lãi suất ngân hàng: ngày 30/11/2022 và ngày 15/02/2023, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp. Đối với lãi suất ngân hàng thì được áp dụng theo Hợp đồng cho vay số 144/20/HĐCV-9371 ngày 08/10/2020 giữa ông B, bà V với Ngân hàng Quốc Dân.

Đối với kháng cáo của bà L về yêu cầu sửa án theo hướng công nhận 1.498,6m^2 và các tài sản gắn liền trên đất là tài sản riêng của bà L và ông N: Tại phiên tòa phúc thẩm, ngày 13/3/2023, bà L rút yêu cầu kháng cáo, rút yêu cầu độc lập và được nguyên đơn, bị đơn, người có quyền nghĩa vụ liên quan đồng ý. Việc rút yêu cầu của bà L là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được các đương sự trong vụ án đồng ý nên có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q về yêu cầu xác định toàn bộ tài sản trên đất là của ông B và ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản trên đất: theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151/20/HĐTC-9371 ngày 08/10/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, ngân hàng xác định chỉ

thỏa thuận về quyền sử dụng đất mà không thỏa thuận tài sản gắn liền với đất. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00959 ngày 30/11/2012 thì cơ quan chức năng cũng chỉ công nhận quyền sử dụng đất mà không có nội dung công nhận tài sản gắn liền với đất. Khi thẩm định tài sản gắn liền với đất, ngân hàng biết trên đất có căn nhà do bà L xây dựng nhưng ngân hàng chỉ định giá quyền sử dụng đất mà không thu thập, thông tin, tài liệu để xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu là thiếu sót không đảm bảo quyền lợi của các đương sự có tài sản trên đất. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản trên đất.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định pháp luật nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở; kháng cáo của bị đơn có cơ sở một phần về tính lại giá trị tài sản trên đất, không có cơ sở một phần về lãi suất ngân hàng; kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không có cơ sở. Căn cứ khoản 2 Điều 308 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 người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích L và hủy một phần quyết định của bản án sơ thẩm (phần 4) đối với yêu cầu độc lập của bà L; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chia thừa kế đối với phần đất tranh chấp, áp giá trị đã được định giá vào ngày 15/02/2023.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M gồm bà Nguyễn Thị Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1; ông Dương Văn N; bà Nguyễn Thị V; Văn phòng Công chứng N; Văn phòng Công chứng G; Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; những người làm chứng vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên và những người làm chứng theo quy định tại Điều 296 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích L là bà Dương Thị D rút yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập của bà L. Xét thấy, việc rút kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà L là tự nguyện, phù hợp theo quy định tại Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự và việc rút đơn yêu cầu độc lập được nguyên đơn, bị đơn đồng ý. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà L, hủy một phần bản sơ thẩm và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của bà L.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị O để lại là quyền sử dụng đất có diện tích đất 2.380,2m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 04 có diện tích 144,6m^2 cho các đồng thừa kế của cụ O theo quy định của pháp luật.

[4] Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V phải thanh toán số tiền nợ Hợp đồng cho vay số 144/20/HĐCV-9371 ngày 08/10/2020 với số tiền là 4.838.097.892 đồng, trong đó nợ

gốc là 4.022.380.307 đồng, lãi trong hạn là 740.000.043 đồng và lãi quá hạn 75.717.542 đồng. Trường hợp ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị V không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 với diện tích 2.457m^2 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL174204, số vào sổ CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp ngày 30/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Hữu B.

[5] Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Ngày 06/9/2000, hộ ông Nguyễn Hữu P được Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là Bắc Tân Uyên), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00635QSDĐ/TU đối với diện tích đất 2.457m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã (nay là thị trấn) Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 19/12/2012, ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị L1 cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm bà Nguyễn Thị Bích L, ông Dương Văn N ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Hữu B quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 30/11/2012, ông Nguyễn Hữu B được Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là Bắc Tân Uyên) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00959 đối với diện tích đất nhận tặng cho. Ngày 08/10/2020, ông B ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để bảo đảm cho khoản vay của ông B cùng vợ là bà Nguyễn Thị V theo Hợp đồng cho vay số 144/20/HĐCV-9371 ngày 08/10/2020.

[6] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 01/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên thể hiện tổng diện tích đất tranh chấp là 2.380,2m^2, trong đó 2.267,9m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20; 112,3m^2 đã chỉnh giảm từ thửa đất số 80 và 3,5m^2 trên bản đồ địa chính thể hiện là đường đất.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người đại diện hợp pháp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, bà H xác định diện tích 112,3m^2 là thuộc thửa đất số 10, không phải diện tích giảm thửa từ thửa đất 80 và đây là lối đi duy nhất vào nhà bà Nguyễn Thị Hồng H và người đại diện của bà H là ông Phạm Văn S yêu cầu chừa diện tích đất trên để bà H có lối đi vào nhà. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q xác định phần diện tích 112,3m^2 là thuộc phần đất thế chấp và ông B có chỉ cho ngân hàng thẩm định khi thế chấp. Xét thấy, tại Mảnh trích lục địa chính ngày 01/12/2021 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên thể hiện phần diện tích 112,3m^2 là phần giảm thửa từ thửa đất số 80 và tại Công văn số 82/UBND-NC ngày 14/5/2020 của Ủy ban nhân dân xã Tân Bình xác định hiện trạng thực tế phần diện tích 112,3m^2 đã chỉnh lý giảm thửa từ thửa đất số 80, tờ bản đồ số 20 được bà Nguyễn Thị Hồng H sử dụng làm lối đi vào ngôi nhà của bà đang ở thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 10. Theo kết quả cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên thể hiện thửa đất số 80, tờ bản đồ 12 của ông Phạm Văn Th. Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết đã không đưa chủ sử dụng thửa đất số 80 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ lý do giảm thửa và ý kiến như thế nào đối với diện tích đất trên và giải thích cho bà H biết rõ về quyền lợi của mình đối với diện tích đất tranh chấp là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[8] Theo kết quả cung cấp thông tin của Công an huyện Bắc Tân Uyên tại Công văn số 231/CHA-QLHC ngày 29/4/2022 thể hiện: ngày 23/7/1999, Công an huyện Tân Uyên (nay là Công an huyện Bắc Tân Uyên) đăng ký hộ khẩu thường trú cho ông Nguyễn Hữu P vào hộ bà Nguyễn Thị O là chủ hộ. Đến ngày 04/12/1999, ông P có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10, tờ bản số 20 với diện tích 2.457m^2, nguồn gốc đất cha mẹ cho năm 1994. Đến ngày 06/9/2000, hộ ông Nguyễn Hữu P được Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là Bắc Tân Uyên), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00635QSDĐ/TU đối với diện tích đất trên. Như vậy, có căn cứ xác định cụ O là thành viên hộ gia đình của ông P vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều này được chứng minh tại Giấy xác nhận số 04/XN-CAH-QLHC ngày 15/02/2022 của Công an huyện Bắc Tân Uyên xác định thành viên hộ bà O tại thời điểm năm 2000 gồm cụ O, ông P, bà L1, bà L, ông B. Đến ngày 19/12/2012, ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị L1 cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm bà Nguyễn Thị Bích L, ông Dương Văn N ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Hữu B quyền sử dụng đất trên nhưng cụ O không tham gia ký tên vào hợp đồng tặng cho trên và thời điểm ký hợp đồng tặng cho trên đất có căn nhà của cụ O. Tại Biên bản xác minh ngày 07/4/2022 của Tòa án tại Công an thị trấn Tân Bình thể hiện ông P, bà L1 nhập hộ khẩu tại xã Tân Bình từ ngày 16/9/2012, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, làm rõ ông P có tách khỏi hộ khẩu cụ O không, nếu không tách thì căn cứ nào ghi ông P nhập hộ khẩu tại xã Tân Bình từ ngày 16/9/2012, điều này mâu thuẫn với chính cung cấp thông tin của Công an huyện Bắc Tân Uyên; thu thập chứng cứ có hay không có việc ông P điều chỉnh cụ O ra khỏi sổ hộ khẩu để đánh giá tính hiệu lực của hợp đồng tặng cho giữa ông P, bà L1, ông N cho ông B. Đồng thời, làm rõ việc ông P kê khai cha mẹ tặng cho thì có chứng cứ chứng minh việc cụ O, ông M tặng cho cũng như ý chí của cụ O về việc tặng cho trên vì theo Biên bản họp gia đình ngày 15/5/2012 có bà S, bà H, ông Đ và ông P tham gia nhưng không ký tên, theo biên bản trên cụ O xác định đất tranh chấp là của cụ O; đến năm 2018, cụ O đã có khiếu nại việc cấp đất của ông P và có tranh chấp với ông P, quá trình đang tranh chấp cụ O chết, ông Đ rút đơn khởi kiện và khởi kiện lại.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[10] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bị đơn ông Nguyễn Hữu B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là có căn cứ chấp nhận một phần.

[11] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[12] Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên số tiền 2.800.000 đồng phát sinh ở cấp phúc thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý vụ án.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, 311 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích L.

2. Chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Bích L.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Bích L.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu B và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

4. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án.

5. Án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bị đơn ông Nguyễn Hữu B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị Bích L mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010054 ngày 20 tháng 7 năm 2022 (do ông Phạm Văn Lực nộp thay); số 0010056 và số 0010057 cùng ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- TAND huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết