

**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: 785/2024/DS-PT

Ngày 18-9-2024

V/v “Tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Khoa

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Nơi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng và Ông Nguyễn Mậu H - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2024 và ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 359/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc “Tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2487/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị Kim N, sinh năm 1970; Địa chỉ: số D đường P, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Minh T – Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: số C L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Hà Văn S, sinh năm 1974; Địa chỉ: số C đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt ngày 23/8/2024, có mặt ngày 18/9/2024).

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị Kim O, sinh năm 1996, địa chỉ liên lạc: số A đường D, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Thái B, Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: số A đường D, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

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

1. Bà Mai Thị T1, sinh năm 1973; Địa chỉ: số C đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt ngày 23/8/2024, có mặt ngày 18/9/2024).

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị Kim O, sinh năm 1996, địa chỉ liên lạc: số A đường D, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

2. Ông Hà Văn G, sinh năm 1971; Địa chỉ: số A đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (xin vắng mặt).

3. Bà Hà Thị Kiều O1, sinh năm 1996; Địa chỉ: số C đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (xin vắng mặt).

4. Bà Hà Thị Kiều T2, sinh năm 2000; Địa chỉ: số A đường N (nối dài), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (xin vắng mặt).

5. Trẻ Hà Ngọc Khánh A, sinh năm 2017; Địa chỉ: số A đường N (nối dài), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ A: Bà Hà Thị Kiều T2; (xin vắng mặt).

6. Ngân hàng TMCP Q (V1)

Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S, số A đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Tầng F, Tòa nhà P, số B đường U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trường L và bà Hồ Thị N1 (bà N1 có mặt; ông L có mặt ngày 23/8/2024 và vắng mặt ngày 18/9/2024).

7. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Địa chỉ: số F đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T3, là Nhân viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G; (có mặt ngày 23/8/2024, xin vắng mặt ngày 18/9/2024).

8. Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: số 278 đường Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Từ Dương T4; (xin vắng mặt).

9. Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: số A đường T, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng V - Trưởng Văn phòng;
(xin vắng mặt)

10. Văn phòng C1

Địa chỉ: số D đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị T5 - Trưởng Văn phòng;
(xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bà Hà Thị Kim N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Đơn khởi kiện ngày 02/6/2022 và trong quá trình tố tụng, bà Hà Thị Kim N – là nguyên đơn và những người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà N là con của ông Hà Văn N2 (sinh năm 1952, đã chết ngày 11/5/1994) và bà Võ Thị Đ (sinh năm 1948, đã chết ngày 03/4/2011).

Lúc sinh thời ông N2 và bà Đ có tất cả 03 người con, gồm: Bà Hà Thị Kim N, ông Hà Văn S và ông Hà Văn G. Cha và mẹ ruột của ông N2 và bà Đ đã chết trước ông N2 và bà Đ và ngoài những người có tên nêu trên, ông N2 và bà Đ không có con riêng và con nuôi nào khác.

Nguồn gốc căn nhà số C đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh gắn liền thửa đất số 96 - tờ bản đồ số 188 tọa lạc tại Phường A, quận G là của ông Hà Văn N2 và bà Võ Thị Đ; sau khi ông N2 chết, ngày 12/9/2006 tại Phòng C, bà Võ Thị Đ lập di chúc với nội dung để lại di sản cho ông Hà Văn S. Sau khi bà Đ chết, ngày 29/11/2012 tại Văn phòng C1, ông S tự thực hiện thủ tục đề nghị nhận di sản thừa kế (theo Văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế số 012912) với nội dung ông S là người con duy nhất của ông N2 và bà Đ, sau đó ông S thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với nhà, đất nói trên; ngày 17/01/2013, ông S được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH04524; ngày 12/5/2015, tại Văn phòng C1, ông S lập văn bản nhập tài sản riêng là căn nhà số C đường P, Phường A, quận G vào tài sản chung với vợ là bà Mai Thị T1 (số công chứng 006037, Quyền số 05).

Căn cứ vào văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng, ngày 02/6/2015 ông S và bà T1 được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận số CH08517; ngày 16/4/2022, ông S và bà T1 ký hợp đồng thế chấp căn nhà số C đường P, Phường A, quận G để vay tiền của Ngân hàng TMCP Q. Bà N cho rằng hành vi của ông S như đã nêu trên gây ảnh hưởng đến quyền lợi của mình nên khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu Di chúc số 20559 ngày 12/9/2006 của bà Võ Thị Đ lập tại Phòng C.

- Tuyên bố vô hiệu Văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế số 012912 ngày 29/11/2012 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T5.

- Tuyên bố vô hiệu Thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung số 006037 lập tại Văn phòng C1;

- Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09650 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/9/2016 cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1;

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 54020520623 ngày 24/8/2020 giữa ông Hà Văn S, bà Mai Thị T1 với Ngân hàng TMCP Q (V1).

Ngoài ra, bà N còn cho rằng việc Ngân hàng TMCP Q yêu cầu ông S và bà T1 trả nợ vay, bà N không có ý kiến nhưng bà N không đồng ý việc Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số C P, Phường A, quận G để thu hồi khoản nợ vay của ông S và bà T1.

- Ông Hà Văn S (do bà Đinh Thị Kim O làm đại diện) - bị đơn trình bày:

Ông S thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về những người thừa kế của ông N2 và bà Đ. Tuy nhiên, về nguồn gốc căn nhà số C đường P, Phường A, quận G thì ông S cho rằng căn nhà nói trên là tài sản riêng của mẹ ông là bà Võ Thị Đ chết để lại, căn nhà này không liên quan đến ông Hà Văn N2; trước khi chết, bà Đ đã lập di chúc để lại căn nhà nêu trên cho ông S nên sau đó ông S mới lập văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế với nội dung là người thừa kế duy nhất.

Sau khi khai nhận di sản, ngày 17/01/2013 ông S đã được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH04524, việc cấp Giấy chứng nhận đã được thực hiện đúng quy định nên ông S được quyền thỏa thuận nhập tài sản của riêng ông vào tài sản chung với bà Mai Thị T1 đồng thời được quyền thế chấp tài sản của mình để vay tiền tại Ngân hàng.

Ông S không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q, ông S đồng ý trả tiền vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng đã ký kết.

- Bà Mai Thị T1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà là vợ ông Hà Văn S. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông S, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Kim N. Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q, bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng như Hợp đồng đã thỏa thuận.

- Ông Hà Văn G – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số B (nay là số C) đường P, Phường A, quận G là của ông, bà ngoại ông G để lại cho riêng mẹ ruột ông là bà Võ Thị Đ, ba ông là ông Hà Văn N2 không sống trong căn nhà đó ngày nào, cũng không có đóng góp công sức hay cải tạo gì; năm 1996, vợ chồng em ông là ông Hà Văn S và bà Mai Thị

T1 đã xây lại căn cấp 4 tường gạch để ở. Ngày 06/04/2006, bà Đ được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (số vào sổ H), sau đó bà Đ đã lập Di chúc cho em ông là ông Hà Văn S căn nhà nói trên.

Năm 2016, ông S, bà T1 đập bỏ nhà cũ, xây mới lại như hiện trạng và sử dụng cho đến nay. Ông G đồng ý việc mẹ ông đã lập Di chúc cho ông S căn nhà số C đường P, Phường A, quận G và đồng ý việc ông S, bà T1 được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Kim N, ông G không đồng ý.

- Bà Hà Thị Kiều O1 và bà Hà Thị Kiều T2 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà O1 và bà T2 là con của ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1. Từ lúc sinh ra thì bà O1 và bà T2 cùng với ông S, bà T1 sống chung với bà nội là bà Võ Thị Đ trong căn nhà số C đường P, Phường A, quận G; căn nhà này là do ông S, bà T1 bỏ tiền ra xây dựng.

Bà O1 và bà T2 không có ý kiến và yêu cầu gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Kim N do ông S và bà T1 quyết định.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1) - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (do bà Trần Hoài T6, ông Trần Văn D, ông Đinh Văn T7 làm đại diện) trình bày:

Ngày 16/4/2022, Ngân hàng Cổ phần Q (V1) và ông Hà Văn S, bà Mai Thị T1 thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng số 3484595.22 với nội dung: Ngân hàng sẽ giải ngân cho ông S và bà T1 vay số tiền gốc là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng, mục đích vay là để bù đắp vốn tự có mua bất động sản tại số H H, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, với lãi suất trong hạn 9.9%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn và thời hạn vay là 240 (hai trăm bốn mươi) tháng tính từ ngày giải ngân; ngày 30/6/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 vay số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, ông S và bà T1 có thể chấp cho Ngân hàng nhà, đất tọa lạc tại số C đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 017756, Quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2020 của Văn phòng C1) và theo nội dung Hợp đồng thế chấp nói trên thể hiện trong trường hợp bên B (ông S và bà T1) là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo Bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ.

Ngày 26/7/2022, bà Hà Thị Kim N khởi kiện ông Hà Văn S tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung yêu cầu khởi kiện của bà N có liên quan đến tài sản thế chấp; do đó, Ngân hàng xác định ông S và bà T1 đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp nên đã có thông báo chuyển nợ quá hạn, sau đó thông báo chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, tuy nhiên đến nay ông S và bà T1 vẫn không thực hiện đầy đủ. Tính đến ngày 29/01/2024, ông S và bà T1 đã trả cho

Ngân hàng số tiền gốc là 53.506.444 (năm mươi ba triệu năm trăm lẻ sáu ngàn bốn trăm bốn mươi bốn) đồng và tiền lãi là 38.961.832 (ba mươi tám triệu chín trăm sáu mươi một ngàn tám trăm ba mươi hai) đồng.

Nếu ông S và bà T1 không trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ như đã thỏa thuận.

- Phòng C – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 12/9/2006, Công chứng viên Phòng C có nhận được yêu cầu của bà Võ Thị Đ về việc chứng nhận Di chúc định đoạt phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà đối với bất động sản tại thửa đất số 96 - tờ bản đồ số 188, địa chỉ thửa đất số 24/169 đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận được yêu cầu, Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 41 và Điều 42 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về Công chứng, chứng thực (Văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên).

Trên cơ sở ý chí của bà Võ Thị Đ và giấy tờ pháp lý do cơ quan có thẩm quyền cấp, Công chứng viên đã đánh máy chính xác, thể hiện đúng theo ý chí, nguyện vọng của bà Võ Thị Đ; tại thời điểm công chứng, bà Võ Thị Đ có mời 02 (hai) người làm chứng là ông Nguyễn Thế T8 và ông Nguyễn Xuân P làm chứng cho việc lập di chúc này của mình, người làm chứng đã chứng kiến diễn biến quá trình lập Di chúc này và đã ghi nhận nội dung mình chứng kiến vào bản Di chúc. Theo nội dung Di chúc và lời chứng, Công chứng viên đã giải thích toàn bộ nội dung Di chúc, bà Võ Thị Đ đã hiểu rõ và nhìn nhận nội dung Di chúc được lập theo đúng ý muốn của mình và đồng ý điểm chỉ vào Di chúc trước sự có mặt của Công chứng viên; Công chứng viên đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của người yêu cầu công chứng (tại thời điểm lập Di chúc, bà Đ còn xuất trình Giấy khám sức khỏe của Trung tâm Y tế quận G ngày 08/9/2006). Ngoài ra, tại thời điểm công chứng, Công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định nên đã ký công chứng.

Do vậy, việc công chứng Di chúc nêu trên là có căn cứ pháp lý, phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm yêu cầu công chứng; đến nay, tài sản có liên quan đến Di chúc đã được chuyển nhượng lại cho chủ sở hữu khác và chủ sở hữu này cũng hiện đang thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ tại Ngân hàng. Do đó, đối với yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch có liên quan Phòng C nhận thấy cần lưu ý quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo Bản án, Quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài

sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do Bản án, Quyết định bị hủy, sửa”. Nội dung này đã được Tòa án nhân dân Tối cao khẳng định Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 về việc Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính.

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T5 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 29/11/2012, Văn phòng C1 có chứng nhận (số công chứng 012912, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD) Văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế do ông Hà Văn S khai nhận đối với di sản là nhà, đất tại thửa đất số 96 - tờ bản đồ số 188, tọa lạc tại số B (số mới 312) đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; di sản nói trên do ông Hà Văn N2 và bà Võ Thị Đ chết để lại.

Khi đề nghị công chứng, ông S đã xuất trình đầy đủ hồ sơ và cam kết ông là con duy nhất của ông Hà Văn N2 và bà Võ Thị Đ đồng thời cam kết không bỏ sót bất cứ đồng thừa kế nào theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào hồ sơ, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T5 đã lập Văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế (bản thảo dùng để niêm yết) gửi đến Ủy ban nhân dân Phường A1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để niêm yết từ ngày 23/10/2012.

Kể từ ngày niêm yết đến khi Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T5 chứng nhận Văn bản đề nghị khai nhận thừa kế (là ngày 29/11/2012), Văn phòng C1 Nguyễn Thị T5 không nhận được bất cứ khiếu nại hay tranh chấp liên quan nào; do đó, Văn phòng C1 xác định đã công chứng hoàn toàn đúng trình tự thủ tục và đúng quy định pháp luật.

- Văn phòng C1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 12/5/2015, tại Văn phòng C1, ông Hà Văn S mang Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04524 do Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/01/2013, đã trước bạ; Giấy chứng nhận số nhà số 5039/CN-UBND do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 29/7/2009 và tự nguyện nhập tài sản riêng của mình là Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại căn nhà và đất số 24/169 (nay là 312) đường P, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh vào tài sản chung của vợ chồng với bà Mai Thị T1.

Sau khi người yêu cầu công chứng trình bày yêu cầu, cung cấp hồ sơ theo quy định, Công chứng viên đã kiểm tra toàn bộ giấy tờ, soạn thảo văn bản và tiến hành chứng nhận việc ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 đã tự nguyện thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của văn bản thỏa thuận.

Tại thời điểm công chứng, ông S và bà T1 tham gia hợp đồng, giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; các bên đã kiểm tra và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật và không đề nghị Công chứng viên phải xác minh hoặc yêu cầu giám định; mục đích, nội

dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; ông S và bà T1 đã đọc lại văn bản, đã đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung; chữ ký (dấu điểm chỉ) trong văn bản là đúng với chữ ký (dấu điểm chỉ) của người tham gia giao dịch.

Văn phòng C1 xác định việc chứng nhận Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng (số công chứng 006037, Quyền số 05 ngày 12/5/2015) là đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Kim N, Văn phòng C1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (do ông Nguyễn Văn T3 làm đại diện) trình bày:

Nhà, đất số 312 đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08517 ngày 02/6/2015 cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 (với diện tích đất 127m², diện tích xây dựng 77,8m², diện tích sử dụng 77,8m²). Năm 2015, ông S và bà T1 xây dựng lại nhà theo Giấy phép xây dựng số 895/GPXD ngày 16/4/2015, điều chỉnh giấy phép số 625/ĐCTK ngày 31/12/2015; năm 2016, ông S và bà T1 đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận với lý do thay đổi tài sản theo Bản vẽ hiện trạng nghiệm thu hoàn thành công trình của Công ty TNHH T9 lập ngày 19/02/2016, sau đó được Sở T cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09650 ngày 10/9/2016 (với diện tích đất 126,7m², diện tích xây dựng 104,8m², diện tích sử dụng 237,3m²) trước bạ ngày 26/8/2016. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận do thay đổi tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 6, Điều 9, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ T10.

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H xác định quy trình giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận do thay đổi tài sản gắn liền với đất cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 31, Điều 76, Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; bên cạnh đó, tại thời điểm đăng ký, cấp Giấy chứng nhận do thay đổi tài sản gắn liền với đất cơ quan cấp giấy chưa nhận được thông tin về việc tranh chấp, khiếu nại. Do đó, việc Sở T cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09650 ngày 10/9/2016 cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Kim N, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Kim N về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu:

- Di chúc (số công chứng 20559, Quyền số 09TP/CC-SCC/DC) ngày 12/9/2006 của bà Võ Thị Đ lập tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế (số công chứng 012912, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD) lập tại Văn phòng C1;

- Thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung (số C, Quyền số 05 ngày 12/5/2015) lập tại Văn phòng C1;

- Hợp đồng thế chấp số 54020520623 ngày 24/8/2020 giữa ông Hà Văn S, bà Mai Thị T1 với Ngân hàng TMCP Q (V1).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Kim N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD101763 (số vào sổ cấp GCN: CS09650) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 ngày 10/9/2016;

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

Buộc ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 trả cho Ngân hàng Q số tiền (tính đến ngày 29/01/2024) là 1.962.262.961 (một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu hai trăm sáu mươi hai ngàn chín trăm sáu mươi một) đồng (trong đó: nợ gốc: 1.546.493.556 đồng; lãi trong hạn: 4.878.517 đồng; lãi phạt: 410.890.888 đồng).

Kể từ ngày 30/01/2024 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q, ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 3484595.22 ngày 16/4/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 3484595(1).22 ngày 30/6/2022.

Trường hợp ông S và bà T1 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ như đã nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số C đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09650 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/9/2016 cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1) để thi hành án.

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

Ngày 14/3/2024 và ngày 20/3/2024 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lần lượt nhận được đơn kháng cáo đề ngày 12/3/2024 và đơn sửa đổi đơn kháng cáo đề ngày 20/3/2024 của bà Hà Thị Kim N là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hà Thị Kim N là nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà Hà Thị Kim N là người có kháng cáo trình bày: Do căn nhà là tài sản chung của cha mẹ để lại nhưng ông S tự ý kê khai nhận là người thừa kế duy nhất là không đúng pháp luật, yêu cầu Tòa án hủy các văn bản có liên quan nêu trên. Về quyền thừa kế sẽ khởi kiện sau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà N không yêu cầu chia thừa kế do quá trình khai nhận di sản của ông S sai, việc cấp giấy sai, thế chấp sai, nhập tài sản chung vợ chồng cũng sai, bà N chưa thể kiện thừa kế. Án sơ thẩm nhận định không đúng việc ông S khai nhận di sản thừa kế không trung thực, nhưng xác định thế chấp vay của Ngân hàng là người thứ ba ngay tình không đúng, yêu cầu hủy toàn bộ các giấy tờ trên để nguyên đơn có quyền khởi kiện tranh chấp thừa kế.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Văn S trình bày: Do bà N không yêu cầu chia thừa kế nên ông S không cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh căn nhà là tài sản riêng của bà Đ. Án sơ thẩm đã dành quyền khởi kiện chia thừa kế cho nguyên đơn nên án sơ thẩm đúng pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Đại diện Ngân hàng TMCP Q: Luật sư bên nguyên đơn trình bày yêu cầu hủy giao dịch thế chấp là không đúng vì bà T1 và ông S thế chấp nhà vay tiền đúng pháp luật, Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, thống nhất theo án sơ thẩm.

+ Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H: không có ý kiến.

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.

Nội dung: xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng án sơ thẩm đã xem xét tính hợp pháp của quyền sở hữu căn nhà, xét di chúc, tờ khai nhận di sản nhận định có đủ căn cứ và dành quyền khởi kiện thừa kế của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên án sơ thẩm. Sau khi ngừng phiên tòa các đương sự không có cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới, cũng không hòa giải thỏa thuận được nên Viện kiểm sát giữ nguyên quan điểm đề nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Hà Thị Kim N đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt và xin vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] 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 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bà Hà Thị Kim N, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Hà Thị Kim N:

Tài sản tranh chấp là căn nhà số B (số mới 312) đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản tường trình đăng ký đất năm 1999 của cụ Võ Thị Đ thì có nguồn gốc của cha, mẹ cụ Đ là Lê Thị S1 và Võ Văn D1; cụ Đ được cha, mẹ cho đất sau đó xây nhà vào năm 1970. Và theo Đơn xin xác nhận độc thân (không ghi ngày, tháng năm - có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A1, quận G ngày 08/02/2006), cụ Đ trình bày lập gia đình năm 1968, có chồng là cụ Hà Văn N2 và có 03 người con chung; đến năm 1974, hai cụ không còn qua lại với nhau. Như vậy, việc cụ ông Hà Văn N2 và cụ bà Võ Thị Đ là vợ chồng sống chung với nhau từ năm 1968, không đăng ký kết hôn nhưng theo quy định tại điểm a khoản 3 Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội hướng dẫn thi hành Luật hôn nhân và Gia đình năm 2000 thì quan hệ giữa cụ N2 và cụ Đ là hôn nhân thực tế được pháp luật thừa nhận. Ngày 06/4/2006, Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD105068 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H02528/26881) đối với nhà, đất tại địa chỉ số B (số M) đường P, tổ A, Phường A, quận G, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 xác định căn nhà nói trên là tài sản chung của cụ Võ Thị Đ và cụ Hà Văn N2 là có căn cứ, ông S cho rằng căn nhà có nguồn gốc của cha mẹ cụ Đ cho riêng cụ Đ là tài sản riêng của cụ Đ không phù hợp với các tài liệu chứng cứ trên nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.1.1] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu Di chúc: Ngày 12/9/2006, tại Phòng C, bà Võ Thị Đ lập Di chúc (số công chứng 20559, Quyền số 09TP/CC-SCC/DC) với nội dung: *“Tôi là người cùng được Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 188, địa chỉ thửa đất: số B đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi tôi qua đời thì ông Hà Văn S sẽ được thừa hưởng di sản thừa kế do tôi để lại là phần thuộc Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 188, địa chỉ thửa đất: số B đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh kể trên...”*. Xét Di chúc do cụ Võ Thị Đ lập ngày 12/9/2006 về hình thức: Di chúc của bà Võ Thị Đ được lập thành văn bản và được công chứng nên hợp pháp về mặt hình thức theo quy định tại Điều 650, Điều 657, Điều 658 Bộ luật dân sự năm 2005. Và về nội dung: như nhận định trên, căn nhà số C đường P, Phường A, quận G là tài sản chung của cụ Hà Văn N2 và cụ Võ Thị Đ, nên cụ Đ chỉ được quyền lập Di chúc định đoạt phần Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) của

mình và phần này có hiệu lực, đối với phần di sản của cụ N2 phát sinh quyền thừa kế của những người trong hàng thừa kế gồm: cụ Đ, bà N, ông S và ông G nên phần này bị vô hiệu. Do đó, việc bà Hà Thị Kim N yêu cầu tuyên bố Di chúc vô hiệu toàn bộ di chúc là không có cơ sở chấp nhận, chỉ có một phần bị vô hiệu.

[2.1.2] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế của ông Hà Văn S (số công chứng 012912, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD) lập tại Văn phòng C1; tuyên bố vô hiệu Thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung (số C, Quyền số 05 ngày 12/5/2015) lập tại Văn phòng C1; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD101763 (số vào sổ cấp GCN: CS09650) do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 ngày 10/9/2016; yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 54020520623 ngày 24/8/2020 giữa ông Hà Văn S, bà Mai Thị T1 với Ngân hàng TMCP Q (V1). Nhận thấy: Văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế của ông Hà Văn S đã kê khai thiếu 02 người thừa kế bà N và ông G và từ việc kê khai chưa đầy đủ này, ngày 17/01/2013 ông S được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BL905212 (số vào sổ cấp GCN: CH04524); đến ngày 12/5/2015, tại Văn phòng C1, ông S lập Thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng với bà Mai Thị T1 (số công chứng 006037, Quyền số 05); năm 2015, ông S và bà T1 xây dựng lại nhà sau đó ngày 10/9/2016 ông S và bà T1 được Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD101763 (số vào sổ cấp GCN: CS09650). Việc khai nhận di sản thiếu trung thực của ông S dẫn đến quá trình cấp Giấy chứng nhận như nêu trên đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đồng thừa kế khác gồm bà Hà Thị Kim N và ông Hà Văn G. Song, xét thấy căn nhà số C đường P, Phường A, quận G đang là tài sản bảo đảm cho khoản nợ do ông S và bà T1 vay của Ngân hàng TMCP Q đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng trình tự quy định và khi nhận tài sản thế chấp Ngân hàng hoàn toàn không biết ông S và bà T1 chỉ có một phần quyền đối với căn nhà số C đường P, Phường A, quận G. Cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng TMCP Q là người thứ ba ngay tình, giao dịch thế chấp giữa Ngân hàng và ông S, bà T1 có hiệu lực theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và phù hợp mục 1. Phần II Thông báo số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính là có căn cứ, không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp, không cần thiết hủy Văn bản khai nhận di sản, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S và bà T1, tuyên bố vô hiệu một phần Di chúc. Đối với, quyền lợi hợp pháp của bà Hà Thị Kim N, ông Hà Văn G là những người thừa kế của cụ Võ Thị Đ và cụ Hà Văn N2 có quyền yêu cầu chia thừa kế đối với nhà, đất nêu trên vẫn được đảm bảo bằng vụ án dân sự khác theo luật định.

[2.2] Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q (V1): Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 3484595.22 ngày 16/4/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3484595(1).22, Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 vay số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng, tài sản đảm bảo cho khoản vay nói trên là nhà đất tọa lạc tại số C P, Phường A, quận G,

Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5402050.20.623 ngày 04/8/2020 được công chứng và được đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký giao dịch bảo đảm. Do ông S và bà T1 vi phạm Hợp đồng thế chấp nên Ngân hàng có yêu cầu ông S và bà T1 phải trả số tiền còn nợ (tính đến ngày 29/01/2024) là 1.962.262.961 (một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu hai trăm sáu mươi hai ngàn chín trăm sáu mươi một) đồng (trong đó: nợ gốc: 1.546.493.556 đồng; lãi trong hạn: 4.878.517 đồng; lãi phạt: 410.890.888 đồng), ông S, bà T1 và Ngân hàng thống nhất không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét. Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp: Xét Hợp đồng thế chấp nói trên phù hợp với quy định tại Điều 317 và Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính Phủ quy định về giao dịch bảo đảm và theo nhận định tại mục [2.1.2] nêu trên Ngân hàng được xác định là bên thứ ba ngay tình nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực kể từ ngày đăng ký; do đó, trong trường hợp ông S và bà T1 không trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2.3] Về yêu cầu chia thừa kế của bà Hà Thị Kim N: Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn xác định không có yêu cầu chia thừa kế đối với căn nhà số C đường P, Phường A, quận G trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và tuyên dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác là có cơ sở.

[3] Từ các phân tích và nhận định nêu trên, thấy rằng cấp sơ thẩm đã nhận xét đánh giá chứng cứ toàn diện, khách quan và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Kim N là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật; bà N kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới, quan điểm của Luật sư bảo vệ cho đương sự không phù hợp với nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị Kim N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308, Điều 148, 157, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị Kim N là nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể tuyên:

Căn cứ: khoản 3 và khoản 11 Điều 26; khoản 4 Điều 34 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 650, Điều 652, Điều 653; Điều 657, Điều 658 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 317, 319 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; điểm a khoản 3 Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội hướng dẫn thi hành Luật hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017); Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Kim N về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu:

- Di chúc (số công chứng 20559, Quyền số 09TP/CC-SCC/DC) ngày 12/9/2006 của bà Võ Thị Đ lập tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế (số công chứng 012912, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD) lập tại Văn phòng C1;

- Thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung (số C, Quyền số 05 ngày 12/5/2015) lập tại Văn phòng C1;

- Hợp đồng thế chấp số 54020520623 ngày 24/8/2020 giữa ông Hà Văn S, bà Mai Thị T1 với Ngân hàng TMCP Q (V1).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Kim N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD101763 (số vào sổ cấp GCN: CS09650) do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 ngày 10/9/2016;

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

Buộc ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 trả cho Ngân hàng Q số tiền (tính đến ngày 29/01/2024) là 1.962.262.961 (một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu hai trăm sáu mươi hai ngàn chín trăm sáu mươi một) đồng (trong đó: nợ gốc: 1.546.493.556 đồng; lãi trong hạn: 4.878.517 đồng; lãi phạt: 410.890.888 đồng).

Kể từ ngày 30/01/2024 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q, ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 3484595.22 ngày 16/4/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3484595(1).22 ngày 30/6/2022.

Trường hợp ông S và bà T1 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ các

khoản nợ như đã nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số C đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09650 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/9/2016 cho ông Hà Văn S và bà Mai Thị T1) để thi hành án.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Hà Thị Kim N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0032669 ngày 25/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh là đủ.

3/. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu HSVA, VTLT (25b-TVN).

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

Nguyễn Văn Minh