

Bản án số: 779/2023/DS-PT

Ngày: 16/11/2023

V/v “*Tranh chấp về thừa kế tài sản; HDCN, HĐ tặng cho QSDĐ; HĐ 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 Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- ***Thư ký phiên tòa:*** ông Nguyễn Đức Thiện, 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 220/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 04 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về thừa kế tài sản; HDCN, HĐ tặng cho QSDĐ; HĐ tín dụng*”.

1/ Nguyên đơn: Bà Cổ Lê Dung, sinh năm 1950. (vắng mặt)

Địa chỉ: 1001 Smain Street #Q205 Milpitas CA 95035 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dung: Ông Vũ Mạnh Tuấn, sinh năm 1975 và ông Lê Việt Hùng, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: 535 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; (Hợp đồng ủy quyền ngày 09/3/2018). (có đơn xin vắng mặt)

2/ Bị đơn: Bà Cổ Nguyệt Sang, sinh năm 1972; Địa chỉ: 250/1 Lê Hồng Phong, Phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sang: Ông Phan Hòa Nhựt, sinh năm 1987; Địa chỉ: Đông Thạnh A, Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (có mặt)

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội; địa chỉ: 77 Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Bà Phan Thu Hiền – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội Chi nhánh Vũng Tàu; địa chỉ: 12G3 Trung tâm thương mại đường Nguyễn Thái Học, Phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có đơn xin vắng mặt)

3.2/ Bà Cổ Mỹ Liên, sinh năm 1958; địa chỉ liên lạc: 24 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Liên: bà Bùi Kim Oanh, sinh năm 1998. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Liên: Ông Nguyễn Đình Giá – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thái Bình (có mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: S15-14 tòa nhà The One Residence, KĐT Gamuda Gardens, phường Trần Phú, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

3.3/ Bà Cổ Thị Bê, sinh năm 1938; địa chỉ: 347 Tramway Road Milpitas, CA 95035, USA. (vắng mặt)

3.4/ Bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), sinh năm 1964; địa chỉ: 4002 KelVington CT San Jose, CA 95121, USA. (vắng mặt)

3.5/ Ông Cổ Tân, sinh năm 1965; địa chỉ: 4002 Kelvington CT San Jose, CA 95121, USA. (vắng mặt)

3.6/ Bà Cổ Ngọc Kim, sinh năm 1941; địa chỉ: 347 Tramway Road Milpitas, CA 95035, USA. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bê, bà Hương, ông Tân, bà Kim: Bà Cổ Mỹ Liên, sinh năm 1958; địa chỉ liên lạc: 24 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.7/ Ông Đào Trọng Tuấn, sinh năm 1964; (vắng mặt)

3.8/ Bà Đặng Thị Nụ, sinh năm 1969. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Hiền Đức, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: Bà Đặng Thị Nụ, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp Hiền Đức, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

3.9/ Ông Phạm Minh Hùng, sinh năm 1968; địa chỉ: 250/1 Lê Hồng Phong, Phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.10/ Bà Cổ Nguyệt Hằng, sinh năm 1974; (có mặt)

3.11/ Ông Lê Tuấn Khanh, sinh năm 1968; (vắng mặt)

3.12/ Ông Lê Tuấn Hào, sinh năm 1996(vắng mặt)

3.13/ Ông Lê Tuấn Tỷ, sinh năm 2001(vắng mặt)

3.14/ Bà Trần Ngọc Hoàng Vi, sinh năm 2001(vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.15/ Ông Cổ Thịnh, sinh năm 1947; địa chỉ: 2198 LUZ Ave Santose, CA 95116, USA. (vắng mặt)

3.16/ Bà Cổ Nguyệt Ánh, sinh năm 1970; địa chỉ: 1871 Gillian Way, San Jose 96132, USA. (vắng mặt)

3.17/ Ông Nguyễn Văn Tý, sinh năm 1984(vắng mặt)

3.18/ Bà Lê Thị Hà Anh, sinh năm 1990(vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.19/ Bà Phạm Thị Hà Thanh, sinh năm 1962(vắng mặt)

3.20/ Ông Trịnh Thanh Bình, sinh năm 1983. (vắng mặt)

3.21/ Bà Trịnh Thanh Thủy, sinh năm 1985(vắng mặt)

3.22/ Bà Trịnh Thị Thanh Kiều, sinh năm 1993(vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.23/ Ông Nguyễn Đức Thịnh(vắng mặt)

3.24/ Bà Ngô Minh Cẩm Tú(vắng mặt)

3.25/ Ông Nguyễn Đức Minh Thành, sinh năm 1994(vắng mặt)

3.26/ Ông Nguyễn Đức Minh Tài, sinh năm 2002(vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.27/ Ông Nguyễn Ngọc Xem, sinh năm 1969; địa chỉ: 123 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.28/ Ông Nguyễn Mạnh Trường, sinh năm 1978(vắng mặt)

3.29/ Bà Nguyễn Phương Thảo, sinh năm 1983(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 69 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trường, bà Thảo: Ông Đặng Thành Trí, sinh năm 1985; địa chỉ: Lầu 8, Tòa nhà Ngân hàng TMCP Á Châu, số 111 Hoàng Hoa Thám, Phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (có mặt)

3.30/ Bà Nguyễn Thị Kim Thư, sinh năm 1974(vắng mặt)

3.31/ Ông Hoàng Tuấn Vinh, sinh năm 1973(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 16.1 Lô B Chung cư 280/29 Bùi Hữu Nghĩa, Phường 2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

3.32/ Ông Hà Minh Đức, sinh năm 1982(vắng mặt)

3.33/ Bà Trần Thị Hằng, sinh năm 1981(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 288/5 Phan Chu Trinh, Phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.34/ Bà Lê Minh Trang, sinh năm 1965; Địa chỉ: 08 Lê Ngô Cát, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trang: Ông Trần Xuân Hiếu, sinh năm 1984. Địa chỉ: 331 Lô B Cư xá Thanh Đa, đường Bình Quới, Phường 27, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

3.35/ Ông Nguyễn Anh Tùng, sinh năm 1972. Địa chỉ: 222/10/5A/8 Ngô Tất Tố, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tùng: Ông Trần Xuân Hiếu, sinh năm 1984. Địa chỉ: 331 Lô B Cư xá Thanh Đa, đường Bình Quới, Phường 27, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

3.36/ Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu; địa chỉ: 89 Lý Thường Kiệt, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Cổ Lệ Dung và thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Cha bà Cổ Lệ Dung là cụ Cổ Ninh (đã chết năm 1991) và mẹ bà là cụ Cổ Ngọc Trân (đã chết năm 2010) có 07 người con chung gồm bà Cổ Lệ Dung, bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), ông Cổ Tân và ông Cổ Thịnh. Cụ Ninh, cụ Trân qua đời tại Hoa Kỳ, đều không để lại di chúc.

Trước năm 1975, cụ Ninh, cụ Trân tạo lập được mảnh đất có số thửa 11 và thửa 56, tờ bản đồ số 38, số 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (địa chỉ cũ là số 15 đường Hang Ông Hồ, khóm Thắng Hòa, phường Châu Thành,

thành phố Vũng Tàu), diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 7.022,5m² và 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 150m² trên đất.

Năm 1986, bà Dung làm thủ tục bảo lãnh cụ Ninh, cụ Trân sang Hoa Kỳ sinh sống cùng các con (vì 07 người con đều sinh sống tại Hoa Kỳ, nay chỉ có bà Cổ Mỹ Liên và bà Cổ Ngọc Kim có quốc tịch Việt Nam và thường xuyên sinh sống tại Việt Nam). Khi đó theo quy định của pháp luật Việt Nam, muốn xuất cảnh sang nước ngoài định cư thì phải cam kết không có tài sản tại Việt Nam nên cụ Ninh, cụ Trân phải làm giấy ủy quyền cho chị Cổ Nguyệt Ánh (là cháu nội của cụ Ninh, cụ Trân - con của ông Cổ Thịnh) trông coi nhà đất trên và giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho chị Ánh.

Ngày 03-3-2000, cụ Trân lập “Giấy nhượng quyền sở hữu tài sản thừa kế” để lại cho các con là 07 anh chị em ruột của bà Dung toàn bộ nhà, đất nêu trên; văn bản này được lập tại Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ.

Năm 2005, chị Cổ Nguyệt Ánh sang Hoa Kỳ đoàn tụ gia đình nên chị Ánh tiếp tục làm văn bản ủy quyền cho chị Cổ Nguyệt Sang (em ruột của chị Ánh) quản lý, sử dụng nhà, đất nêu trên.

Vì nhà đất là di sản của cha mẹ nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án chia toàn bộ diện tích đất 7.022,5m² nêu trên cho hàng thừa kế thứ nhất là 07 anh chị em trong gia đình bà, gồm: Bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), ông Cổ Tân, ông Cổ Thịnh và bà Dung; không yêu cầu chia căn nhà cấp 4 có diện tích 150m² tọa lạc trên diện tích này (*các BL 31, 35, 36, 38 tập 2*).

Tại phiên tòa sơ thẩm này, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Liên quan đến diện tích đất 7.022,5m² nguyên đơn đang yêu cầu chia thừa kế, trong số các hợp đồng chuyển nhượng trong diện tích đất này nếu hợp đồng nào đủ điều kiện theo quy định để được công nhận thì nguyên đơn cũng đồng ý; yêu cầu Tòa án tuyên hủy toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho tài sản không có căn cứ pháp luật liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp để chia hiện vật cho các thừa kế đối với phần đất này. Đồng thời, nếu được Tòa án chấp nhận chia di sản thừa kế thì nguyên đơn và các đồng thừa kế khác (trừ ông Cổ Thịnh) đồng ý cho bà Liên được hưởng phần di sản những người này được chia.

Trong quá trình chị Sang ở trên đất, bản thân bà Dung cũng bỏ tiền ra sửa nhà cũ của cụ Ninh cũng như bà Dung và các anh em vẫn gửi tiền về bằng nhiều hình thức khác nhau cho bà Sang dùng vào việc sửa chữa nhà cửa, làm giấy tờ nhà đất, có một số chứng cứ bà Dung gửi cho Tòa án nhưng chị Sang, chị Hằng không thừa nhận thì tại phiên tòa nguyên đơn và các anh em không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề này, chỉ gửi chứng cứ cho Hội đồng xét xử lưu vào hồ sơ vụ án.

Bị đơn là bà Cổ Nguyệt Sang trình bày:

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp (diện tích đo thực tế 7.022,5m²) của cụ Cổ Ninh, cụ Cổ Ngọc Trân tạo dựng, về quan hệ huyết thống và việc cụ Ninh, cụ Trân được bảo lãnh sang Hoa Kỳ sinh sống thì chị Sang nhất trí như trình bày của nguyên đơn. Cụ Ninh và cụ Trân là ông bà nội của chị Sang.

Riêng việc ủy quyền nhà đất thì ông bà nội của chị Sang (cụ Ninh, cụ Trân) đã giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho chị ruột của chị Sang là chị Cổ Nguyệt Ánh và ký “Giấy ủy quyền” ngày 16-4-1986 cho chị Ánh được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt nhà đất số 15, đường Hang Ông Hồ nêu trên, Ủy ban nhân dân (UBND) phường Châu Thành (cũ) cũng xác nhận vào giấy ủy quyền này. Tại thời điểm năm 1986, để được nhập cư sang Hoa Kỳ sinh sống thì cụ Ninh, cụ Trân phải cam kết không còn tài sản tại Việt Nam và pháp luật chưa có quy định về hợp đồng tặng cho nhà đất nên hình thức cho tặng chỉ là giấy ủy quyền.

Năm 1993, Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất nêu trên vào dự án trồng rừng và giao diện tích đất này cho hộ ông Nguyễn Duy Thanh, hộ ông Trần Bình Lâm và hộ bà Đỗ

Thị Tĩnh nhận khoán trồng rừng nhưng gia đình chị Sang không nhận được quyết định thu hồi diện tích đất trên nên năm 1995, chị Ánh có đơn khiếu nại đến các cấp về việc thu hồi đất.

Năm 2005, chị Ánh được bảo lãnh sang Hoa Kỳ định cư nên chị Ánh làm giấy ủy quyền cho chị Sang được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt nhà đất nêu trên.

Năm 2012, UBND thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã ra Quyết định thu hồi diện tích đất trồng rừng của hộ ông Thanh, ông Lâm và bà Tĩnh để giao lại cho chị Sang.

Ngày 07-02-2013, chị Sang được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, có số thửa 11, tờ 38, diện tích 7.022,5m².

Ngày 14-5-2013, chị Sang tách diện tích đất trên thành 02 thửa và được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 11 có diện tích 4.994,4m² và thửa 56 có diện tích 2.078,1m².

Về căn nhà của vợ chồng cụ Ninh, cụ Trân để lại đã xuống cấp nên chị Sang đã xây lại nhà mới trên nền nhà cũ. Chi phí xây nhà là của chị Sang, chị không nhận tiền từ Hoa Kỳ của các cô chú. Nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị, không phải di sản thừa kế của cụ Ninh và cụ Trân.

Toàn bộ diện tích đất nêu trên chị Sang đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp, không phải là di sản nên chị không đồng ý với yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn và những người liên quan phía nguyên đơn.

Quá trình giải quyết lại sơ thẩm lần 2 này, Tòa án đã nhiều lần triệu tập họp lệ nhưng chị Sang không đến Tòa án làm việc (*các BL 51-63 tập 3*).

Sau khi có quyết định xét xử, Tòa án nhận được qua bưu điện văn bản tường trình ngày 29-9-2020 ký tên chị Sang cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm xử lần 1 là khách quan, đúng pháp luật. Tài sản đang tranh chấp sau khi có Bản án có hiệu lực pháp luật thì chị Sang đã giao dịch, chuyển giao tài sản cho người khác công khai, hợp pháp, ngay tình và đúng quy định pháp luật nên nguyên đơn không thể tranh chấp với chị Sang bằng hiện vật. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét, giải quyết vắng mặt chị Sang.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm Bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương) và ông Cổ Tân (đều sống ở Hoa Kỳ) có yêu cầu độc lập, thông qua người đại diện hợp pháp là bà Cổ Mỹ Liên trình bày: Các ông bà Cổ Mỹ Liên, Cổ Thị Bê, Cổ Ngọc Kim, Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), Cổ Tân thống nhất với lời khai của nguyên đơn về quan hệ huyết thống và có yêu cầu độc lập trong vụ án là đề nghị Tòa án chia di sản nêu trên bằng hiện vật, phần của các ông, bà giao cho bà Liên quản lý (*các BL 176-177 tập 13; 420 tập 33, 1157-1158, 1132 tập 51*).

Tại phiên tòa sơ thẩm này, bà Liên đại diện cho các đồng thừa kế nêu trên nhất trí với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Liên, bà Bê, bà Kim, bà Hương, ông Tân thì bà Bê, bà Kim, bà Hương, ông Tân thống nhất cho phần thừa kế mà bà Bê, bà Kim, bà Hương, ông Tân được hưởng cho bà Liên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cổ Nguyệt Ánh trình bày: Trước khi sang Hoa Kỳ định cư, vợ chồng cụ Cổ Ninh đã làm giấy ủy quyền cho chị toàn bộ nhà đất nêu trên, vợ chồng cụ Ninh chấm dứt quyền quản lý, sử dụng nhà đất trên từ năm 1986. Năm 2005, chị sang Hoa Kỳ định cư nên đã làm văn bản tặng lại nhà đất này cho chị Cổ Nguyệt Sang (em ruột của chị). Sau này UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Sang là đúng. Hiện chị Ánh đang sinh sống tại Hoa Kỳ nên chị xin vắng mặt khi Tòa án xét xử và cam kết không khiếu nại (*các BL 217-218 tập 15*).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Cổ Thịnh (cha của chị Ánh, chị Sang, chị Hằng) trình bày: Ông là con trai trưởng của vợ chồng cụ Cổ Ninh. Năm 1986, vợ chồng

cụ Ninh sang Hoa Kỳ định cư phải từ bỏ quyền sở hữu đối với nhà đất nêu trên nên đã ra chính quyền làm thủ tục ủy quyền cho chị Ánh toàn bộ tài sản. Tất cả các con cháu của vợ chồng cụ Ninh đều biết điều này và không ai có ý kiến gì. Toàn bộ tài sản đang tranh chấp không còn là di sản của vợ chồng cụ Cổ Ninh. Ông Thịnh không liên quan đến tài sản tranh chấp và không yêu cầu phân chia tài sản trên. Hiện ông Thịnh đang sinh sống tại Hoa Kỳ nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và cam kết không khiếu nại (các BL 210-211 tập 15).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cổ Nguyệt Hằng trình bày: Chị là em ruột của chị Cổ Nguyệt Ánh và chị Cổ Nguyệt Sang. Chị không biết quá trình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào. Chị không nhận tiền từ bà Cổ Mỹ Liên cũng như các cô chú từ Hoa Kỳ gửi về, kể cả của cha chị là ông Cổ Thịnh. Nhà đất đang tranh chấp là tài sản riêng của chị Sang, chị Hằng không tranh chấp.

Quá trình giải quyết lại sơ thẩm lần 2 này, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ chị Cổ Nguyệt Hằng nhưng chị Hằng không đến Tòa án làm việc, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến (các BL 221-222 tập 15; 1195, 1199, 1200 tập 54).

Tại phiên tòa sơ thẩm này, chị Hằng có mặt trình bày: Chị giữ nguyên lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm lần 1. Đồng thời chị xác định nguồn gốc nhà đất nguyên đơn đang tranh chấp là của cụ Ninh và cụ Trân là ông bà nội của chị tạo dựng từ trước, khi ông bà đi xuất cảnh đã cho chị Ánh, sau đó chị Ánh cho lại chị Sang và nay chị Sang đã tặng cho chị Hằng một phần với diện tích 3.730,9m² có số thửa 69, tờ bản đồ 38 tại 36/2 Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Chị Hằng đã xây dựng nhà cấp 4 để ở trên đất này và chị xây nhà ở cả phần đất thửa 56, tờ bản đồ 38 của chị Sang đứng tên đang thế chấp cho Ngân hàng.

Ngoài ra, chị Hằng đã chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Nụ, ông Đào Trọng Tuấn diện tích 238,6m² đất, thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ 38 tại 36/2 Vi Ba phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 2.142.000.000đ. Bà Nụ đã trả cho chị Hằng 1.600.000.000đ, còn 542.000.000đ chưa trả do chị Hằng không thể làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng bà Nụ vì có tranh chấp trong vụ án này. Chị Hằng đồng ý với bà Nụ, nếu trường hợp Tòa án vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-01-2017 giữa hai bên thì chị Hằng sẽ trả lại cho bà Nụ, ông Tuấn tổng số tiền là 3.200.000.000đ, trong đó gồm số tiền bà Nụ đã thanh toán là 1.600.000.000đ và tiền bồi thường do không thực hiện được việc sang tên đất cho bà Nụ là 1.600.000.000đ.

Chị Hằng không đồng ý với yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn và những người liên quan phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Phạm Minh Hùng trình bày: Anh là chồng của chị Cổ Nguyệt Sang. Nhà đất tranh chấp là tài sản riêng của chị Sang, có nguồn gốc từ ông bà nội chị Sang tạo dựng nhưng sau đó đã cho chị Sang. Anh Hùng không liên quan, không tranh chấp (các BL 229-230 tập 15).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Ngọc Xem trình bày: Ông nhận chuyển nhượng 3.000m² đất tại thửa 11, tờ bản đồ 38 của chị Cổ Nguyệt Sang với giá 12.000.000.000đ, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng (chưa công chứng, không ghi ngày tháng); ông đã giao cho chị Sang 9.000.000.000đ, ông Xem đề nghị chị Sang tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và chị Sang trong vụ án này.

Quá trình giải quyết lại sơ thẩm lần 2 này, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ và gửi thông báo cho ông Xem nhưng ông Xem không đến Tòa án làm việc, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến (các BL 228, 228a tập 15; các BL 1204-1206 tập 55).

Các ông bà Hà Minh Đức, Trần Thị Hằng, Nguyễn Thị Kim Thu, Hoàng Tuấn Vinh, Nguyễn Mạnh Trường, bà Nguyễn Phương Thảo: Các ông bà là những người nhận chuyển

nhượng các phần đất đang tranh chấp. Tòa án đã triệu tập họp lệ nhưng các ông bà không đến Tòa án làm việc và không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến (các BL 1213-1222, 1232-1235, 1239 tập 56).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Anh Tùng, bà Lê Minh Trang thông qua người đại diện hợp pháp là ông Trần Xuân Hiếu trình bày:

Bà Lê Minh Trang nhận chuyển nhượng từ ông Hà Minh Đức và bà Trần Thị Hằng thửa đất số 66, tờ bản đồ 38 tại thành phố Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 5.467.200.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-8-2018.

Ông Nguyễn Anh Tùng nhận chuyển nhượng từ ông Hà Minh Đức và bà Trần Thị Hằng thửa 67 tờ bản đồ 38 tại thành phố Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 5.468.800.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-8-2018.

Bà Trang, ông Tùng đã giao đầy đủ tiền cho bên bán thông qua hình thức chuyển khoản.

Ông Tùng và bà Trang chỉ ủy quyền cho ông Hiếu đứng ra ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay ông Tùng, bà Trang; ông Hiếu không liên quan gì đến quyền sử dụng đất.

Khi nhận chuyển nhượng thì ông Tùng, bà Trang không biết đất này đang tranh chấp. Việc mua bán của bà Trang, ông Tùng đối với thửa đất 66, 67 tờ bản đồ 38 tại thành phố Vũng Tàu là đúng quy định pháp luật, đã được đăng ký xác nhận sang tên của cơ quan có thẩm quyền. Ông Tùng, bà Trang không có yêu cầu gì đối với ai trong vụ án này, việc mua bán của bà Trang, ông Tùng là hợp pháp và đề nghị Tòa án không đưa ông Tùng, bà Trang vào tham gia trong vụ án (các BL 1251-1260 tập 56).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Đặng Thị Nụ và ông Đào Trọng Tuấn có yêu cầu độc lập, trình bày:

Ông bà và chị Cổ Nguyệt Hằng thỏa thuận chị Hằng chuyển nhượng cho ông bà 238,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ 38 tại 36/2 Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá là 2.142.000.000đ, thỏa thuận bên bán chịu trách nhiệm tách thửa sang tên cho vợ chồng bà Nụ thì bà Nụ sẽ giao hết tiền.

Ngày 11-01-2017, chị Hằng giao cho bà Nụ Sơ đồ vị trí thửa đất ký ngày 10-01-2017 và Văn phòng công chứng Chí Linh công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hằng và vợ chồng bà Nụ. Tổng cộng bà Nụ đã giao cho chị Hằng 1.600.000.000đ, còn lại 542.000.000đ chưa thanh toán vì chị Hằng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Nụ. Khi chưa xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Nụ thì do có liên quan trong vụ án này nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu trả hồ sơ tách thửa, không thể làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng bà Nụ.

Do đó, ngày 24-02-2018 chị Hằng viết cam kết với bà Nụ là nếu đến ngày 31-3-2018 chị Hằng không hoàn tất việc chuyển nhượng thì chị Hằng sẽ trả lại 1.600.000.000đ và lãi suất theo Ngân hàng cho vợ chồng bà Nụ. Sau đó, chị Hằng gia hạn đến ngày 22-7-2018 không xong nên hẹn tiếp đến ngày 04-9-2018 sẽ làm đúng theo thỏa thuận và cũng không làm được. Chị Hằng hứa là nếu không làm được thủ tục tách thửa sang tên thì sẽ trả miếng đất kê bên của chị Hằng cho bà Nụ, ông Tuấn.

Khi ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên thì toàn bộ thửa đất số 69, tờ bản đồ 38 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 345679 ngày 11-11-2016 đứng tên chị Cổ Nguyệt Hằng. Bà Nụ, ông Tuấn không biết diện tích đất có liên quan đến việc tranh chấp.

Do đó, bà Nụ, ông Tuấn có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-01-2017 đối với một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ 38, diện tích 238,6m² tại 36/2 Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Yêu cầu chị Hằng tiếp tục tiến hành các thủ tục hoàn tất hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên cho bà Nụ, ông Tuấn.

Trường hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hằng và bà Nụ, ông Tuấn thì bà Nụ, ông Tuấn chưa yêu cầu giải quyết hậu quả, thiệt hại của Hợp đồng nêu trên trong vụ án này, khi cần thiết bà Nụ, ông Tuấn sẽ khởi kiện bằng vụ án khác (các BL 1080-1088, 1094-1905 tập 49).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nụ trình bày nếu trường hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hằng với bà Nụ, ông Tuấn thì đề nghị Tòa án buộc chị Hằng trả lại cho bà Nụ, ông Tuấn tổng số tiền là 3.200.000.000đ, trong đó gồm số tiền đã thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.600.000.000đ và tiền bồi thường do không thực hiện thủ tục sang tên đất là 1.600.000.000đ.

Các ông bà: Lê Tuấn Khanh, Lê Tuấn Hảo, Lê Tuấn Tỷ, Trần Ngọc Hoàng Vi (gia đình bà Cổ Nguyệt Hằng); Trịnh Thị Thanh Kiều, Trịnh Thanh Bình, Trịnh Thanh Thủy (gia đình bà Phạm Thị Hà Thanh); Nguyễn Văn Tý, Lê Thị Hà Anh, Nguyễn Đức Thịnh, Ngô Minh Cẩm Tú, Nguyễn Đức Minh Thành, Nguyễn Đức Minh Tài: Đây là những người sinh sống trên các thửa đất tranh chấp, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng các ông bà không đến Tòa án làm việc và không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến (các BL 1197-1203 tập 54).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội có yêu cầu độc lập, thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 14-02-2015, Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Vũng Tàu (gọi tắt là SHB) ký Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 079/2015/HĐTDTDH-CN/SHB.130800, cho chị Cổ Nguyệt Sang, anh Phạm Minh Hùng vay số tiền là 6.000.000.000đ; mục đích vay để bù đắp tiền mua đất cho người thân; thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày giải ngân; lãi suất 5%/năm trong 12 tháng đầu, sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân thì điều chỉnh một lần theo lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh; lãi quá hạn 150% lãi suất cho vay.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất 56, tờ bản đồ 38, diện tích 2.078,1m² tại phường 6 (nay là phường Thắng Nhì), thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630608 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-5-2013 cho chị Cổ Nguyệt Sang theo Hợp đồng thế chấp số 045/2015/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 14-02-2015 có công chứng, đồng thời đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14-02-2015 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu. Tại thời điểm cho vay, SHB – Chi nhánh Vũng Tàu có lập biên bản định giá tài sản thế chấp.

Ngày 14-02-2015, SHB – Chi nhánh Vũng Tàu giải ngân số tiền vay một lần cho chị Sang, anh Hùng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của chị Sang tại SHB – Chi nhánh Vũng Tàu; sau đó chị Sang đã chuyển toàn bộ số tiền 6.000.000.000đ cho chị Cổ Nguyệt Hằng thông qua Ủy nhiệm chi ngày 14-02-2015.

Chị Sang, anh Hùng đã trả số tiền gốc là 269.748.139đ và tiền lãi là 168.502.705đ. Khi khoản vay đến hạn phải trả, SHB có liên hệ với chị Sang, anh Hùng về việc trả tiền nhưng chị Sang, anh Hùng không đến Ngân hàng mà có chị Cổ Nguyệt Hằng đến làm việc với SHB về việc trả nợ thay cho chị Sang, anh Hùng; SHB có lập Biên bản làm việc ngày 29-3-2016; sau đó không người nào trả nợ vay cho đến nay.

Tại thời điểm cho vay và nhận thế chấp thì thửa đất 56, tờ bản đồ 38 nêu trên, SHB không biết việc tài sản thế chấp bị tranh chấp.

Quá trình SHB cho chị Sang, anh Hùng vay và nhận thế chấp tài sản hợp pháp, do đó SHB có yêu cầu độc lập đối với chị Cổ Nguyệt Sang, anh Phạm Minh Hùng, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của SHB như sau:

- Buộc chị Cổ Nguyệt Sang, anh Phạm Minh Hùng trả cho SHB số tiền đến ngày 02-8-2022 tổng cộng là 10.880.775.113đ, trong đó:

+ Nợ gốc là 5.730.250.794đ;

+ Lãi trong hạn 4.707.965.201đ;

+ Lãi quá hạn 442.559.118đ;

Ngân hàng SHB không yêu cầu tính lãi phạt.

- Trong trường hợp chị Sang, anh Hùng không trả được nợ thì đề nghị cho phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu nợ (các BL 1042-1043 tập 47; 1048-1072 tập 48).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Vũng Tàu có ý kiến:

Nguồn gốc diện tích đất 7.022,5m² tại 36/2 Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là của vợ chồng cụ Cổ Ninh và cụ Cổ Ngọc Trân (ông bà nội của chị Cổ Nguyệt Sang) khai phá trước năm 1975. Sau đó, hai cụ xây dựng nhà ở và trồng cây tại vị trí này, có Họa đồ vị trí được Ty điền địa Vũng Tàu xác nhận ngày 24-7-1971.

Ngày 09-9-1976, cụ Cổ Ninh đứng tên kê khai tại Mẫu kê khai biển số nhà 54/6 (số mới 15 đường Hang Ông Hồ, Vũng Tàu) được Ban quản lý nhà thành phố Vũng Tàu xác nhận. Trên đất có một căn nhà diện tích sử dụng 40,7m², diện tích chiếm đất làm rẫy 6.500m² dùng để ở và trồng hoa màu. Đồng thời ngày 12-01-1978, cụ Cổ Ngọc Trân cũng đứng tên kê khai căn nhà này.

Ngày 16-4-1986, cụ Ninh và cụ Cổ Ngọc Trân ủy quyền cho cháu nội đích tôn là chị Cổ Nguyệt Ánh (chị của Cổ Nguyệt Sang) quản lý sử dụng và toàn quyền định đoạt nhà đất này và được UBND khóm Thắng Hòa xác nhận. Ngày 28-3-2009, chị Ánh làm giấy cho nhà và đất nêu trên cho bà Sang.

Năm 1984, Phân viện II – Viện điều tra quy hoạch – Bộ Lâm nghiệp tiến hành lập quy hoạch thiết kế trồng rừng trên khu vực Núi Lớn, Núi Nhỏ thành phố Vũng Tàu và do Sở Nông Lâm Thủy Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo phê duyệt thì phần đất của cụ Ninh, cụ Trân đang sử dụng là lô h4+h5 khoảnh IV, Núi Lớn trong tổng diện tích thiết kế là 2.97ha.

Năm 1993, khi đo đạc lập hồ sơ và bản đồ địa chính phường 6 thì phần đất của gia đình chị Cổ Nguyệt Ánh không thể hiện trên bản đồ đo bao đất núi.

Năm 1995, Ban quản lý dự án 732 Vũng Tàu giao khoán trồng rừng cho 02 hộ là bà Đỗ Thị Tĩnh và ông Nguyễn Duy Thanh. Trong thời gian này gia đình chị Sang vẫn ở và sinh sống tại căn nhà trong khuôn viên đất. Sau khi Nhà nước giao khoán, gia đình chị Sang đã khiếu nại, ngăn cản việc trồng cây đồng thời có đơn xin được phục hồi quyền sử dụng đất.

Xét thấy, việc sử dụng đất của gia đình chị Cổ Nguyệt Sang có tính ổn định, liên tục từ năm 1975 đến nay, khu đất có nguồn gốc rõ ràng, giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Việc UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy cho chị Cổ Nguyệt Sang là theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là việc tranh chấp dân sự giữa các bên, đề nghị Tòa án căn cứ các quy định pháp luật để giải quyết (các BL1277-1279 tập 57).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu quyết định:

Áp dụng các Điều 122, 127, khoản 2 Điều 138, 410 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2 Điều 133, các Điều 299, 325, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 623, 650, 651 Bộ luật Dân sự 2015; Điểm d khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai 2013; Điều 7, Điều 8 Luật Nhà ở 2014; Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Án lệ số 05/2016/AL được Tòa án nhân dân tối cao công bố ngày 06-4-2016; Điều 27 Pháp lệnh án

phí, lệ phí Tòa án; Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu của nguyên đơn là bà Cổ Lệ Dung và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương) và ông Cổ Tân về việc giải quyết chia thừa kế đối với căn nhà cấp 4 tại số 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, ký hiệu G8 thể hiện trên Bản sơ đồ lòng ghép do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 05-8-2022 kèm theo Bản án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Cổ Lệ Dung và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), ông Cổ Tân về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất và chấp nhận một phần yêu cầu về tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chia thừa kế diện tích đất 7.022,5m², tại số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, như sau:

2.1. Bà Lê Minh Trang được quyền sử dụng diện tích đất 341,7m² và tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 66, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 345676 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11-11-2016, xác nhận chuyển nhượng cho bà Lê Minh Trang ngày 06-10-2018.

2.2. Ông Nguyễn Anh Tùng được quyền sử dụng diện tích đất 341,8m² và tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 67, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 345675 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11-11-2016, xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh Tùng ngày 06-10-2018.

2.3. Ông Nguyễn Mạnh Trường, bà Nguyễn Phương Thảo được quyền sử dụng diện tích đất 530m² và tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 68, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 345677 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11-11-2016, xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh Trường, bà Nguyễn Phương Thảo ngày 09-7-2018.

2.4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Đặng Thị Nụ, ông Đào Trọng Tuấn và chị Cổ Nguyệt Hằng đối với một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 38, số công chứng 15 ngày 11-01-2017 của Văn phòng công chứng Chí Linh.

- Bà Đặng Thị Nụ và ông Đào Trọng Tuấn được quyền sử dụng diện tích đất 238,6m² và tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 69/1, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Bản sơ đồ lòng ghép do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 05-8-2022 kèm theo Bản án.

- Bà Đặng Thị Nụ và ông Đào Trọng Tuấn được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

- Bà Đặng Thị Nụ và ông Đào Trọng Tuấn phải trả số tiền 542.000.000đ (Năm trăm bốn mươi hai triệu đồng) cho bà Cổ Mỹ Liên.

2.5. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày, tháng, năm ký giữa chị Cổ Nguyệt Sang và ông Nguyễn Ngọc Xem, diện tích đất 3.000m², thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu.

Dành quyền khởi kiện cho chị Cổ Nguyệt Sang và ông Nguyễn Ngọc Xem về hậu quả do hợp đồng bị tuyên vô hiệu nếu có yêu cầu.

2.6. Vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa chị Cổ Nguyệt Sang và chị Cổ Nguyệt Hằng đối với quyền sử dụng 3.492,3m² đất thửa số 69, tờ bản đồ số 38, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, số công chứng 50 ngày 24-10-2016 của Văn phòng công chứng Chí Linh.

Dành quyền khởi kiện cho chị Cổ Nguyệt Sang đối với chị Cổ Nguyệt Hằng về số tiền chị Hằng đã nhận do chuyển nhượng quyền sử dụng đất 238,6m² thửa số 69/1, tờ bản đồ số 38, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu nếu có yêu cầu.

2.7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 345679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11-11-2016 cho chị Cổ Nguyệt Hằng đối với quyền sử dụng 3.730,9m² đất thửa số 69, tờ bản đồ số 38 tại phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu.

2.8. Bà Cổ Lệ Dung, bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), ông Cổ Tân, ông Cổ Thịnh được chia di sản thừa kế; chị Cổ Nguyệt Ánh và chị Cổ Nguyệt Sang được hưởng công sức đối với quyền sử dụng đất tại số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu. Cụ thể như sau:

2.8.1. Bà Cổ Mỹ Liên được quyền sử dụng diện tích đất 3.492,3m² và tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 69, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Bản sơ đồ lòng ghép do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 05-8-2022 kèm theo Bản án.

- Bà Cổ Mỹ Liên được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2.8.2. Tất cả những người đang sống trên thửa đất số 66, 67, 68, 69 và 69/1, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu: Bà Cổ Nguyệt Hằng, ông Lê Tuấn Khanh, ông Lê Tuấn Hảo, ông Lê Tuấn Tỷ, bà Trần Ngọc Hoàng Vi (gia đình bà Cổ Nguyệt Hằng); bà Phạm Thị Hà Thanh, bà Trịnh Thị Thanh Kiều, ông Trịnh Thanh Bình, bà Trịnh Thanh Thủy (gia đình bà Phạm Thị Hà Thanh); ông Nguyễn Văn Tý, bà Lê Thị Hà Anh phải di chuyển đi nơi khác để giao trả nhà và quyền sử dụng đất cho bà Cổ Mỹ Liên (thửa đất số 69); bà Đặng Thị Nụ và ông Đào Trọng Tuấn (thửa 69/1); ông Nguyễn Mạnh Trường và bà Nguyễn Phương Thảo (thửa 68); ông Nguyễn Anh Tùng (thửa 67); bà Lê Minh Trang (thửa 66).

2.8.3. Chị Cổ Nguyệt Sang được quyền sử dụng diện tích đất 2.078,1m² (trong đó có 160m² đất ở), thửa đất số 56, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630608 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-5-2013 cho chị Cổ Nguyệt Sang. Nếu có tranh chấp về tài sản, vật kiến trúc trên đất thì giải quyết bằng vụ án khác.

2.9. Bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), ông Cổ Tân, ông Cổ Thịnh được hưởng mỗi người 710.785.000đ (*Bảy trăm mười triệu, bảy trăm tám mươi lăm ngàn đồng*); chị Cổ Nguyệt Ánh được hưởng 355.392.000đ (*Ba trăm năm mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi hai ngàn đồng*) do chị Cổ Nguyệt Sang và bà Cổ Mỹ Liên giao trả, cụ thể như sau:

2.9.1. Bà Cổ Mỹ Liên phải trả tiền cho những người sau đây:

- Trả cho bà Cổ Thị Bê 207.791.000đ (*Hai trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn đồng*);

- Trả cho bà Cổ Ngọc Kim 207.791.000đ (*Hai trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn đồng*);

- Trả cho bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương) 207.791.000đ (*Hai trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn đồng*);

- Trả cho ông Cổ Tân 207.791.000đ (*Hai trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn đồng*).

- Ngoài ra, bà Cổ Mỹ Liên phải trả cho chị Cổ Nguyệt Hằng giá trị tài sản trên đất thửa 69 là 567.334.000đ (*năm trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi tư ngàn đồng*).

2.9.2. Chị Cổ Nguyệt Sang phải trả tiền cho những người sau đây:

- Trả cho bà Cổ Mỹ Liên 463.987.000đ (*Bốn trăm sáu mươi ba triệu, chín trăm tám mươi bảy ngàn đồng*);

- Trả cho bà Cổ Thị Bê 502.993.000đ (*Năm trăm lẻ hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn đồng*);

- Trả cho bà Cổ Ngọc Kim 502.993.000đ (*Năm trăm lẻ hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn đồng*);

- Trả cho bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương) 502.993.000đ (*Năm trăm lẻ hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn đồng*);

- Trả cho ông Cổ Tân 502.993.000đ (*Năm trăm lẻ hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn đồng*);

- Trả cho ông Cổ Thịnh 710.785.000đ (*Bảy trăm mười triệu, bảy trăm tám mươi lăm ngàn đồng*);

- Trả cho chị Cổ Nguyệt Ánh 355.392.000đ (*Ba trăm năm mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi hai ngàn đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội đối với chị Cổ Nguyệt Sang và anh Phạm Minh Hùng về Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 079/2015/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 14-02-2015:

3.1. Chị Cổ Nguyệt Sang và anh Phạm Minh Hùng phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội số tiền gốc là 5.730.250.794đ, lãi trong hạn là 4.707.965.201đ và lãi quá hạn là 442.559.118đ, tổng cộng gốc và lãi là 10.880.775.113đ (*Mười tỷ, tám trăm tám mươi triệu, bảy trăm bảy mươi lăm ngàn, một trăm mười ba đồng*), có Bản tính lãi chi tiết kèm theo Bản án.

3.2. Chị Cổ Nguyệt Sang và anh Phạm Minh Hùng tiếp tục phải trả lãi phát sinh từ ngày 02-8-2022 theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 079/2015/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 14-02-2015 cho đến khi trả xong nợ.

3.3. Nếu chị Cổ Nguyệt Sang và anh Phạm Minh Hùng không trả số tiền trên thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 045/2015/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 14-02-2015 là quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên thửa đất số 56, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.078,1m² tại phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630608 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-5-2013 cho chị Cổ Nguyệt Sang để thu hồi nợ.

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

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Cổ Mỹ Liên đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà Cổ Lệ Dung kháng cáo như sau: Yêu cầu xác định di sản của cụ Cổ Ninh và cụ Cổ Ngọc Trân để lại chia làm 6 phần (trừ phần của ông Cổ Thịnh vì ông Thịnh không yêu cầu chia); Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Cổ Nguyệt Sang chuyển nhượng cho bà Lê Minh Trang, giữa bà Sang chuyển nhượng cho Nguyễn

Anh Tùng, giữa bà Sang chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh Trường và bà Nguyễn Phương Thảo, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Cổ Nguyệt Hằng với ông Tuấn bà Nụ.

- Tại tòa án cấp phúc thẩm, bà Cổ Mỹ Liên không yêu cầu định giá lại đất, yêu cầu xử vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho nêu trên, yêu cầu chia lại cả phần đất mà bà Sang thế chấp cho Ngân hàng.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Cổ Nguyệt Sang, bà Cổ Nguyệt Hằng kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

- Đối với bà Cổ Nguyệt Ánh, ông Cổ Thịnh thì có văn bản đồng ý với án sơ thẩm xử.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho bà Sang cho rằng không đưa UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia tố tụng, trên đất có tài sản như biệt thự, nhà hàng mà chưa xem xét giải quyết, do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm để khắc phục vấn đề này.

- Tại tòa, đại diện cho bà Cổ Nguyệt Hằng cho rằng bà Hằng có đầu tư xây dựng nhà hàng trên đất tranh chấp, án sơ thẩm buộc bà Hằng giao trả đất mà không xem xét việc bà Hằng có đầu tư trên đất là không đúng, nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

- Luật sư Giá, bảo vệ quyền lợi cho bà Liên cho rằng nếu bà Hằng có xây dựng nhà hàng trên đất thì cũng xây dựng không hợp pháp, luật sư yêu cầu chia di sản làm 6 phần vì ông Thịnh không có yêu cầu chia.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng án sơ thẩm xử như trên là đúng, nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Cổ Mỹ Liên (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) đồng thời bà Liên đại diện theo ủy quyền cho bà Cổ Lê Dung (nguyên đơn), cũng như kháng cáo của bà Cổ Nguyệt Sang (bị đơn), Cổ Nguyệt Hằng (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án), các kháng cáo này được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Bà Cổ Lê Dung khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Cổ Ninh và cụ Cổ Ngọc Trân chết để lại (không yêu cầu chia giá trị nhà mà chỉ yêu cầu chia thừa kế đất). Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền.

- Xét về hàng thừa kế: cụ Cổ Ninh chết năm 1991, cụ Cổ Ngọc Trân chết năm 2010, không để lại di chúc. Hai cụ có 07 người con gồm: bà Cổ Lê Dung (nguyên đơn), bà Cổ thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), ông Cổ Tân và ông Cổ Thịnh.

- Về nguồn gốc nhà-đất tranh chấp: theo tài liệu của cơ quan quản lý đất đai cung cấp thì cụ Ninh, cụ Trân kê khai đăng ký mảnh đất tại số 15 đường Hang Ông Hồ, khóm Thắng Hòa, phường Châu Thành, thành phố Vũng Tàu, đăng ký trước năm 1975 được Ty điền địa Vũng Tàu xác nhận vị trí số 233NTV/VT, được Văn phòng trắc địa sư xác nhận năm 1971. Sau giải phóng được cụ Ninh, cụ Trân kê khai diện tích 6.500m² dùng để ở và trồng hoa màu, có 01 căn nhà 40m² do cụ Ninh, cụ Trân xây dựng. Đến ngày 12/01/1978 cụ Trân cũng kê khai đăng ký nhà-đất nêu trên.

- Đến ngày 16/4/1986, chuẩn bị xuất cảnh đi Hoa Kỳ nên cụ Ninh, cụ Trân lập giấy ủy quyền cho cháu nội là bà Cổ Nguyệt Ánh (chị của bà Cổ Nguyệt Sang, con của ông Cổ Thịnh) được quyền định đoạt, quản lý, sử dụng nhà-đất nêu trên, có xác nhận của Ban nhân dân khóm Thắng Hòa, từ đó mà bà Cổ Nguyệt Ánh quản lý nhà-đất trên.

- Ngày 23 và ngày 24/3/1995 Ban quản lý dự án 732 lần lượt cho bà Đỗ Thị Tình, ông Đỗ Duy Thanh, ông Trần Đình Lâm ký các hợp đồng khoán bảo vệ rừng số 114/HĐK và 115/HĐK, hiệu lực của hợp đồng đến tháng 3/2045 bao gồm toàn bộ đất của cụ Ninh, cụ Trân mà bà Ánh đang quản lý, sử dụng.

- Ngày 25/4/2000 và ngày 20/01/2001 bà Ánh có đơn xin phục hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Trong giai đoạn chờ các cơ quan có chức năng xem xét, thì ngày 30/8/2005 bà Ánh được Cha Mẹ bảo lãnh đi xuất cảnh, nên bà Ánh ủy quyền lại cho em gái là Cổ Nguyệt Sang toàn bộ nhà-đất nêu trên để bà Sang thay bà Ánh trông coi, chăm sóc nhà-đất do ông bà Nội để lại. Vào các ngày 27/9/2002; 14/11/2007; 15/12/2007, bà Sang làm đơn kiến nghị xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ và nhà ở cho gia đình bà Sang. Qua xác minh của UBND Phường 6 (nay là phường Thắng Nhì), xác nhận nhà-đất do cụ Ninh, cụ Trân để lại và nhà nước khoán bảo vệ rừng cho hộ bà Tình, ông Thanh, ông Lâm.

- Ngày 04/02/2013, bà Ánh bà Sang lập biên bản với nội dung bà Ánh cho bà Sang được toàn quyền định đoạt nhà-đất nêu trên; Ngày 07/02/2013 bà Sang được UBND cấp giấy chứng nhận QSDĐ, tài sản trên đất số BN 647175 đối với diện tích đất do cụ Ninh, cụ Trân để lại, có số thửa là 11 tờ bản đồ số 38 tại số 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu với diện tích 7.022,5m² trong đó có 450m² đất ở và 6.572,5m² đất trồng cây lâu năm; Sau đó bà Sang xin tách thành 02 thửa đứng tên bà Sang gồm thửa số 56 tờ bản đồ số 38 có diện tích 2.078,1m² trong đó có 1.60m² đất ở theo giấy chứng nhận số BN 630608 cấp ngày 14/5/2013, thửa này bà Sang thế chấp cho Ngân hàng SHB vay số tiền 6.000.000.000 đồng vào ngày 14/02/2015, thời hạn vay là 300 tháng; Và thửa số 11 tờ bản đồ số 38 có diện tích 4.944,4m² trong đó có 290m² đất ở theo giấy chứng nhận số BN 630609 cấp ngày 14/5/2015.

- Sau khi phát hiện bà Sang được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì nguyên đơn bà Cổ Lệ Dung khởi kiện xin chia thừa kế của cụ Ninh, cụ Trân. Bản án phúc thẩm của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử có hiệu lực pháp luật công nhận QSDĐ cho bà Sang. Bà Sang làm thủ tục tách thửa số 11 tờ bản đồ số 38 thành 02 thửa: thửa số 65 tờ bản đồ số 38 có diện tích 377m² trong đó có 90m² đất ở theo giấy chứng nhận số BS 291511 cấp ngày 22/10/2014 và thửa số 64 tờ bản đồ số 38 có diện tích 4,567,4m² trong đó có 200m² đất ở theo giấy chứng nhận số BS 291510 cấp ngày 22/10/2014.

- Đối với thửa số 64 diện tích 4.567,4m² được bà Sang chuyển nhượng như sau:

+ Tách 341,7m² trong đó có 70m² đất ở thành thửa 66 tờ bản đồ số 38, hiện nay bà Lê Minh Trang đứng tên.

+ Tách 341,8m² trong đó có 70m² đất ở thành thửa 67 tờ bản đồ số 38, hiện nay ông Nguyễn Anh Tùng đứng tên.

+ Tách 3.736,9m² trong đó có 60m² đất ở thành thửa 69 tờ bản đồ số 38, tặng cho em gái là Cổ Nguyệt Hằng, bà Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất là 238,6m² cho bà Đặng Thị Nụ và ông Đào Trọng Tuấn thành thửa số 69/1, còn lại 153m² nhập với 377m² của thửa số 65 thành thửa số 68 có diện tích 530m², hiện nay ông Nguyễn Mạnh Trường và bà Nguyễn Phương Thảo đứng tên.

- Như vậy, diện tích đất của cụ Ninh, cụ Trân hiện nay chia tách thành những thửa như sau:

+ Thửa số 66 tờ bản đồ số 38, diện tích 341,7m² đứng tên Lê Minh Trang.

+ Thửa số 67 tờ bản đồ số 38, diện tích 341,8m² đứng tên Nguyễn Anh Tùng.

+ Thửa số 68 tờ bản đồ số 38, diện tích 530m² đứng tên Nguyễn Mạnh Trường và Nguyễn Phương Thảo.

+ Thửa số 69 tờ bản đồ số 38, diện tích 3492,3m² đứng tên Cổ Nguyệt Hằng.

+ Thửa số 69/1 tờ bản đồ số 30, diện tích 238,6m² đứng tên Đặng Thị Nụ và Đào Trọng Tuấn.

+ Thửa số 56 tờ bản đồ số 30, diện tích 2.078,1m² đứng tên Cổ Nguyệt Sang, bà Sang đang thế chấp tại Ngân hàng SHB.

Xét về việc tài sản trên là di sản thừa kế hay là của bà Ánh cho bà Sang thì thấy:

- Mặc dù ngày 16/4/1986, cụ Ninh và cụ Trân có ủy quyền cho bà Cổ Nguyệt Ánh được quyền định đoạt nhà-đất nói trên, nhưng đến ngày 03/3/2000 thì cụ Trân làm giấy nhượng quyền sở hữu tài sản thừa kế có nội dung nhượng quyền tài sản tại Hang Ông Hồ cho 07 người con chỉ xây nhà ở, không được bán và cụ Trân có ủy quyền cho bà Cổ Lê Dung làm giấy tờ đất.

- Ngày 24/4/2000 cụ Trân làm giấy cho cháu Cổ Nguyệt Ánh tài sản trên để chăm sóc, canh tác, xây nhà ở nhưng không được bán. Điều này thể hiện ý chí của cụ Trân chỉ cho bà Ánh quản lý, sử dụng chứ không được bán.

- Mặt khác, xét vào thời điểm trên, do 2 cụ đi nước ngoài, các con của 2 cụ đều ở nước ngoài, bà Ánh biết rõ nguyện vọng của bà Nội chỉ ủy quyền cho bà quản lý, trông coi. Điều đó phù hợp với phần nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 37/2017/DS-GĐT ngày 07/9/2017 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao, xác định tài sản trên là thuộc di sản thừa kế do 2 cụ Ninh và Trân để lại. Xử phân chia di sản như trên cho các con của cụ Ninh cụ Trân là có căn cứ. Các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Cổ Nguyệt Sang với bà Lê Minh Trang, giữa bà Sang với ông Nguyễn Anh Tùng, giữa bà Sang với ông Nguyễn Mạnh Trường bà Nguyễn Phương Thảo, giữa bà Cổ Nguyệt Hằng với ông Đào Trọng Tuấn bà Đặng Thị Nụ thực hiện sau khi bản án phúc thẩm trước đây xử có hiệu lực pháp luật là chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình. Nên tòa án cấp sơ thẩm xử không tuyên vô hiệu các hợp đồng trên mà công nhận cho người mua được tiếp tục sử dụng, buộc người bán phải trả lại giá trị đất được phân chia cho các thừa kế của cụ Ninh, cụ Trân như trên là có căn cứ. Nên HĐXX không chấp nhận theo kháng cáo của bà Cổ Mỹ Liên cũng như bà Liên đại diện cho bà Cổ Lê Dung kháng cáo đòi xử vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Đối với kháng cáo của bà Cổ Nguyệt Sang và bà Cổ Nguyệt Hằng kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm thì HĐXX xét thấy:

- Do xác định phần đất trên là di sản của cụ Ninh, cụ Trân để lại, nên án sơ thẩm xử vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho QSDĐ được ký giữa bà Cổ Nguyệt Sang với bà Cổ Nguyệt Hằng đối với QSDĐ 3.492,3m² đất tại thửa số 69 tờ bản đồ số 38 phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu được Văn phòng công chứng Chí Linh chứng nhận ngày 24/10/2016, dành quyền khởi kiện cho bà Cổ Nguyệt Sang đối với bà Cổ Nguyệt Hằng về phần đất chuyển nhượng 238,6m² tại thửa số 69/1 tờ bản đồ số 38; Hủy giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số CE 345679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Cổ Nguyệt Hằng ngày 11/11/2016; Xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Cổ Nguyệt Sang với ông Nguyễn Ngọc Xem diện tích 3.000m² tại thửa số 11 tờ bản đồ số 38 tại phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu; Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Ngọc Xem đối với bà Cổ Nguyệt Sang về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc giao trả lại đất cho những người được công nhận QSDĐ như án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Nên HĐXX không chấp nhận

theo kháng cáo của bà Cổ Nguyệt Sang và kháng cáo của bà Cổ Nguyệt Hằng đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Việc án sơ thẩm xử phân chia di sản của cụ Ninh, cụ Trân để lại cho các con của 2 cụ, như trên là có căn cứ, nên được giữ nguyên.

- Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên, nên được ghi nhận.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Cổ Mỹ Liên đồng thời bà Liên cũng đại diện cho bà Cổ Lệ Dung (nguyên đơn) kháng cáo.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Cổ Nguyệt Sang và kháng cáo của bà Cổ Nguyệt Hằng.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[2] Áp dụng các Điều 122, 127, khoản 2 Điều 138, 410 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2 Điều 133, các Điều 299, 325, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 623, 650, 651 Bộ luật Dân sự 2015; Điểm d khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai 2013; Điều 7, Điều 8 Luật Nhà ở 2014; Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Án lệ số 05/2016/AL được Tòa án nhân dân tối cao công bố ngày 06-4-2016; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Cổ Lệ Dung và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), ông Cổ Tân về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất và chấp nhận một phần yêu cầu về tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chia thừa kế diện tích đất 7.022,5m², tại số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, như sau:

1.1/ Bà Lê Minh Trang được quyền sử dụng diện tích đất 341,7m² và tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 66, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 345676 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11-11-2016, xác nhận chuyển nhượng cho bà Lê Minh Trang ngày 06-10-2018.

1.2/ Ông Nguyễn Anh Tùng được quyền sử dụng diện tích đất 341,8m² và tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 67, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 345675 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11-11-2016, xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh Tùng ngày 06-10-2018.

1.3/ Ông Nguyễn Mạnh Trường, bà Nguyễn Phương Thảo được quyền sử dụng diện tích đất 530m² và tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 68, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 345677 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11-11-2016, xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh Trường, bà Nguyễn Phương Thảo ngày 09-7-2018.

1.4/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Đặng Thị Nụ, ông Đào Trọng Tuấn và chị Cổ Nguyệt Hằng đối với một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 38, số công chứng 15 ngày 11-01-2017 của Văn phòng công chứng Chí Linh.

- Bà Đặng Thị Nụ và ông Đào Trọng Tuấn được quyền sử dụng diện tích đất 238,6m² và tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 69/1, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Bản sơ đồ lòng ghép do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 05-8-2022.

- Bà Đặng Thị Nụ và ông Đào Trọng Tuấn được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

- Bà Đặng Thị Nụ và ông Đào Trọng Tuấn phải trả số tiền 542.000.000đ (Năm trăm bốn mươi hai triệu đồng) cho bà Cổ Mỹ Liên.

1.5/ Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày, tháng, năm ký giữa chị Cổ Nguyệt Sang và ông Nguyễn Ngọc Xem, diện tích đất 3.000m², thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu.

Dành quyền khởi kiện cho chị Cổ Nguyệt Sang và ông Nguyễn Ngọc Xem về hậu quả do hợp đồng bị tuyên vô hiệu nếu có yêu cầu.

1.6/ Vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa chị Cổ Nguyệt Sang và chị Cổ Nguyệt Hằng đối với quyền sử dụng 3.492,3m² đất thửa số 69, tờ bản đồ số 38, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, số công chứng 50 ngày 24-10-2016 của Văn phòng công chứng Chí Linh.

Dành quyền khởi kiện cho chị Cổ Nguyệt Sang đối với chị Cổ Nguyệt Hằng về số tiền chị Hằng đã nhận do chuyển nhượng quyền sử dụng đất 238,6m² thửa số 69/1, tờ bản đồ số 38, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu nếu có yêu cầu.

1.7/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 345679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11-11-2016 cho chị Cổ Nguyệt Hằng đối với quyền sử dụng 3.730,9m² đất thửa số 69, tờ bản đồ số 38 tại phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu.

1.8/ Bà Cổ Lệ Dung, bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), ông Cổ Tân, ông Cổ Thịnh được chia di sản thừa kế; chị Cổ Nguyệt Ánh và chị Cổ Nguyệt Sang được hưởng công sức đối với quyền sử dụng đất tại số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu. Cụ thể như sau:

1.8.1/ Bà Cổ Mỹ Liên được quyền sử dụng diện tích đất 3.492,3m² và tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 69, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Bản sơ đồ lòng ghép do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 05-8-2022.

- Bà Cổ Mỹ Liên được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

1.8.2/ Tất cả những người đang sống trên thửa đất số 66, 67, 68, 69 và 69/1, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu: Bà Cổ Nguyệt Hằng, ông Lê Tuấn Khanh, ông Lê Tuấn Hảo, ông Lê Tuấn Tỷ, bà Trần Ngọc Hoàng Vi (gia đình bà Cổ Nguyệt Hằng); bà Phạm Thị Hà Thanh, bà Trịnh Thị Thanh Kiều, ông Trịnh Thanh Bình, bà Trịnh Thanh Thủy (gia đình bà Phạm Thị Hà Thanh); ông Nguyễn Văn Tý, bà Lê Thị Hà Anh phải di chuyển đi nơi khác để giao trả nhà và quyền sử dụng đất cho bà Cổ Mỹ Liên (thửa đất số 69); bà Đặng Thị Nụ và ông Đào Trọng Tuấn (thửa 69/1); ông Nguyễn Mạnh Trường và bà Nguyễn Phương Thảo (thửa 68); ông Nguyễn Anh Tùng (thửa 67); bà Lê Minh Trang (thửa 66).

1.8.3/ Chị Cổ Nguyệt Sang được quyền sử dụng diện tích đất 2.078,1m² (trong đó có 160m² đất ở), thửa đất số 56, tờ bản đồ số 38, số nhà 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630608 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-5-2013 cho chị Cổ Nguyệt Sang. Nếu có tranh chấp về tài sản, vật kiến trúc trên đất thì giải quyết bằng vụ án khác.

1.9/ Bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương), ông Cổ Tân, ông Cổ Thịnh được hưởng mỗi người 710.785.000đ (*Bảy trăm mười triệu, bảy trăm tám mươi lăm ngàn đồng*); chị Cổ Nguyệt Ánh được hưởng 355.392.000đ (*Ba trăm năm mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi hai ngàn đồng*) do chị Cổ Nguyệt Sang và bà Cổ Mỹ Liên giao trả, cụ thể như sau:

1.9.1/ Bà Cổ Mỹ Liên phải trả tiền cho những người sau đây:

- Trả cho bà Cổ Thị Bê 207.791.000đ (*Hai trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn đồng*);

- Trả cho bà Cổ Ngọc Kim 207.791.000đ (*Hai trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn đồng*);

- Trả cho bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương) 207.791.000đ (*Hai trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn đồng*);

- Trả cho ông Cổ Tân 207.791.000đ (*Hai trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn đồng*).

- Ngoài ra, bà Cổ Mỹ Liên phải trả cho chị Cổ Nguyệt Hằng giá trị tài sản trên đất thửa 69 là 567.334.000đ (*Năm trăm sáu mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi tư ngàn đồng*).

1.9.2/ Chị Cổ Nguyệt Sang phải trả tiền cho những người sau đây:

- Trả cho bà Cổ Mỹ Liên 463.987.000đ (*Bốn trăm sáu mươi ba triệu, chín trăm tám mươi bảy ngàn đồng*);

- Trả cho bà Cổ Thị Bê 502.993.000đ (*Năm trăm lẻ hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn đồng*);

- Trả cho bà Cổ Ngọc Kim 502.993.000đ (*Năm trăm lẻ hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn đồng*);

- Trả cho bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương) 502.993.000đ (*Năm trăm lẻ hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn đồng*);

- Trả cho ông Cổ Tân 502.993.000đ (*Năm trăm lẻ hai triệu, chín trăm chín mươi ba ngàn đồng*);

- Trả cho ông Cổ Thịnh 710.785.000đ (*Bảy trăm mười triệu, bảy trăm tám mươi lăm ngàn đồng*);

- Trả cho chị Cổ Nguyệt Ánh 355.392.000đ (*Ba trăm năm mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi hai ngàn đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội đối với chị Cổ Nguyệt Sang và anh Phạm Minh Hùng về Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 079/2015/HĐTĐTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 14-02-2015:

2.1/ Chị Cổ Nguyệt Sang và anh Phạm Minh Hùng phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội số tiền gốc là 5.730.250.794đ, lãi trong hạn là 4.707.965.201đ và lãi quá hạn là 442.559.118đ, tổng cộng gốc và lãi là 10.880.775.113đ (*Mười tỷ, tám trăm tám mươi triệu, bảy trăm bảy mươi lăm ngàn, một trăm mười ba đồng*), có Bản tính lãi chi tiết kèm theo Bản án.

2.2/ Chị Cổ Nguyệt Sang và anh Phạm Minh Hùng tiếp tục phải trả lãi phát sinh từ ngày 02-8-2022 theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 079/2015/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ký ngày 14-02-2015 cho đến khi trả xong nợ.

2.3/ Nếu chị Cổ Nguyệt Sang và anh Phạm Minh Hùng không trả số tiền trên thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 045/2015/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 14-02-2015 là quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên thửa đất số 56, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.078,1m² tại phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 630608 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14-5-2013 cho chị Cổ Nguyệt Sang để thu hồi nợ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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

[3] Việc án sơ thẩm xử đình chỉ phần yêu cầu của nguyên đơn là bà Cổ Lệ Dung và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Thị Bê, bà Cổ Ngọc Kim, bà Cổ Kim Hương (Cổ Mỹ Hương) và ông Cổ Tân về việc giải quyết chia thừa kế đối với căn nhà cấp 4 tại số 36/2 đường Vi Ba, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, ký hiệu G8 thể hiện trên Bản sơ đồ lòng ghép do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 05-8-2022, và các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Bà Cổ Mỹ Liên, bà Cổ Lệ Dung được miễn án phí dân sự phúc thẩm (vì bà Liên, bà Dung thuộc diện được miễn án phí), hoàn trả cho bà Cổ Mỹ Liên số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000379 ngày 30/8/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bà Cổ Nguyệt Sang, bà Cổ Nguyệt Hằng mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 25/8/2022, bà Sang và bà Hằng đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu tiền số 0000372 và 0000371. Các số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16/11/2023.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh BRVT;
- VKSND tỉnh BRVT;
- Cục THADS tỉnh BRVT;
- Các đương sự;
- Lưu, (NĐT).

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

Tô Chánh Trung