TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 586/2021/DS-ST
Ngày: 26/4/2021
V/v tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, thừa kế tài sản, hủy văn bản công chứng, hủy giấy chứng nhận, tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Phan Thị Nghĩa

2/ Bà Phạm Thị Hồng Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lưu, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 13, 26 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2014/TLST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2014 về việc "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, thừa kế tài sản, hủy văn bản công chứng, hủy giấy chứng nhận, tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 694/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1957. (Có mặt)

Trú tại: 82/25A Đ, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Bà **Trần Thị Thu H1**, sinh năm 1959. (Có mặt)

Trú tại: 87D H, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền ngày 07/02/2014)

2/ Ông **Huỳnh Minh H2**, sinh năm 1951. (Có mặt)

Trú tại: 82/25A Đ, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền ngày 06/12/2013)

- *Bị đơn:* Ông **Huỳnh Hữu P**, sinh năm 1962. (Vắng mặt)

Trú tại: 410/36 C, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà **Huỳnh Ngọc C**, sinh năm 1953. (Có đơn xin vắng mặt ngày 16/02/2016)

Trú tại: ấp P, xã L, huyện L, tỉnh I.

2/ Bà **Huỳnh Ngọc P1**, sinh năm 1955. (Vắng mặt ngày 13/4, có mặt ngày 26/4)

Trú tại: 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông **Nguyễn Anh T**, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Trú tại: 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông **Huỳnh Hữu P (Huynh P David Huu)**, sinh năm 1986.

Cư trú: 16303 P, T77072, USA.

Tạm trú: A102 đường K, PMH, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Bà **Trần Thị Thu H1**, sinh năm 1959. (Có mặt)

Trú tại: 87D H, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền ngày 04/4/2014 tại Phòng công chứng số 1)

5/ Bà **Trần Thị Tuyết V**, sinh năm 1960. (Vắng mặt)

6/ Ông **Huỳnh Hữu P2**, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

7/ Bà **Huỳnh Ngọc Thúy U**, sinh năm 1999. (Vắng mặt)

Bà V, ông P2, bà U cùng trú tại: 410/36 C, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ông **Lê Hữu Đ**, sinh năm 1955. (Có đơn xin vắng mặt ngày 07/7/2015)

Trú tại: 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

9/ **Ngân hàng T - Chi nhánh P**

Trụ sở: 127 L, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông **Nguyễn Thanh T3,** sinh năm 1986. (Vắng mặt)

(Theo Giấy ủy quyền ngày 01/10/2014).

10/ **Ngân hàng V**.

Trụ sở: 129 N, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông **Đinh Tiến D** – chức vụ: Chuyên viên. (Vắng mặt)

(Theo Giấy ủy quyền ngày 20/7/2016)

11/ **Ủy ban nhân dân Quận B**.

Trụ sở: 99 T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc An K – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B. (Có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 15/3/2021)

(Theo Giấy ủy quyền số 93/UQ-UBND ngày 28/3/2019)

12/ **Ủy ban nhân dân quận T**.

Trụ sở: 387A C, Phường O, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông **Lê Anh T** – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận T. (Vắng mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 318/UQ-UBND ngày 16/3/2021)

13/ **V Thành phố Hồ Chí Minh**.

Trụ sở: 12 P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Tống Sơn V và ông Nguyễn Mạnh K1 – Chuyên viên. (Có đơn xin vắng mặt ngày 13/3/2019)

(Theo Giấy ủy quyền số 1199/VPĐK-T.TCD và số 1200/VPĐK-T.TCD ngày 25/01/2019)

14/ Ông **Nguyễn Anh D1**, sinh năm 1959.

Quốc tịch: Hoa Kỳ.

Cư trú: 1518 N CA 95112 USA.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Ông **Nguyễn Anh T**, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

Trú tại: 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 21/3/2018 đã được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ hợp pháp hóa lãnh sự ngày 02/4/2018).

15/ **Văn phòng công chứng N**.

Trụ sở: 215 T, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Hoàng Xuân N** - Trưởng văn phòng. (Có đơn xin vắng mặt ngày 07/01/2021)

16/ **P Thành phố Hồ Chí Minh**.

Trụ sở: 25/5 H, Phường O, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Bình N

(Theo Giấy ủy quyền số 194/UQ-CC4 ngày 24/8/2018)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/7/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 18/01/2021 và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Huỳnh Thị H cùng người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thu H1 và ông Huỳnh Minh H2 trình bày:*

- Cha mẹ bà Huỳnh Thị H là ông Huỳnh Văn T3 (sinh năm 1929, chết ngày 05/4/2004) và bà Tạ Thị D3 (sinh năm 1929, chết ngày 13/4/2005) chung sống với nhau từ năm 1952, không có hôn thú và có với nhau 06 người con chung là:

1/ Bà Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1953.

2/ Bà Huỳnh Ngọc P1, sinh năm 1955.

3/ Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1957.

4/ Bà Huỳnh Thị T4, sinh năm 1959, chết tháng 9/2004, có con là ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1977.

5/ Ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1962.

6/ Ông Huỳnh Hữu P4, sinh năm 1963, chết năm 1987, có con là ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1986.

Ngoài 06 người con kể trên thì ông T3, bà D3 không còn người con nào khác, không có con riêng, không có con nuôi.

Trong thời kỳ hôn nhân, ông T3 và bà D3 có tạo lập được 02 căn nhà sau:

1/ Nhà đất số 410/36 C, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh:

Ngày 28/5/1990 Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp Giấy phép hợp thức hóa mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 858/GP-UB cho ông T3, bà D3. Sau khi ông T3 chết, vào ngày 20/5/2004, bà D3 đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ phần nhà thuộc quyền sở hữu của bà D3 cho bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P tại Phòng công chứng số 01, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại tờ khai lệ phí trước bạ ngày 19/5/2004, bà D3 xác định những người thừa kế di sản của ông Huỳnh Văn T3 chỉ có vợ là Tạ Thị D3 và hai con là Huỳnh Ngọc P1, Huỳnh Hữu P. Sau khi bà D3 chết, vào ngày 16/4/2015, bà P1, ông P đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH14167/GCN đối với nhà đất số 410/36 C. Hiện nay, gia đình ông P đang sinh sống trong căn nhà trên.

2/ Nhà đất số 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh: có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 752/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 27/02/2004 cho ông T3 và bà D3. Sau khi ông T3, bà D3 chết, vào ngày 30/8/2007 ông P, bà P1 đã làm Văn bản khai nhận di sản thừa kế, theo đó xác định những người thừa kế di sản chỉ có ông P, bà P1. Đến ngày 14/9/2007 Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T đã cập nhật tên chủ sở hữu mới là ông P và bà P1 trên trang bổ sung của Giấy chứng nhận trên. Tuy nhiên phía nguyên đơn xác định nhà đất này là do ông T3, bà D3 và bà P1 hùn tiền mua chung nên ông T3, bà D3 sở hữu ½ giá trị nhà đất, bà P1 sở hữu ½ giá trị nhà đất. Hiện nay gia đình bà P1 đang sinh sống tại đây.

- Nay nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu như sau:

1/ Yêu cầu Tòa án xác định 1/2 phần đất tại số 410/36 C, Phường M, Quận B là di sản thừa kế của ông Huỳnh Văn T3.

2/ Yêu cầu Tòa án chia thừa kế đối với 1/2 giá trị đất tại số 410/36 C, Phường M, Quận B như sau:

+ Phần nhà tại số 410/36 C là do ông P tự xây cất đồng thời khi bà D3 chết đã tặng cho ông P và bà P1 toàn bộ phần tài sản mà bà D3 được hưởng (trong đó bao gồm cả phần bà D3 được hưởng từ ông T3). Do đó, bà H chỉ yêu cầu được chia phần di sản thừa kế của ông T3 để lại là 1/2 giá trị quyền sử dụng đất, không yêu cầu chia giá trị nhà. Như vậy các đồng thừa kế gồm bà H, bà C, ông T (người thừa kế của bà T4) và ông P (người thừa kế của ông Pc) mỗi người hưởng 1/14 giá trị đất; riêng ông P và bà P1 mỗi người được hưởng 5/14 giá trị đất trên.

3/ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 354093, số vào sổ cấp giấy chứng nhận

CH14167/GCN do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Huỳnh Hữu P ngày 16/4/2015 đối với nhà đất số 410/36 C, Phường M, Quận B;

4/ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 354094, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH14167/GCN do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Huỳnh Ngọc P1 ngày 16/4/2015 đối với nhà đất số 410/36 C, Phường M, Quận B;

5/ Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất số 410/36 C, Phường M, Quận B giữa bên thế chấp ông Lê Hữu Đ, bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P, bà Trần Thị Tuyết Vân với bên nhận thế chấp Ngân hàng V.

6/ Yêu cầu phát mãi nhà đất tại số 410/36 C, Phường M, Quận B để chia thừa kế theo quy định pháp luật.

7/ Yêu cầu ông Huỳnh Hữu P cùng toàn thể gia đình phải dọn ra khỏi nhà 410/36 C, Phường M, Quận B, giao trả nhà trống ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Nguyên đơn xin rút lại các yêu cầu khởi kiện có liên quan đến nhà đất số 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể xin rút yêu cầu khởi kiện đối với các vấn đề sau:

1/ Yêu cầu Tòa án xác định 1/2 giá trị nhà đất tại số 357 H, Phường A, quận T là di sản thừa kế của ông Huỳnh Văn T3 và bà Tạ Thị D3;

2/ Yêu cầu Tòa án chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản do cha mẹ để lại bao gồm 1/2 giá trị nhà đất tại số 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Yêu cầu hủy mục VI – những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14/9/2007 trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 752/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Huỳnh Văn T3 và bà Tạ Thị D3 ngày 27/02/2004 đối với nhà đất số 357 H, Phường A, quận T.

4/ Yêu cầu hủy các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất số 357 V, Phường A, quận T giữa bên thế chấp ông Lê Hữu Đ, bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P, bà Trần Thị Tuyết Vân với bên nhận thế chấp Ngân hàng T - Chi nhánh P.

5/ Yêu cầu phát mãi nhà đất tại số 357 V, Phường A, quận T để chia thừa kế theo quy định pháp luật.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Ngọc P1 đề nghị xác định 1/2 nhà đất số 357 V, Phường A, quận T là thuộc sở hữu của bà P1: Do bà P1 đã rút yêu cầu độc lập này nên phía nguyên đơn đồng ý.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội về việc yêu cầu phát mãi nhà đất số 357 V, Phường A, quận T để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng: Do Ngân hàng đã rút yêu cầu độc lập này nên nguyên đơn đồng ý.

- Nguyên đơn thống nhất với Biên bản định giá ngày 25/7/2018, theo đó giá trị quyền sử dụng đất của nhà đất số 410/36 C, Phường M, Quận B là 4.088.000.000 đồng. Tuy nhiên việc định giá này chỉ có giá trị để Tòa án tính án phí còn khi chia thừa kế thì cần xác định chia theo kỷ phần, giá trị tài sản cụ thể sẽ được xác định tại thời điểm thi hành án.

- Đối với các khoản chi phí mà nguyên đơn đã tạm ứng gồm lệ phí ủy thác tư pháp, chi phí đo vẽ, định giá… đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, buộc các đồng thừa kế khác phải trả lại cho bà H các chi phí này theo tỷ lệ kỷ phần mà họ được hưởng.

** Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn ông Huỳnh Hữu P trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của bà Huỳnh Thị H về quan hệ nhân thân và nguồn gốc tài sản. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia thừa kế đối với 1/2 giá trị đất tại số 410/36 C, Phường M, Quận B và 1/2 nhà đất tại số 357 H, Phường A, quận T.

Năm 2004, cha ông mất không để lại di chúc. Năm 2005 mẹ ông mất. Mẹ ông đã để lại cho ông và bà Huỳnh Ngọc P1 được hưởng 1/2 phần đất tại số 410/36 C, Phường M, Quận B, 1/2 phần đất còn lại là của cha ông. Hiện nay, ông có nguyện vọng được nhận 1/2 phần đất của cha ông để lại tại số 410/36 C và sẽ trả lại giá trị cho các đồng thừa kế là bà C, bà P1, bà H, ông T, ông Pc. Phần nhà là do ông tự xây dựng.

Đối với nhà đất số 357 V, Phường A, quận T do cha mẹ ông và bà P1 cùng bỏ tiền mua chung vì vậy 1/2 nhà đất là của bà P1. Nửa căn nhà còn lại khi làm giấy tờ, mẹ ông có khai di sản thừa kế để tên ông và bà P1. Nay ông cũng đồng ý yêu cầu chia thừa kế 1/2 nhà đất tại số 357 H, Phường A, quận T; phần nhà này sẽ bán và chia cho tất cả anh chị em trong gia đình. Nếu bà P1 có nguyện vọng nhận nhà thì ông cũng đồng ý, bà P1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho 05 đồng thừa kế theo kỷ phần mỗi người được hưởng.

Hiện nay căn nhà số 357 Hoàng Văn Thụ đang thế chấp tại Ngân hàng T – chi nhánh P để bảo đảm cho nghĩa vụ vay của ông và bà P1. Còn căn nhà số 410/36 C đang thực hiện giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp số 002784 ngày 28/01/2010, đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/4/2010, số vào sổ 2010-0116-UB để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông và bà P1.

Việc ông và bà P1 thế chấp hai căn nhà nêu trên cho Ngân hàng để vay tiền thì ông và bà P1 sẽ tự mình thỏa thuận với Ngân hàng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông chỉ chấp nhận mức giá của biên bản định giá ngày 25/7/2018 làm căn cứ để Tòa án tính án phí, còn giá trị chính xác của hai căn nhà phải được tính tại thời điểm thi hành án.

Căn nhà 410/36 C hiện nay gia đình ông đang sinh sống, bao gồm ông và vợ bà Trần Thị Tuyết V các con là Huỳnh Hữu P2, Huỳnh Ngọc Thúy U, không cho ai thuê mướn.

Ông P không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 03/4/2014, các bản tự khai, biên bản hòa giải, đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 18/01/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc P1 trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Huỳnh Thị H về quan hệ nhân thân và nguồn gốc tài sản.

Về nguồn gốc nhà đất tại số 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà cùng cha mẹ là ông T3, bà D3 hùn mua chung, mua vào năm 1995 của ông Phan Yến bằng giấy tay. Trước đây bà có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận ½ nhà đất tại số 357 Hoàng Văn Thụ là thuộc quyền sở hữu của bà. Đến ngày 18/01/2021 bà có Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia thừa kế đối với ½ giá trị đất tại số 410/36 C, Phường M, Quận B. Nếu ông P có điều kiện thì bà đồng ý để ông P sở hữu và hoàn lại kỷ phần cho các đồng thừa kế bằng giá trị.

Việc bà thế chấp căn nhà trên để vay nợ tại Ngân hàng thì bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện các hợp đồng này với Ngân hàng, bà sẽ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Căn nhà 357 H, Phường A, quận T hiện nay có bà, ông Lê Hữu Đ và ông Nguyễn Anh T đang sinh sống, không cho ai thuê mướn.

** Tại bản tường trình ngày 20/10/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc C trình bày:*

Bà không tranh chấp quyền lợi căn nhà 410/36 C, Phường M, Quận B do ông Huỳnh Hữu P đứng tên để thờ cúng cha mẹ. Còn căn nhà số 357 V, Phường A, quận T thì bà đồng ý bán và chia đều cho anh em.

Bà C không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà C có đơn xin vắng mặt ngày 16/02/2016 và có Giấy chứng nhận hộ nghèo do UBND huyện L, tỉnh L cấp ngày 01/01/2014.

** Tại biên bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh D1 trình bày:*

Ông thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H. Mẹ ông là bà Huỳnh Thị T4 và cha ông là Nguyễn Anh D1 không có hôn thú, hai người cũng không làm đám cưới.

Tại tờ tường trình đề ngày 21/3/2018 (đã được chứng thực, hợp pháp hóa lãnh sự ngày 02/4/2018), ông Nguyễn Anh D1 trình bày: trước năm 1975 ông và bà Huỳnh Thị T4 có yêu nhau và quan hệ qua lại, sau đó bà T4 có thai, sinh ra cháu Nguyễn Anh T, sinh năm 1977. Ông xác định ông không phải là chồng của bà T4. Ông không tranh chấp, không có ý kiến gì trong vụ kiện tranh chấp thừa kế tài sản giữa anh chị em của bà T4, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

** Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P có bà Trần Thị Thu H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông P thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H.

** Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết Vân trình bày:*

Bà là vợ của ông Huỳnh Hữu P. Vợ chồng bà chỉ đồng ý chia thừa kế đối với 1/2 phần đất của căn nhà 410/36 C, Phường M, Quận B; không đồng ý chia nhà do căn nhà trên do vợ chồng bà xây cất, không phải của cha mẹ ông P để lại. Ông P có nguyện vọng nhận 1/2 phần đất của nhà 410/36 C và sẽ hoàn lại giá trị cho các đồng thừa kế.

** Tại bản tự khai ngày 07/7/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu Đ trình bày:*

Ông là chồng của bà Huỳnh Ngọc P1. Nhà đất số 357 V, Phường A, quận T là của cha mẹ vợ là ông Huỳnh Văn T3, bà Tạ Thị D3 và vợ ông mua. Tài sản này là của riêng bà P1, không phải của vợ chồng ông, ông không có đóng góp gì và cũng không tranh chấp gì đối với nhà đất trên. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 12/9/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải, đơn rút yêu cầu độc lập ngày 30/3/2021, ông Nguyễn Thanh T3 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T - Chi nhánh P (SHB Phú Nhuận) trình bày:*

Vào ngày 27/9/2011, Ngân hàng T - Chi nhánh P có cấp tín dụng cho bà Huỳnh Ngọc P1 theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 74/2011/HĐTDTDH-CN/SHB.PN, với số tiền cho vay là 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng (từ ngày 19/9/2011 đến ngày 29/9/2018), mục đích vay để mua bất động sản phục vụ sản xuất kinh doanh. Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà P1 và ông Huỳnh Hữu P đã thế chấp nhà đất tại số 357 V, Phường A, quận T để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 106/2011/HĐTC-CN/SHB.PN ngày 27/9/2011, ký công chứng tại P4 ngày 27/9/2011 theo đúng quy định. Ngân hàng đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – UBND quận T và đã được chứng nhận việc thế chấp ngày 27/9/2011, sổ đăng ký giao dịch bảo đảm: quyển số 17, số đăng ký 2011/0008296, số thứ tự ghi sổ 3887.

Ngày 15/10/2012, Ngân hàng tiếp tục cấp tín dụng tăng thêm cho bà P1 và ông Lê Hữu Đ (chồng bà P1) theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 10/2012/HĐTDTDH-CN/SHB.PN với số tiền cho vay là 400.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng (từ ngày 16/10/2012 đến ngày 16/10/2017), mục đích vay để tiêu dùng. Để bảo đảm cho khoản vay này, bà P1, ông P tiếp tục dùng nhà đất tại số 357 V, Phường A, quận T để thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp số 14/2012/HĐTC-CN/SHB.PN ngày 15/10/2012, ký công chứng tại P4 ngày 15/10/2012 theo đúng quy định. Ngân hàng đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – UBND quận T và đã được chứng nhận việc thế chấp ngày 16/10/2012, sổ đăng ký giao dịch bảo đảm: quyển số 16, số đăng ký 2012/0008133, số thứ tự ghi sổ 3052.

Ngày 29/10/2013 Ngân hàng tiếp tục cấp tín dụng cho bà P1 và ông Đ theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 33/2013/HĐTDTDH-CN/SHB.PN với số tiền cho vay là 350.000.000 đồng, thời hạn vay 72 tháng (từ ngày 29/10/2013 đến ngày 29/10/2019), mục đích vay để tiêu dùng. Để bảo đảm cho khoản vay

này, bà P1, ông P tiếp tục dùng nhà đất tại số 357 V, Phường A, quận T để thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Ngân hàng đã cấp tín dụng, nhận thế chấp tài sản là hoàn toàn hợp pháp, tuân thủ theo đúng quy định. Việc ông P, bà P1 khai nhận thừa kế đã được UBND quận T công nhận và cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận, đến nay phát sinh tranh chấp giữa các thành viên trong gia đình là nằm ngoài trách nhiệm của Ngân hàng. Ngân hàng ngay tình, không có nghĩa vụ và cũng không thể kiểm tra, xem xét tính hợp pháp của tài sản đã được chứng nhận và cấp bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trước đây Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án:

1/ Buộc bà Huỳnh Ngọc P1 và ông Lê Hữu Đ phải thanh toán một lần toàn bộ khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 13/5/2019 là 479.763.949 đồng, trong đó nợ gốc là 203.128.517 đồng, nợ lãi trên gốc quá hạn là 183.966.285 đồng, phạt chậm trả lãi là 92.669.147 đồng.

2/ Buộc bà P1 và ông Đ phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ tiền lãi phát sinh với mức lãi suất theo quy định trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

3/ Trường hợp bà P1 và ông Đ không trả được nợ theo phán quyết của Tòa án thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tọa lạc tại số 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

4/ Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản nói trên được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà P1 và ông Đ với Ngân hàng và chi phí liên quan đến việc khởi kiện và thi hành án (nếu có). Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà P1 và ông Đ vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ trên.

Chỉ được phát mãi hoặc thay đổi tình trạng pháp lý, hiện trạng thực tế tài sản khi bà P1, ông Đ đã thanh toán hết toàn bộ khoản nợ. Trường hợp phát mãi thì số tiền từ việc phát mãi sẽ ưu tiên thanh toán trước hết cho Ngân hàng, số tiền còn lại sẽ được phân chia cho các bên có tranh chấp liên quan theo quy định. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận và các Hợp đồng thế chấp liên quan đến nhà đất số 357 Hoàng Văn Thụ.

Đến ngày 30/3/2021 Ngân hàng T có Đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập, lý do: bà P1, ông Đ, ông P đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán khoản nợ gốc, nợ lãi, phí phạt trong các Hợp đồng tín dụng và Ngân hàng cũng đã giải chấp tài sản,

trả lại hồ sơ tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Ngân hàng đề nghị được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, ông Đinh Tiến D là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V trình bày:*

Bà Huỳnh Ngọc P1 và ông Huỳnh Hữu P có vay vốn tại của Ngân hàng V theo Hợp đồng tín dụng số SGN/15/0374/HĐTD ngày 21/7/2015, thế chấp bằng tài sản là căn nhà 410/36 C, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số SGN/15/0374/HĐTC ngày 20/7/2015. Hiện đang có dư nợ gốc khoảng 760.000.000 đồng (chưa tính tiền lãi và chi phí khác có liên quan).

Ngân hàng đã thực hiện việc cấp tín dụng, nhận thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm hoàn toàn hợp pháp, tuân thủ theo đúng quy định pháp luật nên kính đề nghị Tòa án chấp thuận:

- Chỉ được phát mại tài sản trên khi bà Huỳnh Ngọc P1 và ông Huỳnh Hữu P đã thanh toán hết toàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi, phí phạt (nếu có) và hoàn tất tất toán nợ tại Ngân hàng.

- Trường hợp phát mại, bán hoặc chuyển nhượng tài sản trên thì số tiền từ việc phát mại, bán hoặc chuyển nhượng tài sản này sẽ ưu tiên thanh toán trước hết vào nợ gốc, nợ lãi, phí phạt (nếu có) cho Ngân hàng, số tiền còn lại sẽ được phân chia cho các bên có tranh chấp liên quan theo quy định pháp luật.

Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Tại Công văn số 200/CC4 ngày 04/9/2018, ông Nguyễn Mạnh C là người đại diện hợp pháp của P4 trình bày:*

Việc chứng nhận hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 039560 ngày 27/9/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 042635 ngày 15/10/2012 đã được Công chứng viên chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng và tài sản giao dịch có đủ các điều kiện để xác lập, thực hiện giao dịch theo quy định. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng được giao kết trên cơ sở tự nguyện của các bên.

P4 không có ý kiến gì đối với tranh chấp của các đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Công văn số 87/CV ngày 28/8/2018, ông Hoàng Xuân Ngu là người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng N trình bày:*

Văn phòng công chứng N (trước đây là Văn phòng công chứng H) có chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 410/36 C, Phường M, Quận B, số công chứng 018123 ngày 20/7/2015, quyển số 07 giữa bên thế chấp là ông Lê Hữu Đ, bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P, bà Trần Thị Tuyết Vân với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V. Văn phòng đã công chứng Hợp đồng thế chấp theo đúng trình tự thủ tục luật định

** Tại các bản tự khai ngày 28/01/2019 ông Tống Sơn V và ông Nguyễn Mạnh K2 là người đại diện theo ủy quyền của V Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

- Nguồn gốc căn nhà số 357 V, Phường A, quận T thuộc thửa số 329, tờ bản đồ số 3 do ông Huỳnh Văn T3 và bà Tạ Thị D3 sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 752/2004 do UBND quận T cấp ngày 27/02/2004 với diện tích khuôn viên 36,7m2, diện tích xây dựng 36,7m2, diện tích sử dụng 74,2m2, quy mô nhà 2 tầng, kết cấu nhà: tường gạch, sàn BTCT + gỗ, mái tole. Ngày 05/4/2004, ông T3 chết, đã khai nhận di sản thừa kế theo Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 09/9/2004 của Chi cục thuế T. Theo đó những người được thừa kế di sản của ông T3 bao gồm bà D3 (vợ) và hai con là Huỳnh Ngọc P1, Huỳnh Hữu P.

Bà D3 chết ngày 13/4/2005, đã khai nhận di sản thừa kế theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 0663 do P4 chứng nhận ngày 30/8/2007. Theo đó những người thừa kế di sản của bà D3 là hai con Huỳnh Ngọc P1, Huỳnh Hữu P.

Năm 2007 ông P, bà P1 nộp hồ sơ tại UBND quận T và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận đăng ký biến động thay đổi về chủ sở hữu đối với căn nhà trên ngày 14/9/2007. Việc đăng ký biến động cập nhật thay đổi tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T là đúng quy định. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Sau khi có bản án của Tòa án, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T sẽ thực hiện theo bản án.

- Căn nhà số 410/36 C, Phường M, Quận B trước đây do ông Huỳnh Văn T3, bà Tạ Thị D3 là chủ sở hữu theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 858/GP-UB ngày 28/5/1990 do UBND Quận B cấp, trước bạ ngày 06/7/1990. Năm 2003 nhà xây dựng mới, có giấy phép xây dựng số 257/GPXD do UBND Quận B cấp ngày 29/4/2003 cho ông T3. Năm 2004, ông T3 chết. Những người thừa kế di sản là bà Tạ Thị D3, bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P theo Tờ khai lệ phí trước bạ di sản ngày 19/5/2004 do Chi cục Thuế Quận B cấp.

Năm 2004 bà D3 tặng cho toàn bộ phần nhà do bà sở hữu cho ông P, bà P1 theo Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 011690/HĐ-TCN, P1chứng nhận ngày 20/5/2004, trước bạ ngày 28/5/2004.

Năm 2014, ông P (đại diện) lập Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng ngày 13/12/2014. Căn cứ theo hồ sơ do ông P cung cấp kèm theo Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông P kê khai, có xác nhận của UBND Phường M, Quận B về việc nhà đất hiện không có đơn tranh chấp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận B (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B), thông qua Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B, đề xuất UBND Quận B cấp Giấy chứng nhận đồng sở hữu cho ông P, bà P1. Ngày 16/4/2015 UBND Quận B đã cấp Giấy chứng nhận đồng sở hữu số CH14167/GCN cho ông P (số hiệu BX354093) và bà P1 (số hiệu BX354094) là đúng với quy định pháp luật.

* *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Huỳnh Hữu P2, bà Huỳnh Ngọc Thúy U:* Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Ngọc P1 và Ngân hàng T - Chi nhánh P liên quan đến nhà đất số 357 V, Phường A, quận T do các đương sự đã rút yêu cầu khởi kiện.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định di sản của ông Huỳnh Văn T3 là 1/2 giá trị quyền sử dụng đất tại số 410/36 C và chia cho các đồng thừa kế theo tỷ lệ cụ thể như sau: bà C, bà H, ông T, ông P mỗi người được hưởng 1/14 giá trị đất, ông P, bà P1 mỗi người được hưởng 5/14 giá trị đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Huỳnh Hữu P và bà Huỳnh Ngọc P1 ngày 16/4/2015 đối với nhà đất số 410/36 C, Phường M, Quận B;

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất số 410/36 C,

Phường M, Quận B giữa bên thế chấp ông Lê Hữu Đ, bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P, bà Trần Thị Tuyết V với bên nhận thế chấp Ngân hàng V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

- Vụ án tranh chấp có ông Huỳnh Hữu P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiện đang ở nước ngoài đồng thời phía nguyên đơn có yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Ủy ban nhân dân Quận B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 34; khoản 1, 3 Điều 35; khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Tòa án đã tiến hành thông báo thời gian xét xử hợp lệ cho bị đơn ông Huỳnh Hữu P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Ngọc P1, ông Nguyễn Anh T (cũng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh D1), bà Trần Thị Tuyết V ông Huỳnh Hữu P2, bà Huỳnh Ngọc Thúy U, Ngân hàng V, Ủy ban nhân dân quận T nhưng các đương sự vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do chính đáng. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm bà Huỳnh Ngọc C, ông Lê Hữu Đ, Ủy ban nhân dân Quận B, V Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng công chứng N, Văn P4 đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228, 474, 475, 476, 477 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện có liên quan đến nhà đất số 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Ngọc P1 và Ngân hàng T - Chi nhánh P cũng có đơn xin rút các yêu cầu độc lập liên quan đến nhà đất số 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhận thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu độc lập của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, đúng với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đối với các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về quan hệ nhân thân:

Theo lời thừa nhận của các đương sự cũng như căn cứ theo các giấy khai sinh, giấy chứng tử… thì ông Huỳnh Văn T3 (sinh năm 1929, chết ngày

05/4/2004) và bà Tạ Thị D3 (sinh năm 1929, chết ngày 13/4/2005) chung sống với nhau từ năm 1952, có với nhau 06 người con là:

1/ Bà Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1953.

2/ Bà Huỳnh Ngọc P1, sinh năm 1955.

3/ Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1957.

4/ Bà Huỳnh Thị T4, sinh năm 1959, chết tháng 9/2004, có con là ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1977.

5/ Ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1962.

6/ Ông Huỳnh Hữu P4, sinh năm 1963, chết năm 1987 (chết trước ông T3, bà D3), có con là ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1986.

Ngoài 06 người con kể trên thì ông T3, bà D3 không còn người con nào khác, không có con riêng, không có con nuôi.

Theo lời trình bày của ông Nguyễn Anh D1 là cha của ông Nguyễn Anh T thì ông D và bà T4 không phải là vợ chồng, ông D xác định ông không liên quan đến tranh chấp tài sản giữa các anh chị em của bà T4.

Ông Huỳnh Hữu P4 chết trước ông T3, bà D3 nên con ông Pc là ông Huỳnh Hữu P là người thừa kế thế vị.

Như vậy, bà C, bà P1, bà H, ông T, ông P, ông P sẽ là những người thừa kế của ông T3, bà D3 theo quy định tại Điều 649, 650, 651, 652 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H về việc đề nghị xác định 1/2 phần đất tại số 410/36 C, Phường M, Quận B là di sản thừa kế của ông Huỳnh Văn T3 và yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của ông T3 là 1/2 giá trị quyền sử dụng đất nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo sự thừa nhận của các đương sự thì phần nhà tại số 410/36 C là do bị đơn ông P đứng ra tự xây cất. Hiện nay, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu giải quyết thừa kế đối với 1/2 giá trị đất, không yêu cầu giải quyết đối với phần nhà; bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập; do đó Hội đồng xét xử chỉ xem xét đến 1/2 giá trị đất tại số 410/36 C.

- Căn cứ theo lời trình bày và bộ hồ sơ trích lục nhà đất do V Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì nhà đất số 410/36 C trước đây do ông Huỳnh Văn T3, bà Tạ Thị D3 là chủ sở hữu theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 858/GP-UB ngày 28/5/1990 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp, trước bạ ngày

06/7/1990. Như vậy nhà đất số 410/36 C là tài sản chung của ông T3, bà D3. Đến năm 2003 nhà xây dựng mới, có giấy phép xây dựng số 257/GPXD do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 29/4/2003.

Ngày 05/4/2004 ông T3 chết, không để lại di chúc. Như vậy, tại thời điểm này, 1/2 phần đất tại số 410/36 C trở thành di sản của ông T3. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, xác định 1/2 phần đất tại số 410/36 C là di sản thừa kế của ông T3. Các đồng thừa kế của ông T3 tại thời điểm này có bà D3, bà C, bà P1, bà H, bà T4, ông P, ông P. Đến tháng 9/2004 bà T4 chết nên phần bà T4 được hưởng từ ông T3 sẽ do con bà T4 là ông T hưởng.

- Di sản của ông T3 là 1/2 giá trị đất tại số 410/36 C và sẽ được chia cho các đồng thừa kế hợp pháp gồm bà D3, bà C, bà P1, bà H, ông T, ông P, ông P; mỗi người được hưởng 1/14 giá trị đất. Phần tài sản của bà D3 lúc này gồm 1/2 phần đất tại số 410/36 C cộng với 1/14 phần đất được hưởng thừa kế từ di sản ông T3, tổng cộng 4/7 phần đất.

Ngày 20/5/2004 bà D3 đã tặng cho toàn bộ phần nhà đất thuộc quyền sở hữu của bà trong căn nhà số 410/36 C cho ông P, bà P1. Như vậy tại thời điểm này, bà D3 không còn phần quyền sở hữu, sử dụng nào đối với nhà đất số 410/36 C. Lúc này, ông P, bà P1 mỗi người được hưởng tổng cộng 5/14 phần đất.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia di sản thừa kế của ông T3 là 1/2 giá trị đất tại số 410/36 C theo tỷ lệ cụ thể như sau: bà C, bà H, ông T, ông P mỗi người được hưởng 1/14 giá trị đất; ông P, bà P1 mỗi người được hưởng 5/14 giá trị đất.

[2.4] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đồng sở hữu số CH14167/GCN do Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp cho ông P (số hiệu BX354093) và bà P1 (số hiệu BX354094) ngày 16/4/2015 đồng thời yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng bà P1, ông P với Ngân hàng V (gọi tắt là VPBank) sau đó phát mãi nhà đất 410/36 C để chia thừa kế:

- Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 19/5/2004 bà D3 có Tờ khai lệ phí trước bạ (dùng cho tài sản là nhà đất có di sản thừa kế) nộp cho Chi cục Thuế Quận B, theo đó bà D3 khai những người thừa kế di sản của ông T3 bao gồm vợ là bà Tạ Thị D3 và hai con là Huỳnh Ngọc P1, Huỳnh Hữu P. Ngày 20/5/2004 bà D3 tặng cho toàn bộ phần nhà thuộc quyền sở hữu của bà trong căn nhà số 410/36 C cho ông P, bà P1 theo Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 011690/HĐ-TCN, được Phòng công chứng số 1 chứng nhận. Ngày 16/4/2015 Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp Giấy chứng nhận đồng sở hữu số CH14167/GCN cho ông P (số hiệu BX354093) và bà P1 (số hiệu BX354094)

đối với nhà đất trên. Ngày 16/4/2015 vợ chồng bà P1, ông Đ cùng vợ chồng ông P, bà V đã thế chấp nhà đất để đảm bảo cho khoản vay vốn tại Ngân hàng V (gọi tắt là VPBank). Hiện nay, phía Ngân hàng, bà P1, ông Đ, ông P, bà V không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng tín dụng cũng như hợp đồng thế chấp.

Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì "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". Đồng thời theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao quy định: "Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu".

Như vậy, mặc dù tại Tờ khai lệ phí trước bạ (dùng cho tài sản là nhà đất có di sản thừa kế), bà D3 khai những người thừa kế di sản của ông T3 chỉ bao gồm vợ là bà Tạ Thị D3 và hai con là Huỳnh Ngọc P1, Huỳnh Hữu P, đã bỏ sót những người thừa kế còn lại, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp Giấy chứng nhận đồng sở hữu chỉ cho bà P1, ông P. Tuy nhiên nhà đất hiện nay đã được thế chấp cho Ngân hàng, Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình và đã đảm bảo tiến hành thực hiện việc cấp tín dụng, nhận thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm hoàn toàn hợp pháp, tuân thủ theo đúng quy định pháp luật. Việc đăng ký thế chấp đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B chứng nhận, vào sổ đăng ký thế chấp quyển số 10, số đăng ký 2015-0963-VP, số thứ tự ghi sổ 63. Tại thời điểm thế chấp, ông P, bà V là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất, không có đồng thừa kế nào khác ở tại nhà đất trên. Đồng thời ông P, bà P1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận đồng sở hữu số CH14167/GCN ngày 16/4/2015 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp.

Ngoài ra, theo sự thừa nhận của các đương sự thì ông P là người đã đứng ra xây dựng toàn bộ phần nhà 410/36 C, đối với phần đất thì ông P và bà P1 được hưởng tổng cộng là 5/7 phần đất trong khi các đồng thừa kế còn lại được hưởng tổng cộng là 2/7 phần. Hiện nay, gia đình ông P đang thực tế cư ngụ tại nhà đất trên.

Do Ngân hàng, bà P1, ông Đ, ông P, bà V không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng tín dụng và thế chấp nên không có cơ sở để xác định trách nhiệm trả nợ cũng như giải quyết việc phát mãi tài sản.

Như vậy, để đảm bảo công bằng, hợp lý đối với người thiện chí, ngay tình và bảo đảm sự ổn định trong các quan hệ dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng bà P1, ông Đ và vợ chồng ông P, bà V với Ngân hàng V, từ đó không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đồng sở hữu số CH14167/GCN do Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp cho ông P (số hiệu BX354093) và bà P1 (số hiệu BX354094) ngày 16/4/2015, không chấp nhận yêu cầu phát mãi nhà đất cũng như yêu cầu buộc gia đình ông P phải ra khỏi nhà để giao trả nhà trống.

Ông P, bà P1 vẫn đứng tên đồng sở hữu đối với nhà đất số 410/36 C và cùng có nghĩa vụ đối với Hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản với Ngân hàng. Vì vậy ông P, bà P1 phải có trách nhiệm liên đới theo phần bằng nhau trả cho bà H, bà C, ông T, ông P mỗi người 1/14 giá trị đất tại số 410/36 C. Giá trị đất sẽ được xác định tại thời điểm thi hành án.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[3.1] Án phí: Bà C, bà P1, bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nộp cho Tòa án nên không phải chịu án phí sơ thẩm; bà P1 cũng có đơn xin rút yêu cầu độc lập; do đó trả lại cho bà H, bà P1 toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do Ngân hàng T - Chi nhánh P đã rút đơn yêu cầu độc lập nên trả lại cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Theo biên bản định giá ngày 25/7/2018 thì nhà đất số 410/36 C có giá trị quyền sử dụng đất là 4.088.000.000 đồng. Ông T, ông P mỗi người được hưởng 1/14 giá trị đất, tương đương 292.000.000 đồng do đó ông T, ông P mỗi người phải chịu 14.600.000 đồng án phí sơ thẩm. Ông P được hưởng 5/14 giá trị đất, tương đương 1.460.000.000 đồng nên phải chịu án phí sơ thẩm là 55.800.000 đồng.

[3.2] Về các chi phí tố tụng khác:

Nguyên đơn bà H yêu cầu các đồng thừa kế phải trả lại cho bà các khoản chi phí mà bà H đã tạm ứng gồm: chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài là 4.840.361 đồng; tiền lập bản vẽ hiện trạng và định giá đất đối với phần đất số 410/36 C là 11.792.000 đồng; Tổng cộng là 16.632.500 đồng (làm tròn). Nhận thấy đây là yêu cầu hợp lý nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà C, bà P1, ông P, ông T, ông P phải trả lại cho bà H chi phí mà bà H đã tạm ứng theo tỷ lệ kỷ

phần mà mỗi người được hưởng, cụ thể bà C, ông T, ông P mỗi người trả cho bà H 1.188.000 đồng; bà P1, ông P mỗi người trả cho bà H 5.940.000 đồng.

Đối với chi phí định giá nhà đất số 357 Hoàng Văn Thụ tổng cộng 4.000.000 đồng: bà H tự nguyện chịu chi phí này vì bà đã rút yêu cầu khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1, 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, Điều 217, khoản 2 Điều 227, Điều 273, Điều 474, Điều 475, Điều 476, Điều 477, Điều 479 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 133; các Điều 468, 649, 650, 651, 652 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H về các vấn đề sau:

1.1. Xác định 1/2 phần đất tại số 410/36 C, Phường M, Quận B là di sản thừa kế của ông Huỳnh Văn T3.

1.2. Chia di sản thừa kế của ông Huỳnh Văn T3 là 1/2 giá trị đất tại số 410/36 C theo tỷ lệ cụ thể như sau:

- Bà Huỳnh Ngọc C, bà Huỳnh Thị H, ông Nguyễn Anh T, ông Huỳnh Hữu P mỗi người được hưởng 1/14 giá trị đất;

- Ông Huỳnh Hữu P, bà Huỳnh Ngọc P1 mỗi người được hưởng 5/14 giá trị đất.

2. Ông Huỳnh Hữu P, bà Huỳnh Ngọc P1 phải có trách nhiệm liên đới theo phần bằng nhau trả cho bà Huỳnh Ngọc C, bà Huỳnh Thị H, ông Nguyễn Anh T, ông Huỳnh Hữu P mỗi người 1/14 giá trị đất tại số 410/36 C, Phường M, Quận B.

Giá trị đất sẽ được xác định tại thời điểm thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H về các vấn đề sau:

3.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 354093, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH14167/GCN do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Huỳnh Hữu P ngày 16/4/2015 đối với nhà đất số 410/36 C, Phường M, Quận B;

3.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 354094, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH14167/GCN do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Huỳnh Ngọc P1 ngày 16/4/2015 đối với nhà đất số 410/36 C, Phường M, Quận B;

3.3. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất số 410/36 C, Phường M, Quận B giữa bên thế chấp ông Lê Hữu Đ, bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P, bà Trần Thị Tuyết Vân với bên nhận thế chấp Ngân hàng V.

3.4. Yêu cầu phát mãi nhà đất tại số 410/36 C, Phường M, Quận B để chia thừa kế theo quy định pháp luật.

3.5. Yêu cầu ông Huỳnh Hữu P cùng toàn thể gia đình phải dọn ra khỏi nhà 410/36 C, Phường M, Quận B, giao trả nhà trống ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo cho việc thi hành án.

4. Đình chỉ xét xử sơ thẩm do nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đã xin rút đối với các yêu cầu khởi kiện sau:

4.1. Yêu cầu Tòa án xác định 1/2 giá trị nhà đất tại số 357 H, Phường A, quận T là di sản thừa kế của ông Huỳnh Văn T3 và bà Tạ Thị D3;

4.2. Yêu cầu Tòa án chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản do ông Huỳnh Văn T3 và bà Tạ Thị D3 để lại bao gồm 1/2 giá trị nhà đất tại số 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.3. Yêu cầu hủy mục VI – những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14/9/2007 trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 752/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Huỳnh Văn T3 và bà Tạ Thị D3 ngày 27/02/2004 đối với nhà đất số 357 H, Phường A, quận T.

4.4. Yêu cầu hủy các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất số 357 V, Phường A, quận T giữa bên thế chấp ông Lê Hữu Đ, bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P, bà Trần Thị Tuyết Vân với bên nhận thế chấp Ngân hàng T - Chi nhánh P.

4.5. Yêu cầu phát mãi nhà đất tại số 357 V, Phường A, quận T để chia thừa kế theo quy định pháp luật.

5. Đình chỉ xét xử sơ thẩm do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc P1 đã xin rút đối với yêu cầu độc lập đề nghị công nhận 1/2 nhà đất tại số 357 V, Phường A, quận T thuộc quyền sở hữu của bà.

6. Đình chỉ xét xử sơ thẩm do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng T - Chi nhánh P đã xin rút đối với các yêu cầu độc lập sau:

6.1. Buộc bà Huỳnh Ngọc P1 và ông Lê Hữu Đ phải thanh toán một lần toàn bộ khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 13/5/2019 là 479.763.949 đồng, trong đó nợ gốc là 203.128.517 đồng, nợ lãi trên gốc quá hạn là 183.966.285 đồng, phạt chậm trả lãi là 92.669.147 đồng.

6.2. Buộc bà Huỳnh Ngọc P1 và ông Lê Hữu Đ phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ tiền lãi phát sinh với mức lãi suất theo quy định trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

6.3. Trường hợp bà P1 và ông Đ không trả được nợ theo phán quyết của Tòa án thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tọa lạc tại số 357 V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản nói trên được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà P1 và ông Đ với Ngân hàng và chi phí liên quan đến việc khởi kiện và thi hành án (nếu có). Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà P1 và ông Đ vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ trên.

7. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Ngọc C, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Ngọc P1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nộp cho Tòa án nên không phải chịu án phí sơ thẩm; bà P1 cũng có đơn xin rút yêu cầu độc lập.

Trả lại cho bà Huỳnh Thị H số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 6.250.000 đồng (Sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số 06453 ngày 21/01/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và

2.083.333 đồng (Hai triệu không trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng) theo Biên lai thu số 07249 ngày 04/8/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0047230 ngày 19/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Huỳnh Ngọc P1 số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng) theo Biên lai thu số 07712 ngày 23/10/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Do Ngân hàng T - Chi nhánh P đã rút đơn yêu cầu độc lập nên trả lại cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.531.500 đồng (Mười lăm triệu năm trăm ba mươi mốt ngàn năm trăm đồng) theo Biên lai thu số 0047847 ngày 03/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Anh T, ông Huỳnh Hữu P mỗi người phải nộp 14.600.000 đồng (Mười bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm.

- Ông Huỳnh Hữu P phải nộp án phí sơ thẩm là 55.800.000 đồng (Năm mươi lăm triệu tám trăm ngàn đồng).

7.2. Về các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí ủy thác tư pháp là 4.840.361 đồng; chi phí lập bản vẽ hiện trạng và định giá đất đối với phần đất số 410/36 C là 11.792.000 đồng; Tổng cộng là 16.632.500 đồng (làm tròn) do bà Huỳnh Thị H đã tạm ứng xong.

Bà Huỳnh Ngọc C, ông Nguyễn Anh T, ông Huỳnh Hữu P mỗi người phải trả lại cho bà H 1.188.000 đồng (Một triệu một trăm tám mươi tám ngàn đồng); bà Huỳnh Ngọc P1, ông Huỳnh Hữu P mỗi người phải trả cho bà H 5.940.000 đồng (Năm triệu chín trăm bốn mươi ngàn đồng).

- Chi phí định giá nhà đất số 357 Hoàng Văn Thụ tổng cộng 4.000.000 đồng do nguyên đơn bà H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Kim Dung