

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 215/2025/DS-PT

Ngày: 15/5/2025.

*V/v “Tranh chấp chia di sản thừa kế;
yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Nguyễn Duy Thuần.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

2. Ông Võ Thanh Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 88/2025/TLPT-DS, ngày 20/01/2025, về việc “*Tranh chấp chia di sản thừa kế; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2024/DS-ST, ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2025/QĐ-PT, ngày 20/03/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 186a/2025/QĐ-PT, ngày 17/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1935 (đã chết)

+ Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Ông Võ Thành H, bà Võ Thị Xuân T, ông Võ Thành Q, ông Võ Thành P, bà Võ Thị Xuân T1, ông Võ Thành Đ, ông Võ Thành H, ông Võ Thành H1; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 11, thị trấn G, huyện N, tỉnh H: Tất cả đều vắng mặt.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Toàn T, sinh năm 1948; địa chỉ: Số 69 đường C, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp. Ông Phan Ngọc N1 - Luật sư Văn phòng Luật sư N; địa chỉ: Số 57 đường A5, thôn 1, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị A; địa chỉ: Số nhà 33 đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L31, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 22 đường B, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Đan S, sinh năm 1976, địa chỉ: Thôn 5, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đan S: Ông Nguyễn Toàn T; địa chỉ: 69 đường C, phường L4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Đan S1, sinh năm: 1980, địa chỉ: Số 118/12/10A đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

+ Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà L1, S, S1 là: Ông Phan Ngọc N1 - Luật sư văn phòng Luật sư TN1: có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Đan S1, sinh năm: 1980, địa chỉ: Số 137 Lô H, chung cư T, Tây T, Tân P, thành phố M; địa chỉ liên lạc: Công ty R, lầu 3, phòng 3.3.364, đường H, Tân B, thành phố M: vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S1: Bà Nguyễn Thị Đan S, địa chỉ: Thôn 5, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1953; địa chỉ: 11791 Santa Cruz Street. Stanton, CA 90680.USA.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L3, địa chỉ: Số 22 đường B, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Toàn T, sinh năm 1948; địa chỉ: Số 69 đường C, phường L4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Anh Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1987 và anh Nguyễn Anh L2, sinh năm 1995, cùng địa chỉ: Số nhà 33 đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Tất cả đều vắng mặt.

7. Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Diệp Thị Phương N - Chức vụ: Trưởng phòng KHKD - Chi nhánh T, Đắk Lắk (Giấy ủy quyền số 16/NHNoLTT.UQ ngày 16/5/2024); địa chỉ: Số 63 đường T, phường L4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

8. Văn phòng công chứng A; Địa chỉ trụ sở: Số 38 đường Q, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C - Chức vụ: Trưởng Văn Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Khánh M, sinh năm 1992 (Giấy ủy quyền ngày 19/6/2024); Địa chỉ: Số 02 đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

9. Ông Phan Đình Luân Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn 11, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

10. Bà Hàng Thị Tường V, sinh năm 1970; địa chỉ: 219 đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

11. Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1978, địa chỉ: Số 68 đường TH, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

12. Ông Lê Văn T, sinh năm 1966, địa chỉ: Số 18 đường B, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Toàn T là người đại diện theo ủy quyền của Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Võ Thành H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đan S và bà Nguyễn Thị L3.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L3 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Toàn T trình bày:***

Về nguồn gốc thửa đất và căn nhà nêu trên là của cụ Nguyễn Văn T, (sinh năm 1911, chết năm 1963) và cụ Nguyễn Thị V (sinh năm 1917, chết năm 1995) không để lại di chúc. Cụ T và Cụ V có 06 người con gồm bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị L3 (chết năm 2006), ông Nguyễn Văn L1 (đang sinh sống tại Mỹ), bà Nguyễn Thị L3, ông Nguyễn Văn C (chết năm 2010) và ông Nguyễn Văn L1 (chết năm 1997). Di sản của Cụ T, Cụ V để lại là căn nhà và quyền sử dụng đất tại 159 đường P (nay là số 18 đường B), thành phố B chưa chia thừa kế.

Ông C có vợ cả là bà Nguyễn Thị H, sinh được 03 người con chung là 02 người con có họ tên giống nhau là Nguyễn Thị Đan S1 và 01 người con tên Nguyễn Thị Đan S. Sau khi ly hôn với bà H, Ông C kết hôn với bà Nguyễn Thị A, sinh được 02 con là anh Nguyễn Ngọc L và anh Nguyễn Anh L2.

Sau khi Cụ T và Cụ V chết, trong số 6 người con thì có 3 người con khước từ hưởng di sản thừa kế, gồm bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị L5 và ông Nguyễn Văn B, việc khước từ được lập thành văn bản có công chứng ngày 12/9/1995, nguyện vọng để lại tài sản cho ông Nguyễn Văn C và được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169 vào ngày 25/6/2007 cho hộ Nguyễn Văn C và Nguyễn Thị A.

Ngày 17/8/2015, bà Nguyễn Thị A và con là Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Anh L2 lập văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế số 07862 quyển số 08 tại Văn phòng công chứng A, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) xác nhận biến động thừa kế ngày 20/8/2015 cho bà Nguyễn Thị A, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169.

Sau đó, ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L3 đều có ý kiến không đồng ý việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông C, bà A vì thửa đất và căn nhà nêu trên kê khai thừa kế không đúng quy định.

Ngày 05/7/2016, bà Nguyễn Thị L3 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Chia di sản của Cụ T, Cụ V để lại là căn nhà và quyền sử dụng đất tại 159 đường P (nay là số 18 đường B), thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 24/12/2018, bà Nguyễn Thị L3 khởi kiện bổ sung: (Chưa có thông báo

thụ lý)

- Hủy một phần Quyết định số 617/QĐ-UBND, ngày 25/6/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169 ngày 25/6/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị A.

- Hủy văn bản số 2465/UBND-TNMT, ngày 30/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố B. (Bản án dân sự phúc thẩm số 265/2022/HC-PT, ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng)

- Hủy văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế số 07862, quyển số 08, ngày 17/8/2015 của Văn phòng công chứng A, giữa bà Nguyễn Thị L3 và con là Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Anh L2.

- Hủy văn bản công chứng số 08033/CC-SCCHĐGD, quyển số 08 ngày 20/8/2015 của Văn phòng công chứng A về việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 76/08/2015/ĐBTV, giữa bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N – Chi nhánh L - Phòng giao dịch T.

- Hủy giá trị pháp lý về phần đăng ký thay đổi ngày 20/8/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169, ngày 25/6/2007 sang tên bà Nguyễn Thị A. (Bản án dân sự phúc thẩm số 265/2022/HC-PT, ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng)

- Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N – Chi nhánh L - Phòng giao dịch T.

Ngày 12/3/2019, bà Nguyễn Thị L3 chết – Trích lục khai tử số 84/TLKT-BS, ngày 13/3/2019 của Ủy ban nhân dân thị trấn G, huyện N, tỉnh H. Ngày 20/6/2019 những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà L là: Ông Võ Thành H, bà Võ Thị Xuân T, ông Võ Thành Q, ông Võ Thành P, bà Võ Thị Xuân T1, ông Võ Thành Đ, ông Võ Thành H, ông Võ Thành H1 tiếp tục ủy quyền cho ông Nguyễn Toàn T tham gia tố tụng.

Ngày 11/3/2021, ông Nguyễn Toàn T rút yêu cầu khởi kiện: Hủy một phần Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 25/6/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169 ngày 25/6/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị A.

Ngày 01/3/2023, ông Nguyễn Toàn T rút yêu cầu khởi kiện: Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N – Chi nhánh L - Phòng giao dịch T.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Toàn T thay đổi và xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là:

1. Chia di sản của Cụ T, Cụ V để lại là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 18 đường B, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N – Chi nhánh L - Phòng giao dịch T.

*** Quá trình tham gia tố tụng bà Nguyễn Thị Đan S trình bày:**

Năm 1949, ông bà nội của tôi là cụ Nguyễn Văn T và cụ Nguyễn Thị V từ quê lên Đắk Lắk lập nghiệp và tạo dựng được căn nhà và quyền sử dụng đất mang số

159 đường P (nay là số 18 đường B), thị xã T, đồng thời sinh hạ được 6 người con gồm:

Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1935; bà Nguyễn Thị L5; Nguyễn Văn L6, Nguyễn Thị L7, ba tôi ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn B.

Năm 1963, ông nội tôi cụ Nguyễn Văn T qua đời không để lại di chúc.

Ngày 24-11-1986, bà nội của tôi cụ Nguyễn Thị V được Sở Xây dựng L chứng nhận là chủ sở hữu quyền sử dụng đất và căn nhà mang số 16 Mạc Thị Bưởi (nay là số 18 đường B).

Năm 1995, bà nội của tôi qua đời không để lại di chúc.

Tôi là con gái của ông Nguyễn Văn C và mẹ tôi là bà Nguyễn Thị H. Năm 1980, mẹ tôi bà Nguyễn Thị H và ba tôi ông Nguyễn Văn C ly hôn. Năm 1986, Ông C kết hôn với bà Nguyễn Thị A và sinh được 02 người con là Nguyễn Ngọc L sinh năm 1987 và Nguyễn Anh L2 sinh năm 1995.

Năm 2007, ba tôi, Ông C và bà A được UBND Thành phố B cấp giấy CNQSD đất số AI 483169 ngày 25-6-2007 đối với nhà đất mang số 18 đường B, phường TN, Thành phố B (là di sản đang tranh chấp).

Năm 2010, ba tôi, ông Nguyễn Văn C qua đời không để lại di chúc.

Ngày 17-8-2015, bà Nguyễn Thị A đã được Văn phòng Công chứng A chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Tôi và các em ruột của tôi (là con chung của Ông C, bà H) là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ba tôi, nhưng không được tham gia. Căn cứ văn bản thỏa thuận do Công chứng trái luật này, Văn phòng đăng ký QSD đất Thành phố B đã đăng ký thay đổi sang tên tài sản từ hộ Ông C bà A, trong đó có phần di sản của ba tôi mà chị em tôi được hưởng sang tên bà Nguyễn Thị A.

Ngay sau khi được sang tên, bà Nguyễn Thị A đã có hành vi gian dối, đem tài sản là di sản thừa kế đang tranh chấp và Tòa án đang giải quyết thế chấp cho Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Đắk Lắk phòng giao dịch T để vay tiền.

Tôi nhận thấy, Văn phòng Công chứng A khi công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã vi phạm pháp luật; Văn phòng đăng ký QSD đất cấp đăng ký thay đổi chủ quyền sang tên bà A là vi phạm các quy định về thừa kế gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của chị em tôi.

Nay cô tôi, bà Nguyễn Thị L3 khởi kiện tranh chấp di sản thừa kế của ông bà nội tôi để lại. Tôi tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tôi có yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án hủy các văn bản sau đây:

- Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 07862 quyền số 08 ngày 17-8-2015 của Văn phòng Công chứng A. Vì hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C, gồm có bà A, ngoài hai người con chung của bà A Ông C là Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Anh L2 còn có 3 người con riêng của Ông C là Nguyễn Thị Đan S, Nguyễn Thị Đan S1 (chị), Nguyễn Thị Đan S1 (em). Nhưng ba chị em tôi (con riêng của Ông C) là Nguyễn Thị Đan S, Nguyễn Thị Đan S1 (chị) Nguyễn Thị Đan S1 (em) không thỏa thuận.

- Hủy văn bản công chứng số 08033, quyền số 08 ngày 20-8-2015 của Văn

phòng Công chứng A về việc chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản.

- Hủy phần đăng ký thay đổi ngày 20-8-2015 trên giấy CNQSD đất AI 483169 ngày 25-6-2007 sang tên bà Nguyễn Thị A.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà S là ông Nguyễn Toàn T thay đổi và xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

*** Quá trình tham gia tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Bà Huỳnh Thị S trình bày: Ngày 18/3/2020 tôi có nhận chuyển nhượng của ông Phan Đình Luân Đ và bà Võ Thụy Bích Q đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 52467, số vào sổ CS 08364, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/3/2019, cấp nhập thay đổi chủ sử dụng ngày 05/4/2019, thửa đất số 245, tờ bản đồ số 7, địa chỉ phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Đ, tôi không ở phần nhà và đất nói trên, hiện nay nhà và đất nói trên tôi đã chuyển nhượng cho ông T, mua bán qua môi giới và có công chứng tại văn phòng A, hồ sơ đã sang nhượng xong, ông T hiện nay là chủ đất, tôi không còn quyền lợi liên quan đến ông Đ cũng như ông T. Việc tranh chấp giữa bà L và bà A và những người khác tôi hoàn toàn không biết, không liên quan, tôi đề nghị Tòa án không triệu tập tôi tham gia tố tụng.

Ông Lê Văn T trình bày: Ngày 02/04/2024, tôi có nộp hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 245 tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Sau đây gọi tắt là “ Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai”) và được tiếp nhận giải quyết theo biên nhận hồ sơ số: 001.06.14H15-240402-0076. Tuy nhiên, ngày 04/04/2024, tôi có nhận được Thông báo số 796/TB-CNBMT của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai. Theo nội dung thông báo trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thông báo tạm dừng giải quyết hồ sơ của tôi với lý do như sau “Ngày 19/12/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B nhận được Bản án số 265/2022/HC-PT ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về việc “kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai”. Vì vậy, hồ sơ nêu trên tạm dừng giải quyết để có cơ sở xử lý hồ sơ nêu trên, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B đang sao lưu, kiểm tra hồ sơ pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm rõ một số nội dung có liên quan đến thửa đất số 245, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường TN, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk”.

Liên quan đến các nội dung của Bản án số 265/2022/HC-PT ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, cụ thể như sau:

(i) Căn cứ mục [6] tại trang 16 của Bản án số 265/2022/HC-PT ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, nhận định như sau:

“[6] Quyết định kháng nghị cho rằng, Bản án hành chính tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc hủy GCNQSDĐ số AI 483169 ngày 25/6/2007 do UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị A; hủy phần đăng ký thay đổi ngày 20/8/2015 trên GCNQSDĐ số AI 483169 ngày 25/6/2007 sang tên bà Nguyễn Thị A là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi Bản án phúc thẩm số 204/2018/HC-PT, ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân

dẫn cấp cao tại Đà Nẵng có hiệu lực thi hành, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 7 đã được bán đấu giá, chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau một cách hợp pháp và được Cơ nhà nước có thẩm quyền công nhận, cấp mới GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật. GCNQSDĐ số AI 483169 ngày 25/6/2007 không còn giá trị pháp lý vì GCNQSDĐ này đã bị thu hồi theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Trong vụ án này, sau khi xét xử sơ thẩm, các bên đương sự không có kháng cáo, điều đó có nghĩa các đương sự chấp nhận phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án chưa bị ảnh hưởng. Giả thiết rằng, có đương sự có bị ảnh hưởng quyền và lợi ích trong việc thế chấp, chuyển nhượng (theo hợp đồng) liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên thì họ có quyền khởi kiện một vụ án dân sự độc lập khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu độc của Ngân hàng N – Chi nhánh LTT, Đắk Lắk thì trong Bản án sơ thẩm đã nêu rõ: Ngân hàng có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật. Do vậy nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát là không cần thiết.

Như vậy, căn cứ vào nội dung nhận định trên thì sau khi Bản án phúc thẩm số 204/2018/HC-PT, ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có hiệu lực thi hành, tôi nhận chuyển nhượng thửa đất số 245 từ bà Huỳnh Thị S có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ đấu giá và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số quyền: CU 405324, số vào sổ CS 08434 vào ngày 01/07/2020 cho tôi là đúng theo quy định của pháp luật.

(ii) Căn cứ phần Quyết định tại trang 17- 18 của Bản án số 265/2022/HC-PT, ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên án như sau:

“[1] Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L3.

- Tuyên hủy một phần Quyết định số 617/QĐ-UBND, ngày 25/6/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị A.

- Tuyên hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169, ngày 25/6/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị A đối với căn nhà và quyền sử dụng đất thửa số 245, tờ bản đồ số 7, diện tích 113,8 m² tại số 18 đường MTB, phường TNT, thành phố B.

- Hủy giá trị pháp lý về phần đăng ký thay đổi ngày 20/8/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169, ngày 25/6/2007 sang tên bà Nguyễn Thị A.

- Hủy văn bản số 2465/UBND-TNMT, ngày 30/12/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B.

[2] Đình chỉ giải quyết một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L31 đối với yêu cầu Hủy văn bản công chứng số 08033/CC-SCCHĐGD, quyền số 08 ngày 20/8/2015 của Văn phòng công chứng A về việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 76/08/2015/ĐBTV và đối với yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 07862, quyền số 08 ngày 17/8/2015 của Văn phòng công chứng A.

[3] Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam

– Chi nhánh LTT, Đắk Lắk về yêu cầu bà Nguyễn Thị A thanh toán hợp đồng tín dụng. Ngân hàng có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm hành chính.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Như vậy, căn cứ vào nội dung tuyên án trên thì không nội dung nào Tòa án nhân cấp cao tại Đà Nẵng đề cập đến việc tuyên hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số quyền: CU 405324, số vào sổ CS 08434 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho tôi vào ngày 01/07/2020, hoặc tuyên áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 114 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đối với thửa đất số 245 đang thuộc quyền sở hữu của tôi.

(iii) Tình hình pháp pháp lý hiện tại của thửa đất số 245

Sau khi tôi được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số quyền: CU 405324, số vào sổ CS 08434 đối với thửa đất số 245. Ngày 07/8/2020 tôi được UBND thành phố B cấp giấy phép xây dựng nhà ở cấp III với diện tích xây dựng 310,5m. Hiện tại, căn nhà xây cấp III trên thửa đất số 245 vẫn đang thuộc sở hữu hợp pháp của tôi, không có phát sinh tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng đất. Thửa đất số 245 cũng đáp ứng đầy đủ các điều kiện để chủ sở hữu quyền sử dụng đất được thực hiện toàn bộ các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Đồng thời, sau khi Bản án số 265/2022/HC-PT, ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có hiệu lực thì các bên đương sự liên quan đến vụ án đều không có kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không có kháng nghị. Điều này có nghĩa các đương sự liên quan đến vụ án, Viện kiểm sát nhân dân dân chấp nhận phán quyết của Tòa án.

Do đó, từ những phân tích tại mục (i), (ii), (iii) nêu trên, tôi xin đề nghị Quý tòa xem xét có văn bản phúc đáp, phản hồi Thông báo số 796/TB-CNBMT, ngày 04/04/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk gửi đến Quý tòa những vấn đề liên quan đến quyền lợi của tôi cụ thể như sau:

Thứ nhất, Sau khi Bản án số 265/2022/HC-PT, ngày 23/11/2022 có hiệu lực, Quý tòa có nhận được yêu cầu đề nghị nào về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhằm ngăn chặn thực hiện các giao dịch được quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 đối với thửa đất 245 hay không?”

Thứ hai, quý tòa có ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào cấm chuyển dịch quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 245 hay không?

Nhằm bảo đảm quyền lợi hợp pháp về quyền tài sản của tôi được quy định tại

Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và tránh phát sinh những rào cản trong quá trình làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền rất mong nhận được phúc đáp của Quý tòa. Tôi hi vọng với tư cách là cơ quan bảo vệ công lý, bảo vệ quyền công dân, Quý tòa có thể nhanh chóng tiếp nhận, phúc đáp những đề nghị chính đáng nêu trên.

Ngân hàng N - Chi nhánh LTT Đắc Lắc trình bày:

Theo nội dung của Giấy triệu tập đương sự ngày 17/4/2020, Ngân hàng N – Chi nhánh L – PGD T (nay Ngân hàng N - Chi nhánh LTT Đắc Lắc) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trọng vụ án “Chia di sản thừa kế” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L3 và bị đơn bà Nguyễn Thị A.

Nay Ngân hàng N - Chi nhánh LTT, Đắc Lắc (sau đây gọi là Ngân hàng T, chi nhánh LTT) trình bày như sau:

1. Bà Nguyễn Thị A có vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh L - PGD ĐT theo hợp đồng tín dụng số 5200-LAV- 201505781 ký ngày 20/8/2015; Số tiền vay 1.200.000.000 đồng; Mục đích vay: Đầu tư kinh doanh quán cà phê giải khát; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay: 10%/năm; Ngày đến hạn cuối: 20/8/2020.

Đảm bảo cho khoản vay trên là Hợp đồng bảo đảm tiền vay số 76/08/2015/BĐTV ký ngày 20/8/2015 đối với tài sản thế chấp là QSD đất theo GCNQSD đất số AI 483169 do UBND thành phố B cấp ngày 25/6/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị A (đã kê khai biến động để thừa kế cho bà Nguyễn Thị A tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ngày 20/8/2015) tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 7, diện tích là 113,8 m², địa chỉ thửa đất: Phường TN – thành phố B - tỉnh Đắc Lắc. Tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4 (có giấy xác nhận của UBND phường TN ngày 20/8/2015 xác nhận đất ở, nhà ở sử dụng ổn định, hiện không tranh chấp).

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản nêu trên của bà Nguyễn Thị A đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy, ngân hàng nhận thế chấp và cho vay đối với bà Nguyễn Thị A là ngay tình, hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình vay vốn, do bà Nguyễn Thị A không trả được nợ gốc và lãi vay theo phân kỳ trả nợ tại HĐTD đúng hạn, để phát sinh nợ quá hạn từ tháng 8/2016. Bà Nguyễn Thị A cùng với Ngân hàng đã ký hợp đồng ủy quyền cho Ngân hàng bán phát mãi tài sản thu hồi nợ vay. Tuy nhiên trong quá trình xử lý tài sản thì phát sinh việc tài sản thế chấp nêu trên bị kiện tụng tại các cấp Tòa án nên không thanh lý được. Vì vậy sau khi có Bản án số 204/2018/HC-PT, ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Ngân hàng đã tiến hành bán đấu giá tài sản theo quy định pháp luật và đến ngày 13/02/2019 đã có người mua trúng đấu giá. Ngân hàng đã thu hồi nợ vay đối với khoản vay của bà Nguyễn Thị A và làm thủ tục sang tên, bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá theo quy định pháp luật.

2. Đối với vụ án “Chia di sản thừa kế” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L3 và bị đơn bà Nguyễn Thị A, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không liên quan đến Ngân hàng. Vì vậy Ngân hàng N chi nhánh LTT Đắc Lắc thông báo đến Tòa án về việc từ chối tham gia đối với vụ án nói trên.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị L3,

bà Nguyễn Thị L7, Nguyễn Thị Đan S, Nguyễn Thị Đan S1 là Luật sư Phan Ngọc N tranh luận:

Năm 1949, cụ Nguyễn Văn T, sinh năm 1911 và cụ Nguyễn Thị V sinh năm 1917 là cha mẹ bà L1 từ quê lên Đắk Lắk lập nghiệp và tạo dựng được căn nhà và quyền sử dụng đất mang số 159 đường P (nay là số 18 đường MTB), thị xã B. Ngày 24-11-1986, cụ Nguyễn Thị V được sở Xây dựng Đắk Lắk chứng nhận chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang số 16 đường B1 (nay là số 18 đường B1). Đồng thời sinh được 6 người con gồm: Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1935. Hiện cư trú tại tổ dân phố 1 thị trấn VG, huyện VN, Khánh Hòa; bà Nguyễn Thị L7, sinh năm 1947, chết năm 2006; ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1953; bà Nguyễn Thị L31, sinh năm 1958, hiện đang cư trú tại số 22 đường B, Thành phố B; ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1956, chết năm 2010, vợ là chị Nguyễn Thị A; ông Nguyễn Văn L1 sinh năm 1956, chết năm 1997. Năm 1963, cụ Nguyễn Văn T qua đời không để lại di chúc. Ngày 18-6-1995, Cụ V qua đời không để lại di chúc.

Trước thời điểm Cụ V qua đời, ông Nguyễn Văn C và vợ là Nguyễn Thị A là người trực tiếp ở trong nhà 18 đường B, phường TN, Thành phố B cùng với cụ Nguyễn Thị V.

Sau khi Cụ V qua đời, ngày 11-9-1995 bà Nguyễn Thị L6, Nguyễn Thị L7 và ông Nguyễn Văn L1 đồng ý ký văn bản khước từ hưởng phần di sản của mình do cha mẹ để lại nhằm mục đích để ông Nguyễn Văn C và vợ là Nguyễn Thị A làm nơi thờ cúng, hương khói cho cha mẹ.

Tuy nhiên, lợi dụng là người trực tiếp quản lý di sản, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị A đã kê khai đăng ký chủ quyền đối với di sản nói trên và được UBND Thành phố B cấp giấy CNQSD đất số AI 483169, ngày 25-6-2007 mang tên Ông C bà A.

Sau khi phát hiện sự gian dối của Ông C, bà A, bà L1 và các đồng thừa kế khác khiếu nại và tại biên bản hòa giải ngày 28-3-2013 của UBND phường TN, thành phố B tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Như vậy, có căn cứ xác định di sản là nhà và đất thửa số 245, tờ bản đồ số 7, diện tích 113,8m² tại số 18 đường MTB, thành phố B đã phát sinh tranh chấp từ thời điểm ngày 28-3-2013. Bà Nguyễn Thị L7 khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 617, ngày 25-6-2007 của UBND thành phố B về việc cấp giấy CNQSD đất cho Ông C, bà A; Tuyên hủy giá trị pháp lý giấy CNQSD đất số AI 483169, ngày 25-6-2007 do UBND thành phố B cấp cho Ông C bà A.

Tại bản án HCPT số 265, ngày 23-11-2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1. Tuyên hủy một phần Quyết định số 617, ngày 25-6-2007 của UBND thành phố B về việc cấp giấy CNQSD đất cho Ông C, bà A; Tuyên hủy giá trị pháp lý giấy CNQSD đất số AI 483169, ngày 25-6-2007 do UBND thành phố B cấp cho Ông C bà A đối với căn nhà và quyền sử dụng đất thửa số 245, tờ bản đồ số 7, diện tích 113,8m² tại số 18 đường MTB, thành phố B; Hủy giá trị pháp lý về phần đăng ký thay đổi ngày 20-8-2015 trên giấy CNQSD đất số AI 483169, ngày 25-6-2007 tên bà Nguyễn Thị A.

Như vậy, di sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa số 245, tờ bản

đồ số 07, diện tích 113,8m² tại số 18 đường MTB, phường TN, thành phố B đương nhiên là di sản của cụ Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị V chưa được phân chia thừa kế theo yêu cầu của hàng thừa kế thứ nhất theo quy định.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L3 (đã chết - nay là hàng thừa kế thứ nhất của bà L) về việc phân chia di sản của Cụ T, Cụ V là nhà đất tại số 18 đường MTB, phường TN, thành phố B là có căn cứ. Đề nghị HĐXX chấp nhận.

Sau khi Cụ T và Cụ V qua đời, bà Nguyễn Thị L7, bà Nguyễn Thị L5 và ông Nguyễn Văn L1 đã có đơn từ chối hưởng di sản của bố mẹ để lại, nên di sản được chia làm 3 kỷ phần, gồm: bà Nguyễn Thị L3 (chết) các đồng thừa kế của bà L được hưởng thay. Ông Nguyễn Văn L1 được hưởng một kỷ phần. Ông L ủy quyền cho bà L1 và tặng cho kỷ phần được hưởng cho bà Nguyễn Thị L7 và ông Nguyễn Văn C. Ông C chết, hàng thừa kế thứ nhất của Ông C là bà Nguyễn Thị A, chị Nguyễn Thị Đan S, 02 chị Nguyễn Thị Đan S1 (sinh đôi cùng tên).

Về nguyện vọng của nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đề nghị Tòa án giao thừa số 245, tờ bản đồ số 7, diện tích 113,8m² tại 18 đường MTB, thành phố B và tài sản gắn liền với đất đã được Sở Xây dựng Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận nhà cửa số 423, ngày 20-11-1986 mang tên cụ Nguyễn Thị V cho bà Nguyễn Thị L7 quản lý, sở hữu. Bà L7 có nghĩa vụ hoàn trả cho các đồng thừa kế khác. Việc phân chia này các bên đã tự thỏa thuận.

Đối với kỷ phần mà ông Nguyễn Văn C được hưởng, đề nghị Tòa án chia cho ông Nguyễn Văn C 01 kỷ phần trị giá bằng 1/3 giá trị trên cơ sở giá trị do Tòa án định giá. Và bà L1 có nghĩa vụ giao giá trị kỷ phần này cho chị Nguyễn Thị Đan S quản lý. Chị Đan S có trách nhiệm phân chia các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn C theo tỷ lệ được chia.

Đối với các giao dịch chuyển nhượng tài sản là di sản tôi đề nghị:

Thứ nhất: Sau khi phát hiện Ông C, bà A, bà L1 và các đồng thừa kế khác chúng tôi khiếu nại và tại biên bản hòa giải ngày 28-3-2013 của UBND phường TN, thành phố B hòa giải nhưng không thành. Ngày 05-01-2015, bà L1 khởi kiện và ngày 03-02-2015, Tòa án thành phố B thụ lý vụ án.

Như vậy, tại thời điểm này nhà và đất nói trên đang tranh chấp và Tòa án đang giải quyết. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 luật Đất đai, thì nhà đất này không đủ điều kiện chuyển nhượng, mua bán, thế chấp do đang có tranh chấp. thì ngày 17-8-2015, bà Nguyễn Thị A và các con bà A là Nguyễn Ngọc L và Nguyễn Anh L2 lập văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế. Văn bản này được Văn phòng Công chứng A chứng thực số 07862, quyền số 08 ngày 17-8-2015. Sau đó 03 ngày tức ngày 20-8-2015, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký thay đổi sang tên cho bà Nguyễn Thị A. Ngay khi được cấp đăng ký biến động, cũng trong ngày 20-8-2015, bà A ký hợp đồng thế chấp tài sản này để vay tiền Ngân hàng N chi nhánh L phòng giao dịch LTT là gian dối.

Về nội dung này, tôi đề nghị HĐXX lưu ý: Tại bản án hành chính sơ thẩm số 13 ngày 21-12-2015 của TAND thành phố B đã hủy một phần quyết định hành chính số 617, ngày 25-6-2007 của UBND thành phố B về việc cấp giấy CNQSD đất số AL

483169, thửa đất số 245, tờ bản đồ số 7, diện tích 113,8m² do UBND thành phố B cấp cho Ông C bà A ngày 25-6-2007. Bà A kháng cáo. Tại bản án hành chính phúc thẩm số 05 ngày 11-5-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xử không chấp nhận kháng cáo của bà A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bản án có hiệu lực pháp luật. Như vậy, tại thời điểm ngày 11-5-2016, các bên đều biết giấy CNQSD đất số AL 483169, thửa đất số 245, tờ bản đồ số 7, diện tích 113,8m² do UBND thành phố B cấp cho Ông C bà A ngày 25-6-2007 đã bị 2 cấp Tòa án xử hủy và đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với văn bản Công chứng: Khi chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa bà Nguyễn Thị A với các con riêng của bà A là Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Anh L2, Văn phòng Công chứng A đã không thực hiện việc thông báo và niêm yết tại UBND phường TN có di sản theo quy định, tạo điều kiện cho bà A tẩu tán tài sản. Thiệt hại của những giao dịch sau đó, lỗi thuộc về VPCC A.

Đối với chi nhánh VPĐK Đất đai: Ông Mai Văn P giám đốc chi nhánh VPĐK quyền sử dụng đất thành phố B được chủ tịch UBND thành phố B ủy quyền tham gia tố tụng trong vụ án hành chính này. Nhưng chính ông Phúc là người ký đăng ký biến động tạo điều kiện cho bà A sang tên chủ quyền và thế chấp tài sản và chiếm đoạt. Lỗi thuộc về VPĐKĐ đai thành phố B.

Trong bản án, tôi đề nghị HĐXX yêu cầu ngân hàng và cá nhân liên quan bị thiệt hại có quyền khiếu kiện hai đơn vị này bồi thường thiệt hại theo quy định.

Đối với việc Ngân hàng N phòng giao dịch LTT nhận thế chấp và bán đấu giá tài sản là di sản đang tranh chấp: Như đã trình bày ở trên về việc bà Nguyễn Thị A đã gian dối và được sự giúp đỡ tận tình một cách vô trách nhiệm của Văn phòng Công chứng A và ông Mai Văn P giám đốc chi nhánh VPĐK đất đai thành phố B nên phía ngân hàng bị bà A lừa dối, thế chấp tài sản không phải của mình. Do đó, Hợp đồng thế chấp này phải bị coi là vô hiệu do bị lừa dối và trái pháp luật.

Việc ngân hàng N chi nhánh T ký Hợp đồng thế chấp số 76/08/2015 ngày 20-8-2015 đối với tài sản vô hiệu dẫn đến hợp đồng thế chấp cũng vô hiệu. Do đó, tôi đề nghị HĐXX tuyên Hợp đồng thế chấp số 76/08/2015, ngày 20-8-2015 này bị vô hiệu.

Đối với việc ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản: Ngân hàng cho rằng, sau khi vay, do bà A không có khả năng trả nợ, nên bà A ủy quyền cho ngân hàng bán đấu giá thu hồi nợ. Về ý kiến này thấy rằng: ngày 24-6-2016 Tòa án thành phố B thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L3 về việc chia di sản là tài sản nói trên. Tòa án thông báo cho phía Ngân hàng N chi nhánh LTT tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Nhưng phía ngân hàng trốn tránh không tham gia và ngày 13-2-2019, ngân hàng bán đấu giá tài sản đang tranh chấp cho bà Hàng Thị Tường V, địa chỉ: số 219 đường LHP, thành phố B là trái pháp luật, nên bị vô hiệu.

Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hàng Thị Tường V với những người tiếp theo đều phải bị coi là vô hiệu. Do các cơ quan, cá nhân nhận mua tài sản từ sự gian dối của bà Nguyễn Thị A đều trốn tránh thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng. Tôi đề nghị HĐXX tách các giao dịch này thành các vụ kiện dân sự khác khi

các bên có đơn yêu cầu. Trong trường hợp những người này không khởi kiện yêu cầu bà A trả lại tiền hoặc yêu cầu Văn phòng Công Chứng A và chi nhánh VPĐK đất đai thành phố B (hoặc cá nhân ông Mai Văn P) bồi thường thiệt hại, thì họ có quyền yêu cầu cơ quan điều tra khởi tố vụ án “lừa đảo chiếm đoạt tài sản” để xử lý theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thay đổi và xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là:

1. Chia di sản của Cụ T, Cụ V để lại là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 18 đường B, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N – Chi nhánh L - Phòng giao dịch LTT.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2024/DS-ST, ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B đã quyết định:

Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 38, 270, 271, 273, 293; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, đoạn 4 khoản 3 Điều 296; các Điều 147, 148, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Căn cứ Điều 649, 650, 651, 655, 656, 658 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 646, 647, 648, 649, 650, 652, 653, 657, 658 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L3, về việc chia di sản của cụ Nguyễn Văn T, cụ Nguyễn Thị V để lại là quyền sử dụng đất tại số 18 đường MTB, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Buộc bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho ông Võ Thành H, bà Võ Thị Xuân T, ông Võ Thành Q, ông Võ Thành P, bà Võ Thị Xuân T1, ông Võ Thành Đ, ông Võ Thành H, ông Võ Thành H1, mỗi người với số tiền là 91.666.667đồng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L7 số tiền 733.333.333đồng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho Nguyễn Thị Đan S1; Nguyễn Thị Đan S1; Nguyễn Thị Đan S mỗi người với số tiền là 488.888.888đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch LTT).

[3] Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Đan S về việc đề nghị Tòa án hủy các văn bản sau đây: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 07862 quyền số 08 ngày 17-8-2015 của Văn phòng Công chứng A; văn bản công chứng số 08033, quyền số 08, ngày 20-8-2015 của Văn phòng Công chứng A về việc chứng

thực hợp đồng thế chấp tài sản; hủy phần đăng ký thay đổi ngày 20-8-2015 trên giấy CNQSD đất AI 483169, ngày 25-6-2007 sang tên bà Nguyễn Thị A.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27 và ngày 30/9/2024 Ông Nguyễn Toàn T là người đại diện theo ủy quyền của Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Võ Thành H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đan S và bà Nguyễn Thị L7 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2024/DS-ST, ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, giao thửa số 245, tờ bản đồ số 7, diện tích 113,8m² tại địa chỉ 18 đường B, Thành phố B và tài sản gắn liền với đất đã được Sở Xây dựng Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận nhà cửa số 423, ngày 20-11-1986 mang tên cụ Nguyễn Thị V cho bà Nguyễn Thị L7 quản lý, sở hữu. Bà L7 có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho các đồng thừa kế khác.

Đối với kỷ phần mà ông Nguyễn Văn C được hưởng, đề nghị Tòa án chia cho ông Nguyễn Văn C 01 kỷ phần trị giá bằng 1/3 giá trị trên cơ sở giá trị do Tòa án định giá. Và bà L7 có nghĩa vụ giao giá trị kỷ phần này cho chị Nguyễn Thị Đan S quản lý. Chị Đan S có trách nhiệm phân chia các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn C theo tỷ lệ được chia.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Toàn T có đơn xin xét xử vắng mặt, có đơn trình bày vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L7 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Ông Phan Ngọc N là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đan S phát biểu luận cứ bảo vệ cho các đương sự: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định và miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà L, bà L1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá chứng cứ Kiểm sát viên đề nghị HĐXX Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Võ Thành H và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đan S, bà Nguyễn Thị L31. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2024/DS-ST, ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1911 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1917, sinh được 06 người con gồm bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị L5 (chết năm 2006), ông Nguyễn Văn L1 (đang sinh sống tại Mỹ), bà Nguyễn Thị L7, ông Nguyễn Văn C (chết năm 2010) và ông Nguyễn Văn L1(chết năm 1997). Năm 1963 Cụ T chết không để lại di chúc, đến năm 1995 Cụ V chết không để lại di chúc. Di sản của Cụ T, Cụ V để lại là căn nhà và quyền sử dụng đất tại 159 đường NTP (nay là số 18 đường MTB), thành phố B chưa chia thừa kế.

Con trai ông T, bà V là ông Nguyễn Văn C có vợ cả là bà Nguyễn Thị H, sinh được 03 người con chung là 02 người con có họ tên giống nhau là Nguyễn Thị Đan S1 và 01 người con tên Nguyễn Thị Đan S. Sau khi ly hôn với bà H, Ông C kết hôn với bà Nguyễn Thị A, sinh được 02 con là anh Nguyễn Ngọc L và anh Nguyễn Anh L2.

Sau khi Cụ T và Cụ V chết, trong số 6 người con thì có 3 người con từ chối hưởng di sản thừa kế, gồm bà Nguyễn Thị L7, bà Nguyễn Thị L5 và ông Nguyễn Văn B, việc từ chối nhận di sản được lập thành văn bản có công chứng ngày 12/9/1995, nguyện vọng để lại tài sản cho ông Nguyễn Văn C và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169 vào ngày 25/6/2007 cho hộ Nguyễn Văn C và Nguyễn Thị A.

Ngày 17/8/2015, bà Nguyễn Thị A và con là Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Anh L2 lập văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế số 07862, quyển số 08 tại Văn phòng công chứng A, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) xác nhận biến động thừa kế ngày 20/8/2015 cho bà Nguyễn Thị A, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169. Sau đó, ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L3 đều có ý kiến không đồng ý việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông C, bà A vì thừa đất và căn nhà nêu trên kê khai thừa kế không đúng quy định.

Năm 2015 bà Nguyễn Thị L7 khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy GCNQSD đất số AI 483169 ngày 25/6/2007 mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị A và hủy văn bản giải quyết khiếu nại số 2465, ngày 30/12/2014 của UBND thành phố B, để phân chia di sản của bố mẹ để lại.

Tại Bản án Hành chính phúc thẩm số 204/2018/HC-PT, ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên xử không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L7. Do bà A có khoản vay tại Ngân hàng N – Chi nhánh T không có khả năng trả nợ, ngày 02/3/2018 Bà A cùng với Ngân hàng đã ký hợp đồng ủy quyền cho Ngân hàng bán phát mãi tài sản thu hồi nợ vay. Sau khi Bản án số 204/2018/HC-PT, ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có hiệu lực, Ngân hàng đã tiến hành bán đấu giá tài sản, làm thủ tục sang tên, bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá là ông Phan Đình Luân Đ, ông Đ đã chuyển

nhượng cho bà Huỳnh Thị S, bà S chuyển nhượng cho ông Lê Văn T, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/07/2020.

Năm 2019 bà Nguyễn Thị Đan S có đơn đề nghị xem xét lại bản án hành chính phúc thẩm số 204/2018/HC-PT, ngày 27/11/2018. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 15/2021/HC-GĐT, ngày 06/7/2021 đã Hủy bản án hành chính sơ thẩm số 14/2018/HC-ST, ngày 07/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án hành chính phúc thẩm số 204/2018/HC-PT, ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 265/2022/HC-PT, ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L7: Tuyên hủy một phần Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 25/6/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị A. Tuyên hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169 ngày 25/6/2007 do Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị A đối với căn nhà và quyền sử dụng đất thửa số 245, tờ bản đồ số 7, diện tích 113,8 m² tại số 18 đường MTB, phường TN, thành phố B. Hủy giá trị pháp lý về phần đăng ký thay đổi ngày 20/8/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169, ngày 25/6/2007 sang tên bà Nguyễn Thị A. Hủy văn bản số 2465/UBND-TNMT, ngày 30/12/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B; Đình chỉ giải quyết một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L7 đối với yêu cầu Hủy văn bản công chứng số 08033/CC-SCCHĐGD, quyền số 08 ngày 20/8/2015 của Văn phòng công chứng A về việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 76/08/2015/ĐBTV và đối với yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 07862, quyền số 08, ngày 17/8/2015 của Văn phòng công chứng A. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng N – Chi nhánh LTT, Đắk Lắk về yêu cầu bà Nguyễn Thị A thanh toán hợp đồng tín dụng. Bản án đã có hiệu lực pháp luật và không bị kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 05/7/2016, bà Nguyễn Thị L3 khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án. Ngày 12/3/2019, bà Nguyễn Thị L3 chết. Ngày 20/6/2019 những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà L là: Ông Võ Thành H, bà Võ Thị Xuân T, ông Võ Thành Q, ông Võ Thành P, bà Võ Thị Xuân T1, ông Võ Thành Đ, ông Võ Thành H, ông Võ Thành H1 tiếp tục ủy quyền cho ông Nguyễn Toàn T tham gia tố tụng và xác định yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Chia di sản của Cụ T, Cụ V để lại là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 18 đường B, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N – Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch LTT.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đan S là ông Nguyễn Toàn T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập:

- Hủy văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế số 07862, quyền số 08, ngày 17/8/2015 của Văn phòng công chứng A.

- Hủy văn bản công chứng số 08033/CC-SCCHĐGD, quyền số 08, ngày 20/8/2015 của Văn phòng công chứng A về việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 76/08/2015/ĐBTV.

- Hủy giá trị pháp lý về phần đăng ký thay đổi ngày 20/8/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169, ngày 25/6/2007 sang tên bà Nguyễn Thị A.

[3] Xét kháng cáo của Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Võ Thành H và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đan S, bà Nguyễn Thị L7, thấy:

[3.1] Di sản thừa kế là thửa đất số 245 và nhà tọa lạc tại số 18 đường B, thành phố B do ông T (chết năm 1963), bà V (chết năm 1995) không để lại di chúc. Ông T, bà V có 06 người con. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 265/2022/HC-PT, ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã nhận định nội dung Ủy ban nhân dân thành phố B căn cứ theo giấy khước từ hưởng di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị L7, bà Nguyễn Thị L5 và ông Nguyễn Văn L1 do phòng Công chứng xác nhận để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị A vào ngày 25/6/2007, mà không kiểm tra, xác minh lại hộ gia đình Cụ T, Cụ V có bao nhiêu người thuộc hàng thừa kế thứ nhất được hưởng di sản thừa kế của Cụ T, Cụ V để lại, trong đó vợ chồng Cụ T, Cụ V còn có 02 người con nữa là ông Nguyễn Văn L6 và bà Nguyễn Thị L3 cũng thuộc hàng thừa kế thứ nhất nhưng chưa có ý kiến về di sản mà Cụ T, Cụ V để lại. Bà A cho rằng bà L3 và Ông L6 đã đồng ý bằng miệng cho vợ chồng bà A, Ông C được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nhưng không có tài liệu nào để chứng minh, trong khi đó bà L3, Ông L6 khẳng định không đồng ý cho Ông C nhà đất nói trên. Do vậy, về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông C và bà A là chưa đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của những người được quyền hưởng di sản thừa kế là ông Nguyễn Văn L6 và bà Nguyễn Thị L3, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169 ngày 25/6/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị A và phần đăng ký thay đổi ngày 20/8/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169 ngày 25/6/2007 sang tên bà Nguyễn Thị A, là không đúng quy định.

Ngày 02/3/2018 bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N – Chi nhánh Đắk Lắk ký kết Hợp đồng ủy quyền về việc bán đấu giá tài sản thế chấp đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 7, tọa lạc phường TN, thành phố B, để xử lý khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-201505781, ngày 20/8/2015. Bà Hàng Thị Tường V là người trúng đấu giá và ngày 03/4/2019 nhận bàn giao tài sản trên thực địa, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 524697 vào ngày 25/3/2019 cho bà Hàng Thị Tường V. Sau đó thửa đất số 245, tờ bản đồ 7, tọa lạc phường TN, thành phố B tiếp tục được biến động như sau:

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận biến động chuyển nhượng ngày 05/4/2019 cho Phan Đình Luân Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 524697..

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận biến động chuyển nhượng ngày 18/3/2020 cho bà Huỳnh Thị S, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 524697.

- Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/7/2020 cho ông Lê Văn T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 405324.

Ngày 07/8/2020, ông Lê Văn T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy phép xây dựng số 1310/GPXD, quy mô công trình: Nhà ở, cấp III tại thửa đất số 245, tờ bản đồ 7, tọa lạc phường TN, thành phố B; quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2021 thể hiện ông T đang là người quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Toàn T; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xác định không có khiếu nại, khiếu kiện gì về kết quả bán đấu giá đối với bà Hàng Thị Tường V; lý do là di sản đang có tranh chấp và đang được Tòa án thụ lý nên việc bán đấu giá là không đúng quy định.

Như vậy bà Hàng Thị Tường V khi mua đấu giá thửa đất số 245, tờ bản đồ 7, tọa lạc phường TN, thành phố B, thì quyền sử dụng đất đã được đăng ký thay đổi ngày 20/8/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483169 ngày 25/6/2007 sang tên bà Nguyễn Thị A, và ngày 03/4/2019 đã nhận bàn giao tài sản trên thực địa, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 524697 vào ngày 25/3/2019 cho bà Hàng Thị Tường V, nên căn cứ theo quy định tại Điều 133 của Bộ Luật dân sự năm 2015 thì bà Hàng Thị Tường V là người thứ ba ngay tình. Do đó các giao dịch chuyển nhượng sau đó giữa ông Phan Đình Luân Đ, bà Huỳnh Thị S, ông Lê Văn T cũng ngay tình theo Điều 133 của Bộ Luật dân sự. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L3 để phân chia di sản của Cụ T và Cụ V để lại bằng giá trị theo quy định của pháp luật là có căn cứ, cụ thể: Theo kết quả định giá ngày 21/5/2024 thì giá thị trường thửa đất số 245, tờ bản đồ 7, tọa lạc phường TN, thành phố B là 4.400.000.000đồng. Hàng thừa kế thứ nhất gồm có 6 người, nên 1 kỷ phần thừa kế có giá trị là 733.333.333đồng.

Do 3 người con gồm bà Nguyễn Thị L7, bà Nguyễn Thị L5 và ông Nguyễn Văn B, đã khước từ hưởng di sản thừa kế, được lập thành văn bản có công chứng ngày 12/9/1995, nguyện vọng để lại tài sản cho ông Nguyễn Văn C, nên phần giá trị thừa kế Ông C được hưởng là $(733.333.333\text{đồng} \times 3) + 733.333.333\text{đồng} = 2.933.333.332\text{đồng}$.

Bà Nguyễn Thị L3 được hưởng 1 kỷ phần thừa kế có giá trị là 733.333.333đồng. Do bà L đã chết nên 8 người con là: Ông Võ Thành H, bà Võ Thị Xuân T, ông Võ Thành Q, ông Võ Thành P, bà Võ Thị Xuân T1, ông Võ Thành Đ, ông Võ Thành H, ông Võ Thành H1, mỗi người được nhận trị giá tài sản tương ứng với số tiền $733.333.333\text{đồng} : 8 = 91.666.667\text{đồng}$.

Tại Hợp đồng ủy quyền ngày 18/3/2016, được công chứng tại Văn phòng công chứng A thì ông Nguyễn Văn L6 đã tặng cho phần di sản mà mình được hưởng cho bà Nguyễn Thị L7, nên bà L7 được hưởng 1 kỷ phần thừa kế có giá trị là 733.333.333đồng.

Do bà Nguyễn Thị A đã chuyển nhượng thửa đất số 245, tờ bản đồ 7, tọa lạc phường TN, thành phố B và hưởng toàn bộ giá trị tài sản nên phải thanh toán lại số tiền cho những người thừa kế, cụ thể:

+ Bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho 8 người con của bà Nguyễn Thị L3 là: Ông Võ Thành H, bà Võ Thị Xuân T, ông Võ Thành Q, ông Võ Thành P, bà Võ Thị Xuân T1, ông Võ Thành Đ, ông Võ Thành H, ông Võ Thành H1, mỗi người với số tiền là 91.666.667đồng.

+ Bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L7 số tiền 733.333.333đồng.

+ Ông C và vợ cả là bà Nguyễn Thị H, sinh được 03 người con chung là: 02 chị có họ tên giống nhau là Nguyễn Thị Đan S1 và chị Nguyễn Thị Đan S. Sau khi ly hôn với bà H, Ông C kết hôn với bà Nguyễn Thị A, sinh được 02 con là anh Nguyễn Ngọc L và anh Nguyễn Anh L2. Như vậy, hàng thừa kế thứ nhất của Ông C có 6 người là: Nguyễn Thị Đan S1; Nguyễn Thị Đan S1; Nguyễn Thị Đan S; bà Nguyễn Thị A; anh Nguyễn Ngọc L và anh Nguyễn Anh L2. Anh Nguyễn Ngọc L và anh Nguyễn Anh L2 đã thỏa thuận phân chia di sản với bà A nên cần buộc bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho Nguyễn Thị Đan S1; Nguyễn Thị Đan S1; Nguyễn Thị Đan S mỗi người với số tiền là $2.933.333.332 \text{đồng} : 6 = 488.888.888 \text{đồng}$.

[3.2] Đối với kháng cáo yêu cầu phân chia di sản là căn nhà cấp 4 thửa đất số 245, tờ bản đồ 7, tọa lạc phường TN, thành phố B: Ông Lê Văn T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy phép xây dựng số 1310/GPXD, quy mô công trình: Nhà ở, cấp III và sử dụng từ năm 2020, hiện nay căn nhà cấp 4 mà Cụ T, Cụ V để lại không còn nữa; không có căn cứ để hiện trạng nhà tại thời điểm thẩm định, định giá, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định không có căn cứ để xem xét giải quyết. Trường hợp khi cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để xác định giá trị thì những người thuộc hàng thừa kế có quyền yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật là có cơ sở.

[3.3] Do các giao dịch chuyển nhượng của bà Hàng Thị Tường V, ông Phan Đình Luân Đ, bà Huỳnh Thị S, ông Lê Văn T ngay tình theo Điều 133 của Bộ Luật dân sự và di sản được chia theo giá trị, nên việc xem xét hiệu lực của các văn bản trước khi phát sinh các giao dịch chuyển nhượng là không cần thiết. Vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định và phân tích trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Toàn T là Người đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Võ Thành H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đan S và bà Nguyễn Thị L7.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn là ông Võ Thành H và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đan S phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Vũ Hoa N đã nộp thay ông H, bà S theo biên lai số 0013764, 0013765, ngày 14/10/2024

của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố B. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L7 thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Toàn T là Người đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Võ Thành H; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đan S và bà Nguyễn Thị L7. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2024/DS-ST, ngày 13/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 38, 270, 271, 273, 293; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, đoạn 4 khoản 3 Điều 296; các Điều 147, 148, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Căn cứ Điều 649, 650, 651, 655, 656, 658 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 646, 647, 648, 649, 650, 652, 653, 657, 658 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] **Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L3, về việc chia di sản của cụ Nguyễn Văn T, cụ Nguyễn Thị V để lại là quyền sử dụng đất tại số 18 đường MTB, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Buộc bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho ông Võ Thành H, bà Võ Thị Xuân T, ông Võ Thành Q, ông Võ Thành P, bà Võ Thị Xuân T1, ông Võ Thành Đ, ông Võ Thành H, ông Võ Thành H1, mỗi người với số tiền là 91.666.667đồng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L7 số tiền 733.333.333đồng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị A phải thanh toán cho Nguyễn Thị Đan S1; Nguyễn Thị Đan S1; Nguyễn Thị Đan S mỗi người với số tiền là 488.888.888đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Nguyễn Thị A và Ngân hàng N (Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch LTT).

[3] Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Đan S về việc đề nghị Tòa án hủy các văn bản sau đây: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 07862, quyền số 08, ngày 17-8-2015 của Văn phòng Công chứng A; văn bản công chứng

số 08033, quyển số 08, ngày 20-8-2015 của Văn phòng Công chứng A về việc chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản; hủy phần đăng ký thay đổi ngày 20-8-2015 trên giấy CNQSD đất AI 483169, ngày 25-6-2007 sang tên bà Nguyễn Thị A.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị A phải chịu chi phí đo đạc, chi phí thẩm định và định giá với số tiền 2.500.000đồng. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Ông Võ Thành H, bà Võ Thị Xuân T, ông Võ Thành Q, ông Võ Thành P, bà Võ Thị Xuân T1, ông Võ Thành Đ, ông Võ Thành H, ông Võ Thành H1 được nhận lại số tiền 2.500.000đồng sau khi thu được của bà Nguyễn Thị A.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 90.666.667đồng.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Ông Võ Thành H, bà Võ Thị Xuân T, ông Võ Thành Q, ông Võ Thành P, bà Võ Thị Xuân T1, ông Võ Thành Đ, ông Võ Thành H, ông Võ Thành H1 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 4.583.333 đồng.

Hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Ông Võ Thành H, bà Võ Thị Xuân T, ông Võ Thành Q, ông Võ Thành P, bà Võ Thị Xuân T1, ông Võ Thành Đ, ông Võ Thành H, ông Võ Thành H1: Số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2014/0038903, ngày 13/7/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Bà Nguyễn Thị L7 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 33.333.333đồng.

Bà Nguyễn Thị Đan S1; Nguyễn Thị Đan S1 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 23.555.556đồng,

Bà Nguyễn Thị Đan S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 23.555.556đồng, được khấu trừ: Số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0001658, ngày 04/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Bà Nguyễn Thị Đan S còn phải nộp số tiền 22.655.556đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn là ông Võ Thành H và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đan S mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Vũ Hoa N đã nộp thay ông H, bà S theo biên lai số 0013764, 0013765, ngày 14/10/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố B. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L7 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Duy Thuận