

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - HÀ NỘI**

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

Bản án số: 99/2025/DS-ST

Ngày: 11-8-2025

V/v: “*Tranh chấp chia thừa kế*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – HÀ NỘI**

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

Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thúy Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phan Anh và Bà Dương Tú Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Xuân Lộc – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Hà Nội: Bà Phạm Hà Thanh – Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2024/DSST ngày 29 tháng 5 năm 2024 về việc “*khởi kiện chia thừa kế*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 18/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 2 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2025/QĐHPT-ST ngày 12 tháng 3 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025; Thông báo mở lại phiên số 363/2025/TB – MLPT ngày 22/7/2025 giữa:

*** Nguyên đơn: Bà Trần Thị Đỗ**, sinh năm 1943

Đăng ký thường trú và nơi cư trú: Khu 2, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Thanh Hằng, sinh năm 1983. Nơi cư trú: 106 Nguyễn An Ninh, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy ủy quyền số chứng thực 442, quyền số 01/2023/SCT/CK,ĐC ngày 23/10/2023 của UBND xã Hải Tiến, Tp Móng Cái, Tỉnh Quang Ninh. Có mặt

*** Bị đơn: Chị Mao Mai Kiều**, sinh ngày 23/3/2007

Đăng ký thường trú và nơi cư trú: Khu 2, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh. Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH Dân Việt. Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Văn Hành (Hợp đồng ủy quyền số 16/2023/HĐUQ ngày 06/10/2023). Có mặt

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Hoàng Văn Chu, sinh năm 1939 (đã chết)

Hộ khẩu thường trú: Khu 2, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

- Bà **Trần Thị Đỗ**, sinh năm 1943; Khu 2, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh.

- Anh **Hoàng Trần Vân**, sinh năm 1963; Trú tại Khu Hải Ninh, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh.

- Chị **Hoàng Thị Phương Thùy**, sinh năm 1981; Trú tại: Khu 3 phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh.

Đều xin vắng mặt

2. Cháu Mao Chiêu Kiệt, sinh ngày 07/7/2010; Đăng ký thường trú và nơi cư trú: Khu 2, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh. Người giám hộ: Ông Mao De

Jun, sinh năm 1968, quốc tịch: Trung Quốc.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH Dân Việt, người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Văn Hành (Hợp đồng ủy quyền số 16/2023/HĐUQ ngày 06/10/2023). Có mặt

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

Trụ sở: 198 Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Tùng – Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thu Trang, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Móng Cái. Theo Giấy ủy quyền số 881/UQ-VCB-PC ngày 10/5/2024 của Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền lại: Bà Phạm Thị Loan, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Móng Cái. Theo Giấy ủy quyền 1525/UQ -VCB - MCA - KH ngày 10/7/2024 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Móng Cái. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

4. Công ty TNHH Đầu tư Goldenway

Trụ sở: Số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Đức Thành, sinh ngày 11/12/1977; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên. CCCD: 022077002925 ngày 25/3/2019 của Cục cảnh sát QLHC về TTXH. Địa chỉ thường trú và địa chỉ liên lạc: Tổ 1 khu 4 D phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt

5. Công ty TNHH nhà đất Thành Phát

Trụ sở: Số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Minh Đức, sinh ngày 12/4/1991, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên. CCCD: 022091002342 ngày 10/12/2019 của Cục cảnh sát QLHC về TTXH. Địa chỉ thường trú và địa chỉ liên lạc: Khu Hồng Hà, phường Ninh Duong, Thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt

6. SHOP 400ML STORE

Trụ sở: Số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 23/5/2024, bản tự khai và quá trình giải quyết của nguyên đơn: Cụ Trần Thị Đỗ và người đại diện theo ủy quyền của cụ Trần Thị Đỗ là bà Đỗ Thị Thanh Hằng trình bày:**

Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên, sinh năm 1972 là con đẻ của cụ bà Trần Thị Đỗ và cụ ông Hoàng Văn Chu. Bà Quyên chung sống với ông Mao De Jun (tên gọi Việt Nam: Mao Đức Quân) có quốc tịch Trung Quốc sinh được hai con là Mao Mai Kiều sinh năm 2007, Mao Chiêu Kiệt sinh năm 2010. Ngoài ra, bà Quyên không có con nuôi, cha nuôi, mẹ nuôi, cha dượng, mẹ kế, con riêng có quan hệ chăm sóc nuôi dưỡng.

Ngày 24/01/2022 bà Hoàng Thị Đỗ Quyên chết. Sinh thời bà Quyên có bất động sản là nhà đất tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) được văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị Đỗ Quyên theo Hợp đồng chuyển nhượng số 512/2009 CNQSDĐ được lập tại văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội ngày 08/7/2009 (Hồ sơ gốc: 6713.2001.QĐUB/34038.2001 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/11/2001). Hiện nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Móng Cái theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

và nhà ở số 148/2020/HĐTC ngày 13/7/2020 để bảo đảm cho khoản vay của bà Hoàng Thị Đỗ Quyên.

Sau khi bà Quyên chết, gia đình cụ Đỗ (mẹ đẻ bà Quyên) tìm hiểu được biết hiện căn nhà trên có các tổ chức gồm Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, Công ty TNHH Nhà đất Thành Phát, Shop 400ml STORE đang sử dụng và đặt địa điểm hoạt động kinh doanh.

Do bà Quyên chết không để lại di chúc nên gia đình đã bàn bạc phân chia di sản và bố đẻ của hai cháu Mao Mai Kiều, Mao Chiêu Kiệt là ông Mao De Jun thống nhất cho cụ Đỗ được quyền sở hữu và quản lý căn nhà trên. Cụ Đỗ phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ của bà Quyên đối với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Móng Cái.

Nay Cụ Đỗ khởi kiện chia thừa kế căn nhà trên và đề nghị Tòa án giao cho cụ Trần Thị Đỗ được toàn quyền sử dụng, sở hữu di sản thừa kế của bà Hoàng Thị Đỗ Quyên là nhà đất số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay là: Số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) để cụ Đỗ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tất toán trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Móng Cái theo quy định của pháp luật. Buộc Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, Công ty TNHH nhà đất Thành Phát, Shop 400ml Store phải trả lại nhà đất nêu trên cho cụ Trần Thị Đỗ được quản lý, sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 23/6/2024 và quá trình giải quyết của bị đơn: Người giám hộ cháu Mao Mai Kiều - ông Mao De Jun đại diện theo ủy quyền là Công ty luật TNHH Dân Việt – đại diện theo pháp luật: ông Chu Văn Hành trình bày: Ông Mao De Jun (tên Việt Nam: Mao Đức Quân) và bà Hoàng Thị Đỗ Quyên cùng sống với nhau như vợ chồng từ năm 2006 cho đến khi bà Quyên chết năm 2022. Ông Mao De Jun và bà Quyên có hai con chung: Mao Mai Kiều, sinh ngày 23/3/2007 và Mao Chiêu Kiệt, sinh ngày 07/7/2010. Bà Quyên có bố đẻ là cụ ông Hoàng Văn Chu, cụ bà Trần Thị Đỗ. Bà Quyên không có con nuôi, cha mẹ nuôi, con riêng có quan hệ chăm sóc nuôi dưỡng.

Sinh thời, bà Quyên đã tự gây dựng lên căn nhà tại địa chỉ số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên Hoàng Thị Đỗ Quyên. Do bà Quyên chết không để lại di chúc nên gia đình đã họp bàn và thống nhất cho cụ Trần Thị Đỗ được toàn quyền sở hữu và sử dụng nhà đất trên, cụ Đỗ phải có nghĩa vụ tất toán khoản nợ của bà Quyên tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Móng Cái. Đối với các công ty đang sử dụng nhà đất nêu trên cần bàn giao lại cho cụ Trần Thị Đỗ để cụ Đỗ được toàn quyền sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 08/5/2025 của bị đơn: Chị Mao Mai Kiều (đủ tuổi trưởng thành) trình bày: Năm 2006, bố mẹ đẻ tôi là Mao De Jun (Mao Đức Quân) và bà Hoàng Thị Đỗ Quyên, sinh năm 1972, đã chết ngày 24/01/2022; Nơi ở trước khi chết: số nhà 24 ngõ 2 đường Đào Phúc Lộc, phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh chung sống với nhau như vợ chồng, không có đăng ký kết hôn cho đến khi mẹ tôi chết. Bố mẹ tôi sinh được tôi (Mao Mai Kiều), sinh ngày 23/03/2007 và em Mao Chiêu Kiệt, sinh ngày: 07/07/2010. Hiện nay em tôi Mao Chiêu Kiệt đang sinh sống cùng bố tôi tại Trung Quốc, còn tôi đang ở tại phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

Mẹ tôi có bố mẹ đẻ là cụ ông Hoàng Văn Chu (đã chết tháng 5/2024), cụ bà Trần Thị Đỗ hàng thừa kế thứ nhất được hưởng di sản thừa kế của mẹ đẻ tôi gồm có tôi (Mao Mai Kiều), em Mao Chiêu Kiệt, ông ngoại Hoàng Văn Chu, bà ngoại Trần Thị Đỗ. Mẹ tôi không có con nuôi, cha mẹ nuôi, con riêng có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng nào. Trước khi chết mẹ tôi không để lại di chúc, tặng, cho hay chuyển nhượng tài sản nhà đất này cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Khi mẹ tôi còn sống đã tạo lập được tài sản riêng nhà đất có địa chỉ tại: số 3 Lô B Nam Thành Công (Nay là: Số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109390754, hồ sơ gốc số 6713.2001.QĐUB/34038.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 08/11/2001. Đăng ký sang tên chuyển nhượng cho mẹ tôi bà Hoàng Thị Đỗ Quyên số 8573 ngày 21/7/2009. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Móng Cái, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của mẹ tôi theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: 148/2020/HĐTC ngày 13/7/2020.

Hiện tại, nhà đất trên đang có Công ty TNHH Đầu Tư GOLDENWAY, Công ty TNHH Nhà Đất Thành Phát, Shop 400ml Store sử dụng và đặt địa điểm hoạt động kinh doanh. Mặc dù rất nhiều lần bà ngoại tôi Trần Thị Đỗ yêu cầu ba Công ty, đơn vị này trả lại nhà để ở nhưng họ không trả, cố tình ở lại. Nay tôi, em Mao Chiêu Kiệt và bà ngoại Trần Thị Đỗ đã thống nhất, thỏa thuận được việc phân chia di sản thừa kế nhà đất trên của mẹ tôi chết để lại. Trước khi chết ông ngoại tôi Hoàng Văn Chu đã có văn bản từ chối nhận tài sản đối với nhà đất trên. Tôi sinh ngày 23/3/2007, hiện nay tôi đã đủ 18 tuổi có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nay bà ngoại tôi Trần Thị Đỗ khởi kiện chia tài sản nhà đất trên, tôi xin khước từ tài sản thừa kế nhà đất này để cho bà ngoại tôi Trần Thị Đỗ được toàn quyền sở hữu nhà đất trên và bà ngoại phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngân hàng, nghĩa vụ tài chính khác thay cho mẹ theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 26/6/2024 và quá trình giải quyết của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Người giám hộ cháu Mao Chiêu Kiệt - ông Mao De Jun đại diện theo ủy quyền là Công ty luật TNHH Dân Việt – đại diện theo pháp luật: ông Chu Văn Hành, chức vụ: giám đốc trình bày: Ông Mao De Jun (tên Việt Nam: Mao Đức Quân) và bà Hoàng Thị Đỗ Quyên cùng sống với nhau như vợ chồng từ năm 2006 cho đến khi bà Quyên chết năm 2022. Ông Mao De Jun và bà Quyên có hai con chung: Mao Mai Kiều, sinh ngày 23/3/2007 và cháu Mao Chiêu Kiệt, sinh ngày 07/7/2010. Bà Quyên có bố đẻ là cụ ông Hoàng Văn Chu, cụ bà Trần Thị Đỗ. Bà Quyên không có con nuôi, cha mẹ nuôi, con riêng có quan hệ chăm sóc nuôi dưỡng.

Sinh thời, bà Quyên đã tự gây dựng lên căn nhà tại địa chỉ số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên Hoàng Thị Đỗ Quyên. Do bà Quyên chết không để lại di chúc nên gia đình đã họp bàn và thống nhất cho cụ Trần Thị Đỗ được toàn quyền sở hữu và sử dụng nhà đất trên, cụ Đỗ phải có nghĩa vụ tất toán khoản nợ của bà Quyên tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Móng Cái. Đối với các công ty đang sử dụng nhà đất nêu trên cần bàn giao lại cho cụ Trần Thị Đỗ để cụ Đỗ được toàn quyền sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 23/7/2024 của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam trình bày:

Ngày 01/12/2021 Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên gửi Phương án sử dụng vốn số 01/2021/HTĐQ đến Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Móng Cái (VCB Chi nhánh Móng Cái) đề nghị được vay vốn số tiền là 10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng) để bổ sung vốn kinh doanh hàng nông sản, tài sản bảo đảm là bất động sản thuộc sở hữu của Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên, tài sản bảo đảm được thế chấp tại VCB Chi nhánh Móng Cái, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 148/2020/HĐTC ngày 13/07/2020 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Xuân, địa chỉ số 196 Lê Duẩn, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội ngày 13/07/2020, số công chứng 3260.2020/HĐTC. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật để bảo đảm cho tất cả các nghĩa vụ nợ của Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên tại VCB Chi nhánh Móng Cái.

Ngày 02/12/2021 VCB Chi nhánh Móng Cái chấp thuận cho Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên vay vốn và ký kết hợp đồng cho vay theo hạn mức số 148/20/2021/CVTHM, với hạn mức cho vay là 10.000.000.000VND (Mười tỷ đồng), mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh hàng nông sản, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực.

Thực hiện hợp đồng tín dụng Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên đã được VCB Chi nhánh Móng Cái giải ngân tổng số tiền là 10.000.000.000VND (Mười tỷ đồng) để thanh toán tiền mua hàng nông sản. Chi tiết nhận nợ theo bảng kê sau:

STT	Giấy nhận nợ	Ngày giải ngân	Số tài khoản vay	Số tiền (VND)
1	06/GNN	27/04/2021	1020619787	3.500.000.000
2	07/GNN	05/05/2021	1020759882	2.050.000.000
3	01/GNN	02/12/2021	1024747861	4.450.000.000
Tổng cộng				10.000.000.000

2. Biện pháp bảo đảm

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 148/2020/HĐTC ngày 13/07/2020 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Xuân, địa chỉ số 196 Lê Duẩn, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội ngày 13/07/2020, số công chứng 3260.2020/HĐTC.

Mô tả tài sản bảo đảm:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109390754. Hồ sơ gốc số 6713.2001.QĐUB/34038.2001 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 08/11/2001. Đăng ký sang tên chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Đỗ Quyên số 8573 ngày 21/07/2009 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, mô tả chi tiết tài sản:

a) Quyền sử dụng đất: Địa chỉ thửa đất: 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Diện tích: 74,90 m² (Bằng chữ: Bảy mươi tư phẩy chín mét vuông)

- Hình thức sử dụng: riêng: 74,90 m², chung: 0 m²

b) Nhà ở: Địa chỉ: 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Tổng diện tích sử dụng: 302 m²

- Diện tích xây dựng: 74,90 m²

- Kết cấu nhà: Bê tông

- Số tầng: 04

3. Việc vi phạm nghĩa vụ

02/2022 tại UBND phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh

theo Trích lục khai tử (bản sao) số 02/TL-T-BS cấp ngày 25/01/2022.

Sau khi Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên mất, ngày 07/09/2022 khoản vay của Bà Quyên chuyển nợ quá hạn tại Ngân hàng. Trong quá trình đó, ngân hàng thường xuyên lên hệ thống báo nợ đến hạn và thông báo nợ quá hạn, làm việc với gia đình khách hàng và trực tiếp làm việc với Bà Trần Thị Đỗ - Mẹ đẻ Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên về việc yêu cầu gia đình thực hiện các thủ tục phân chia di sản thừa kế và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tính đến hết ngày 28/12/2023 Bà Trần Thị Đỗ đã thanh toán được số tiền nợ gốc cho Ngân hàng là 6.550.152.544 VND (Sáu tỷ năm trăm năm mươi triệu một trăm năm mươi hai nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng). Từ ngày 29/12/2023 đến nay Bà Trần Thị Đỗ không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết, không hợp tác và phối hợp với Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VCB gây khó khăn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của VCB.

Tính đến hết ngày 20/11/2024, tổng nợ vay của Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên đang quá hạn tại VCB Chi nhánh Móng Cái, tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) như sau:

STT	Hợp đồng	Số tài khoản vay	Nợ gốc quá hạn (VND)	Lãi vay quá hạn (VND)	Lãi đối với dư nợ gốc quá hạn (VND)
1	148/20/2021/CVTHM	1024747861	3.449.847.456	671.017.761	330.479.771
Tổng cộng			4.451.344.988		
(Bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm năm mươi một triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn, chín trăm tám mươi tám đồng)					

Căn cứ các nội dung nêu trên, VCB Chi nhánh Móng Cái ý kiến như sau:

1. Yêu cầu Tòa án Nhân dân Quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hà Nội) giải quyết cho Bà Trần Thị Đỗ được sử dụng sở hữu đối với di sản thừa kế là quyền sử dụng đất và căn nhà tại địa chỉ 3 lô Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (nay là địa chỉ số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) của Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên và có trách nhiệm tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ tài chính của Bà Quyên theo quy định của Pháp luật.

2. Yêu cầu Bà Trần Thị Đỗ thanh toán toàn bộ dư nợ vay của Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên đang quá hạn tại VCB Chi nhánh Móng Cái theo quy định của Pháp luật, toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 20/11/2024 là: 4.451.344.988 VNĐ (Bốn tỷ, bốn trăm năm mươi một triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn, chín trăm tám mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 3.449.847.456 VNĐ (Ba tỷ bốn trăm bốn mươi chín triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng), Nợ lãi: 671.017.761 VNĐ (Sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm mười bảy nghìn bảy trăm sáu mươi một đồng), Nợ lãi phạt đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 330.479.771 VNĐ (Ba trăm ba mươi triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn bảy trăm bảy mươi một đồng) và số tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 21/11/2024 cho đến ngày thực tế Bà Trần Thị Đỗ trả hết nợ gốc cho VCB.

3. VCB Chi nhánh Móng Cái sẽ thực hiện việc bàn giao lại bản gốc tài sản bảo đảm cho Bà Trần Thị Đỗ ngay khi Bà Đỗ hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ cho

Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên tại Ngân hàng.

Tại các bản tự khai ngày 30/12/2024 của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ ông Hoàng Văn Chu: Cụ bà Trần Thị Đỗ, bà Hoàng Thị Phương Thủy và ông Hoàng Trần Văn cùng trình bày: cụ ông Hoàng Văn Chu là bố đẻ bà Hoàng Thị Đỗ Quyên, cụ bà Trần Thị Đỗ là mẹ đẻ bà Quyên. Cụ Chu và cụ Đỗ có ba người con là Hoàng Trần Văn, Hoàng Thị Phương Thủy và Hoàng Thị Đỗ Quyên. Bà Quyên chung sống với ông Mao De Jun có quốc tịch Trung Quốc sinh được hai con là Mao Mai Kiều sinh năm 2007, Mao Chiêu Kiệt sinh năm 2010. Ngoài ra bà Quyên không có con nuôi, cha mẹ nuôi, con riêng có quan hệ chăm sóc nuôi dưỡng.

Ngày 24/01/2022 bà Hoàng Thị Đỗ Quyên chết. Bà Quyên có bất động sản là nhà đất tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) được văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị Đỗ Quyên theo **Hợp đồng chuyển nhượng số 512/2019 CNQSDĐ được lập tại văn phòng công chứng Nguyễn Tú**, Thành phố Hà Nội ngày 08/7/2009 (Hồ sơ gốc: 6713.2001.QĐUB/34038.2001 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/11/2001). Hiện nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Móng Cái theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 148/2020/HĐTC ngày 13/7/2020 để bảo đảm cho khoản vay của bà Hoàng Thị Đỗ Quyên.

Do bà Quyên chết không để lại di chúc nên gia đình đã bàn bạc phân chia di sản và bố đẻ của hai cháu Mao Mai Kiều sinh năm 2007, Mao Chiêu Kiệt sinh năm 2010 là ông Mao De Jun thống nhất cho cụ Đỗ được quyền sở hữu và quản lý căn nhà trên. Cụ Đỗ phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ của bà Quyên đối với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Móng Cái.

Ngày 22/11/2023 ông Hoàng Văn Chu có lập văn bản từ chối nhận di sản thừa kế đối với các di sản của bà Quyên để lại trong đó có căn nhà trên. Văn bản được chứng thực tại UBND phường Hòa Lạc, thành phố Móng Cái (nay là phường Móng Cái 1), Tỉnh Quảng Ninh.

Nay cụ Đỗ khởi kiện chia di sản thừa kế nhà đất trên, chúng tôi nhất trí và nếu được chia thì chúng tôi đồng ý giao lại cho cụ Đỗ được quyền sở hữu và sử dụng nhà đất trên. Đề nghị Tòa án tuyên buộc các tổ chức đang hoạt động kinh doanh tại căn nhà trên phải giao lại cho cụ bà Trần Thị Đỗ.

Quá trình giải quyết đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, SHOP 400ml Store và Công ty TNHH nhà đất Thành Phát: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, SHOP 400ml Store và Công ty TNHH nhà đất Thành Phát đến Tòa án để giải quyết vụ án chia thừa kế đối với nhà đất tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (Nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) và trong suốt quá trình Tòa án thực hiện các bước theo trình tự tố tụng, phía Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, SHOP 400ml Store và Công ty TNHH nhà đất Thành Phát đều vắng mặt không có lý do, Tòa án cũng không nhận được văn bản nào của các Công ty trình bày về lý do vắng mặt cũng như ý kiến, nguyện vọng của Công ty đối với yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị Đỗ nên không có bản tự khai của các công ty, tổ chức này. Tòa án đã

Thông báo về việc giao nộp chứng cứ, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, SHOP 400ml Store và Công ty TNHH nhà đất Thành Phát biết và yêu cầu cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh có liên quan đến nhà đất trên cũng như thông báo về phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các công ty, tổ chức không đến, Tòa án không nhận được bất cứ văn bản hay các tài liệu, chứng cứ nào mà các Công ty có nghĩa vụ phải nộp theo Thông báo.

Đối với Công ty TNHH Goldenway: Theo văn bản số 3541/CCTT – ĐKKD ngày 27/9/2024 của Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cung cấp Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 28/5/2021 của Công ty có hai thành viên là bà Hoàng Thị Đỗ Quyên và ông Phùng Đức Thành. Người đại diện theo pháp luật là ông Phùng Đức Thành, chức vụ chủ tịch hội đồng thành viên. Ngoài ra không có các tài liệu nào thể hiện có thêm các thành viên khác của công ty. Tòa án nhận rất nhiều đơn trình bày của Công ty qua bưu điện có chữ ký tên Phùng Đức Thành và chữ ký tên Nguyễn Tiến Đại với chức danh phó giám đốc đồng thời có đơn xin sao chụp hồ sơ và đơn mời luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho công ty. Nhận thấy, các nội dung trong đơn không liên quan đến vụ án chia thừa kế hiện Tòa án đang giải quyết, chữ ký tên Phùng Đức Thành trong đơn xin sao chụp hồ sơ khác với mẫu chữ ký tên Phùng Đức Thành do Tòa án thu thập, ông Phùng Đức Thành không đến Tòa án để tự viết bản khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ, chứng minh ông Nguyễn Tiến Đại là thành viên công ty hay các biên bản của Hội đồng thành viên công ty cử ông Nguyễn Tiến Đại tham gia tố tụng trong vụ án. Căn cứ Điều 12, 13, 14 Luật Doanh nghiệp, Điều 68, 69, 70, 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự, do các yêu cầu trên của Công ty chưa hợp lệ nên không có căn cứ để Tòa án chấp nhận ông Nguyễn Tiến Đại làm đại diện Công ty và luật sư do ông Nguyễn Tiến Đại mời để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty trong vụ án.

Việc các Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, SHOP 400ml Store và Công ty TNHH nhà đất Thành Phát không đến Tòa án là không tôn trọng Tòa án, đã tự tước bỏ đi quyền tự bảo vệ hoặc nhờ người khác bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

Tại phiên tòa:

* Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Sau khi bà Hoàng Thị Đỗ Quyên chết, gia đình rất đau buồn, cụ Đỗ đã đưa chị Mao Mai Kiều về ở cùng để chăm sóc và cháu Mao Chiêu Kiệt được ông Mao De Jun chăm sóc. Cụ Đỗ mong muốn giữ lại các tài sản của bà Quyên để sau này cho các con của bà Quyên được hưởng và sử dụng. Về nghĩa vụ của bà Quyên, cụ Đỗ đã tất toán xong khoản nợ của Bà Quyên tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Gia đình bà Quyên đã nhiều lần yêu cầu các tổ chức kinh doanh tại nhà đất trên bàn giao nhà cho gia đình nhưng không nhận được sự hợp tác nên cụ Đỗ phải khởi kiện ra tòa án để bảo vệ các quyền lợi hợp pháp cho Cụ và các cháu ngoại của Cụ. Nay Cụ Đỗ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có nguyện vọng xin được toàn quyền sử hữu và sử dụng nhà đất này với sự ủng hộ của toàn thể gia đình cụ. Về các chi phí mai táng cho bà Quyên, cụ Đỗ không yêu cầu giải quyết. .

* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của người giám hộ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Xác nhận cụ Đỗ đã tự bỏ tiền để thực hiện nghĩa vụ của bà Quyên đối với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Đề nghị Tòa án phân chia thừa kế và đồng ý cho

cụ Trần Thị Đỗ được toàn quyền sở hữu và sử dụng đối với di sản của bà Hoàng Thị Đỗ Quyên là nhà đất tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội). Đề nghị buộc Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, SHOP 400ml Store và Công ty TNHH nhà đất Thành Phát bàn giao nhà đất trên cho cụ bà Trần Thị Đỗ.

Ngoài ra các bên đương sự không trình bày hay yêu cầu nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Về Tổ tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình xét xử vụ án. Thư ký tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong việc tổng đạt, niêm yết các văn bản của Tòa án, trong quá trình xét xử vụ án. Nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Chấp nhận yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của bà Hoàng Thị Đỗ Quyên là nhà đất tại số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.

+ Xác định hàng thừa kế của bà Quyên gồm: bà Đỗ, chị Kiều, cháu Kiệt.

+ Giao cho bà Trần Thị Đỗ được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất tại số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.

+ Buộc Công ty TNHH đầu tư Goldenway, công ty TNHH nhà đất Thành Phát, Shop 400ml Store phải di dời, trả lại nhà đất cho bà Đỗ quản lý, sử dụng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Trần Thị Đỗ là người cao nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 23/5/2024, Người đại diện theo ủy quyền của cụ bà Trần Thị Đỗ là bà Đỗ Thị Thanh Hằng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Đống Đa phân chia di sản thừa kế đối với nhà đất tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109390784 ngày 08/11/2002 của UBND Thành phố Hà Nội đứng tên bà Hoàng Thị Đỗ Quyên nên xác định đây là tranh chấp về Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Về thời hiệu khởi kiện:

Theo Trích lục khai tử số 02/TLKT-BS ngày 08/5/2023 của UBND Phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh chứng nhận bà Hoàng Thị Đỗ Quyên chết ngày 24/01/2022. Do vậy, thời điểm mở thừa kế được tính từ ngày 24/01/2022 cũng là ngày phát sinh quyền và nghĩa của những người thừa kế theo Điều 611, 614 BLDS. Căn cứ Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của bà Trần Thị Đỗ đối với di sản của bà Hoàng Thị Đỗ Quyên cho các đồng thừa kế còn thời hiệu khởi kiện.

Do Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên chết không để lại di chúc do vậy căn cứ Điều 650, điều 660 Bộ luật dân sự 2015 xác định di sản của bà Hoàng Thị Đỗ Quyên được chia theo pháp luật.

1.3. Về xác định đương sự trong vụ án:

Cụ bà Trần Thị Đỗ có đơn khởi kiện đối với chị Mao Mai Kiều để chia di sản thừa kế là nhà đất có địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109390784 ngày 08/11/2002 của UBND Thành phố Hà Nội đứng tên bà Hoàng Thị Đỗ Quyên nên xác định cụ Trần Thị Đỗ là nguyên đơn, chị Mao Mai Kiều là bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án bao gồm: cụ ông Hoàng Văn Chu, cháu Mao Chiêu Kiệt. Ông Mao De Jun có quốc tịch Trung Quốc chung sống với bà Quyên nhưng không đăng ký kết hôn nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa vợ và chồng do vậy ông Mao De Jun không có quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án này, ông tham gia vụ án với tư cách là giám hộ cho cháu Mao Chiêu Kiệt. Do cụ ông Hoàng Văn Chu chết nên vợ và các con của cụ Chu được xác định là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Theo văn bản số 3541/CCCT-ĐKKD ngày 27/9/2024 của Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cung cấp: Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, Công ty TNHH nhà đất Thành Phát có đăng ký kinh doanh hoạt động tại địa chỉ số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội. Tại thời điểm hiện tại, các doanh nghiệp chưa đăng ký thủ tục tạm ngừng, giải thể, chuyển đổi loại hình hay sáp nhập, chia tách doanh nghiệp. Theo kết quả cung cấp lập ngày 26/6/2024 của Công an phường Láng Hạ (Nay là Phường Láng, Thành phố Hà Nội) thể hiện tại địa chỉ Số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội chỉ có SHOP 400ml Store đang hoạt động, Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, Công ty TNHH nhà đất Thành Phát không thấy hoạt động tại địa chỉ này. Do đó, xác định các Công ty và Shop 400ml Store là bên có quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án.

- Theo văn bản số 198/MCA-KH ngày 17/3/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Móng Cái xác nhận ngày 14/3/2025 cụ bà Trần Thị Đỗ đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho khách hàng Hoàng Thị Đỗ Quyên đối với Ngân hàng và bàn giao bản gốc giấy tờ tài sản bảo đảm cho bà Trần Thị Đỗ là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có địa chỉ số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội. Do không còn quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên xác định Ngân hàng không còn là bên có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

1.4. Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan :

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Hoàng Văn Chu là bà Trần Thị Đỗ, anh Hoàng Trần Vân, chị Hoàng Thị Phương Thủy và Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam có đơn xin vắng mặt. Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, Công ty TNHH nhà đất Thành Phát và SHOP 400ml Store đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 BLTTDS năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung vụ án :

2.1. Về yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật của nguyên đơn:

Cụ bà Trần Thị Đỗ xác định con gái cụ là bà Hoàng Thị Đỗ Quyên chết không

để lại di chúc. Chị Mao Mai Kiều và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng xác định bà Quyên chết không để lại di chúc. Do bà Quyên chết không để lại di chúc, cụ Đỗ khởi kiện yêu cầu chia di sản của bà Quyên theo pháp luật là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 650 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

2.2. Về hàng thừa kế:

Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên có hai con đẻ Mao Mai Kiều, Mao Chiêu Kiệt, bố mẹ đẻ bà Quyên là cụ bà Trần Thị Đỗ và cụ ông Hoàng Văn Chu. Bà Quyên không có bố mẹ nuôi hay con nuôi nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định người thừa kế theo pháp luật của bà Quyên gồm chị Mao Mai Kiều, cháu Mao Chiêu Kiệt, cụ bà Trần Thị Đỗ, cụ ông Hoàng Văn Chu.

2.3. Về di sản thừa kế:

Theo kết quả thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh khu vực Ba Đình – Hoàn Kiếm – Đống Đa cung cấp: nhà đất tọa địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10109390754, hồ sơ gốc số 34039.2002 cho ông Ngô Đình Dân và bà Ngô Thu Hằng. Đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị Đỗ Quyên ngày 21/7/2009 tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội. Ngày 13/7/2020, chi nhánh tiếp nhận hồ sơ và xác nhận đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Móng Cái. Ngoài ra, bà Hoàng Thị Đỗ Quyên và ông Mao De Jun chung với nhau nhưng không đăng ký kết hôn tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của vợ chồng. Mặt khác bà Quyên và ông Mao De Jun không có văn bản nào thỏa thuận đối với nhà đất này. Do vậy có đủ cơ sở xác định toàn bộ giá trị quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại nhà đất thuộc quyền sở hữu và là di sản của bà Hoàng Thị Đỗ Quyên. Yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của cụ bà Trần Thị Đỗ đối với di sản này là có cơ sở nên được chấp nhận.

2.4. Về văn bản từ chối nhận di sản của cụ ông Hoàng Văn Chu:

Theo văn bản số 129/CV-UBND ngày 30/9/2024 của UBND phường Hòa Lạc, tỉnh Quảng Ninh đã chứng thực văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của cụ ông Hoàng Văn Chu, CCCD: 022039002032 do cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội cấp ngày 09/7/2021 đối với di sản bà Quyên để lại là quyền sử dụng đất và ngôi nhà tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội). Việc chứng thực của UBND phường Hòa Lạc được thực hiện đúng khoản 2 Điều Nghị định 23/2015/NĐCP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ quy định về thẩm quyền và trách nhiệm chứng thực, phù hợp với điều 620 Bộ luật Dân sự do vậy Văn bản từ chối nhận di sản của cụ ông Hoàng Văn Chu do UBND phường Hòa Lạc, Quảng Ninh chứng thực số 69 quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 22/11/2023 có giá trị pháp lý. Do đó, hàng thừa kế theo pháp luật của bà Quyên còn lại gồm chị Mao Mai Kiều, cháu Mao Chiêu Kiệt, cụ bà Trần Thị Đỗ.

2.5. Về việc phân chia di sản thừa kế:

Quá trình giải quyết, cụ Đỗ có nguyện vọng xin được sở hữu và sử dụng nhà đất này tự nguyện thực hiện nghĩa vụ của bà Quyên để lại. Chị Mao Mai Kiều, người

giám hộ của cháu Mao Chiêu Kiệt là ông Mao De Jun và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Ông Hoàng Văn Chu đồng ý với yêu cầu của cụ Đỗ, đồng ý để cụ Đỗ được toàn quyền sử dụng và sở hữu di sản thừa kế của bà Quyên là nhà đất tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội).

Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá quận Đống Đa lập ngày 29/7/2024 xác định giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) trên địa bàn tại thời điểm định giá là 17.227.000.000 đồng (*Mười bảy tỷ hai trăm hai mươi bảy triệu đồng*).

Đối với chi phí mai táng: các đương sự không yêu cầu tòa án giải quyết.

Đối với khoản nợ của bà Quyên tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam: Nhận thấy, sau khi bà Quyên chết, cụ Đỗ thực hiện nghĩa vụ của bà Quyên là khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – chi nhánh Móng Cai. Cụ Đỗ đã trả nợ số tiền nợ gốc 6.550.152.544 đồng (*Sáu tỷ năm trăm năm mươi triệu một trăm năm mươi hai ngàn năm trăm bốn mươi bốn đồng*), đến ngày 14/3/2025 cụ Đỗ tất toán toàn bộ gốc và lãi là 4.451.344.988 đồng (*Bốn tỷ bốn trăm năm mươi một triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn chín trăm tám mươi tám đồng*). Tổng số tiền cụ Đỗ trả nợ thay cho bà Quyên bao gồm cả gốc và lãi là 11.001.497.532 đồng (*Mười một triệu một trăm linh một triệu bốn trăm chín mươi bảy ngàn năm trăm ba mươi hai đồng*). Số tiền này được khấu trừ vào giá trị tài sản nhà đất nêu trên để trả lại cho cụ Đỗ. Như vậy, giá trị di sản thừa kế của bà Quyên còn lại là: 6.225.502.468 đồng (*Sáu tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu năm trăm linh hai ngàn bốn trăm sáu mươi tám đồng*). Chia cho cụ Trần Thị Đỗ, chị Mao Mai Kiều và cháu Mao Chiêu Kiệt mỗi người được hưởng kỷ phần thừa kế ngang nhau theo giá trị là: 2.075.167.489 đồng (*Hai tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn bốn trăm tám mươi chín đồng*).

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, cụ Trần Thị Đỗ, chị Mao Mai Kiều và cháu Mao Chiêu Kiệt (giám hộ Ông Mao De Jun) và các thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ ông Hoàng Văn Chu là cụ Trần Thị Đỗ, ông Hoàng Trần Văn và bà Hoàng Thị Mai Thùy yêu cầu phân chia bằng hiện vật và cùng thống nhất cho cụ bà Trần Thị Đỗ được toàn quyền sở hữu và sử dụng nhà đất trên. Xét việc thỏa thuận của các đương sự không trái quy định pháp luật, không vi phạm đạo đức, xã hội và thể hiện ý chí đồng thuận của các bên do vậy Hội đồng xét xử có căn cứ để ghi nhận và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Cụ Đỗ. Chia cho cụ Trần Thị Đỗ bằng hiện vật được toàn quyền sở hữu và sử dụng nhà đất tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội).

Cụ Trần Thị Đỗ có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động và sang tên theo quy định pháp luật.

Buộc các Công ty TNHH Đầu tư Goldenway, SHOP 400ml Store và Công ty TNHH nhà đất Thành Phát giao lại toàn bộ diện tích hiện các bên đang sử dụng cho cụ Trần Thị Đỗ ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí và quyền kháng cáo:

Cụ Trần Thị Đỗ là người cao tuổi nên được miễn án phí Dân sự sơ thẩm đối với giá trị chia thừa kế mà họ được hưởng.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.
Bác các yêu cầu khác của các đương sự.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 623, 650, 651, 658, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo;

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của cụ bà Trần Thị Đỗ đối với chị Mao Mai Kiều về việc chia thừa kế theo pháp luật.

2. Xác định thời điểm mở thừa kế: bà Hoàng Thị Đỗ Quyên chết ngày 24/01/2022. Thời điểm mở thừa kế là ngày 24/01/2022.

3. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà Hoàng Thị Đỗ Quyên: Cụ bà Trần Thị Đỗ, chị Mao Mai Kiều và cháu Mao Chiêu Kiệt.

4. Xác định di sản thừa kế của bà Hoàng Thị Đỗ Quyên là toàn bộ giá trị đất tại địa chỉ số 3 ngách 27/2 đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107330878 cho bà Hoàng Thị Đỗ Quyên giá trị là: 17.227.000.000 đồng (*Mười bảy tỷ hai trăm hai mươi bảy triệu đồng*).

5. Xác nhận cụ Bà Trần Thị Đỗ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài sản do bà Hoàng Thị Đỗ Quyên để lại là khoản nợ gốc và lãi tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam với số tiền: 11.001.497.532 đồng (*Mười một tỷ không trăm linh một triệu bốn trăm chín mươi bảy ngàn năm trăm ba mươi hai đồng*). Di sản của Bà Hoàng Thị Đỗ Quyên được chia theo pháp luật có giá trị còn lại là: 6.225.502.468 đồng (*Sáu tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu năm trăm linh hai ngàn bốn trăm sáu mươi tám đồng*).

6. Tuyên bố văn bản từ chối nhận di sản của cụ ông Hoàng Văn Chu do UBND phường Hòa Lạc, Quảng Ninh chứng thực số 69 quyền số 01-SCT/HĐ, GD ngày 22/11/2023 có hiệu lực giá trị thi hành.

7. Phân chia di sản của bà Quyên theo pháp luật gồm 03 người được hưởng là cụ Trần Thị Đỗ, chị Mao Mai Kiều và cháu Mao Chiêu Kiệt với giá trị kỷ phần như nhau: $6.225.502.468 \text{ đồng} / 3 = 2.075.167.489 \text{ đồng}$ (*Hai tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn bốn trăm tám mươi chín đồng*).

8. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Thị Đỗ, chị Mao Mai Kiều, giám hộ của cháu Mao Chiêu Kiệt (Ông Mao De Jun) cũng những người kế thực quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ ông Hoàng Văn Chu khước từ hưởng thừa kế và cho cụ bà Trần Thị Đỗ được toàn quyền sở hữu và sử dụng nhà đất tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội).

9. Chia cho cụ Trần Thị Đỗ bằng hiện vật: Cụ Trần Thị Đỗ được toàn quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ diện tích nhà và đất tại địa chỉ số 3 lô B Nam Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay có địa chỉ: số 3 ngách 27/2 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Thành phố Hà Nội). Cụ Trần Thị Đỗ

có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động và sang tên theo quy định của pháp luật.

10. Buộc Công Ty TNHH Đầu tư Goldenway, Công ty TNHH nhà đất Thành Phát và Shop 400ml STORE gỡ bỏ Biển đăng ký kinh doanh và bàn giao nhà đất trên cho cụ bà Trần Thị Đỗ. Trường hợp SHOP 400ML STORE có nhu cầu kinh doanh tiếp, cần liên hệ trực tiếp với cụ bà Trần Thị Đỗ để thực hiện ký kết giao dịch sau khi án có hiệu lực pháp luật.

11. Về án phí:

- Cụ Trần Thị Đỗ được miễn án phí Dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được 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 theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm.

Có mặt đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể ngày tuyên án.

Công Ty Công ty TNHH Đầu tư Goldenway và Công ty TNHH nhà đất Thành Phát và chủ Shop 400ml STORE vắng mặt tại phiên tòa. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt Bản án hoặc kể từ ngày Bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận :

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND Khu vực 2 – Hà Nội;
- VKSND TP. Hà Nội;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thúy Hoa