

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **359/2025/DS-PT**

Ngày: 19 – 9 – 2025.

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy văn bản
thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và
Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*

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

**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: Bà Lưu Thị Thu Hường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng; Bà Nguyễn Thị Nhung.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 358/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 330/2025/QĐ-PT ngày 04/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 306/2025/QĐ-PT ngày 21/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ: B L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B L, phường T, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị H: Ông Đặng Ngọc H1 – Luật sư Văn phòng L2, đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số B T, phường B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt;

1.2. Nguyên đơn (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan): Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: A T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là A T, phường H, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Ngô Trần Q, sinh năm 1986; địa chỉ: D N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là D N, phường T, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1957; địa chỉ: 1 G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 184/36/37 G, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 1970; địa chỉ: 1 G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 184/36/37 G, phường B, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

2.2. Bị đơn (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập): Bà Bùi Thị P, sinh năm 1985; địa chỉ: 1 G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 184/36/37 G, phường B, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Bùi Đức S, sinh năm 1978; địa chỉ: B L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là B L, phường B, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Ông Bùi Sỹ T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Hẻm A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là hẻm A G, phường B, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt;

4.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ); địa chỉ: Số D - D N, phường T, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Xuân P1 – Phó giám đốc phụ trách văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – vắng mặt;

4.3. Văn phòng C; địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thanh Q1, sinh năm 1991; địa chỉ: 1 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 1 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt;

4.4. Văn phòng C (nay là Văn phòng C); địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt;

4.5. Ông Nguyễn Duy H3, sinh năm 1958 và bà Lê Thị O, sinh năm 1964; địa chỉ: A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt;

4.6. Bà Nguyễn Thị Thanh H4, sinh năm 1968; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A L, phường T, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt;

4.7. Ông Bùi Đức T2, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tổ dân phố A, phường E, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt;

4.8. Bà Bùi Thị Xuân T3, sinh năm 1982; địa chỉ: 2 P, phường F, quận H, thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 P, phường B, thành phố Hồ Chí Minh) – vắng mặt;

4.9. Ông Bùi Đức T4, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt;

4.10. Bà Hoàng Thị T5, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tổ dân phố A, phường E, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt;

4.11. Bà Trần Thị L, sinh năm 1955; địa chỉ: 2 P, phường F, quận H, thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 P, phường B, thành phố Hồ Chí Minh) – vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà T5, ông T2, bà T3, ông T4: Bà Bùi Thị P, sinh năm 1985; địa chỉ: 1 G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 184/36/37 G, phường B, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị H; bị đơn bà Bùi Thị P; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T là ông Nguyễn Quốc H2; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức S và người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T5, bà Trần Thị L, ông Bùi Đức T4, ông Bùi Đức T2, bà Bùi Thị Xuân T3 là bà Bùi Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:***

Năm 2010, bà H có nhận chuyển nhượng của gia đình bà Nguyễn Thị Minh T 01 lô đất thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27, diện tích 76,8 m², tọa lạc tại phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 398209 ngày 11/01/2010. Vì chồng của bà T là ông Bùi Đức L1 đã chết nên để thực hiện thủ tục chuyển nhượng lô đất nêu trên cho bà H thì gia đình bà T gồm bà T, ông T1, bà P, ông S là các con của bà T đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C vào ngày 30/10/2010 về việc các con của bà T đồng ý tặng cho phần diện tích đất là di sản của ông L1 sang cho bà T được toàn quyền quản lý. Tiếp đó, bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H tại Văn phòng C số công chứng 2381 vào ngày 30/10/2010.

Sau khi nhận đủ tiền gia đình bà T đã bàn giao đất và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (bản gốc) cho bà H. Tuy nhiên, vì điều kiện kinh tế khó khăn nên bà H chưa đăng ký biến động sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật. Do chưa có nhu cầu xây dựng nhà ở nên bà H đã rào lưới B40 xung quanh thửa đất để giữ đất, trồng rau màu và sử dụng đất ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai.

Tháng 11/2012, khi lập thủ tục đăng ký biến động sang tên đổi chủ đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng tại Cơ quan có thẩm quyền thì bà được cán bộ tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn rằng: Do quy định pháp luật đã thay đổi nên các thành viên trong gia đình bà T phải lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để sang tên giấy CNQSD đất cho bà T, sau đó bà T lập thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà thì mới đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, mặc cho bà đã rất

nhiều lần yêu cầu bà T lập thủ tục phân chia di sản thừa kế để bà thực hiện việc đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên nhưng bà T nhiều lần né tránh, cố tình không thực hiện theo cam kết giữa các bên.

Ngày 03/04/2021, bà nhận được tin báo của các hộ dân lân cận về việc ông S và bà P mang máy mức đến phá hàng rào và đổ đá trên đất của bà. Bà đã thông báo đến chính quyền địa phương để được giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ việc, bà được biết vào năm 2020 gia đình bà T đã thông báo mất Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 398209 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CT 453700 ngày 04/06/2020 đối với thửa đất nêu trên. Tiếp đó, ngày 10/03/2021 bà T, ông T1, bà P, ông S đã lập thủ tục phân chia di sản thừa kế và bà T ông T1 đã để thừa kế đối với thửa đất nêu trên cho ông S bà P, ngày 26/03/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng sang cho ông S và bà P.

Bà nhận thấy, năm 2010 gia đình bà T đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông L1 và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27, diện tích 76,8 m² cho bà thông qua Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng C ngày 30/10/2010. Việc gia đình nhà bà T thông báo mất Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, lập thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, phân chia di sản thừa kế là hành vi trái pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Vì vậy, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết buộc bà T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 2381 vào ngày 30/10/2010 tại Văn phòng C. Đồng thời, tuyên hủy giấy CNQSD đất số CT 453700 do Sở T cấp ngày 04/06/2020 mang tên bà T đã đăng ký biến động sang tên ông Bùi Đức S bà Bùi Thị P ngày 26/03/2021.

Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế công chứng số 000389, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 10/3/2021 của Văn phòng C và tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2021/12218200/HĐBĐ ký ngày 30/3/2021 giữa bà Bùi Thị P, ông Bùi Đức S và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B là vô hiệu.

Ngày 11/4/2024 bà H khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy quyết định số 231/QĐ–STNMT ngày 03/6/2020 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ.

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:**

Ngày 02/04/2021, bà Bùi Thị P ký hợp đồng tín dụng vay vốn với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (Sau đây gọi là Ngân hàng) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2021/12218200/HĐTD. Số tiền vay: 2.000.000.000đ (Bằng chữ: Hai tỷ đồng).

Mục đích sử dụng tiền vay: Xây dựng nhà ở. Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 02/04/2021. Lãi suất: áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần vào ngày 01/01 và 01/07. Kỳ đầu tiên (36 tháng kể từ ngày vay) áp dụng lãi suất 10.5%/năm, các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 24 tháng + biên độ tối thiểu 4.0%/năm và không thấp hơn lãi suất cho vay trung dài hạn đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Khoản vay nói trên được đảm bảo bởi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/2021/12218200/HĐBĐ ngày 30/03/2021 ký kết giữa bên thế chấp là Bà Bùi Thị P và Ông Bùi Đức S và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1 Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CT 453700, do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Đ cấp ngày 04/06/2020. Tên người sử dụng đất: Bà Bùi Thị P và Ông Bùi Đức S. Diện tích thửa đất: 76.8m² (Bằng chữ: Bảy mươi sáu phẩy tám mét vuông). Thửa đất số: 164. Tờ bản đồ số: 27.

Số tiền giải ngân theo Hợp đồng tín dụng số 01/2021/12218200/HĐTD ngày 02/04/2021: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Mòn vay đến hạn thanh toán tiền lãi ngày 01/11/2021 và đến hạn thanh toán tiền gốc từ ngày 02/04/2022, tuy nhiên đến nay khách hàng vẫn chưa thực hiện thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng.

Do đó Ngân hàng làm đơn kiện kính đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột – Tỉnh Đắk Lắk giải quyết buộc: Bà Bùi Thị P phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B, số nợ tạm tính đến hết ngày 19/9/2024; tổng số tiền là: 1.394.248.985 đồng. Trong đó: Dư nợ gốc: 1.000.000.000 đồng. Nợ lãi: 337.931.508 đồng. Lãi quá hạn: 56.317.477 đồng. Toàn bộ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc tính từ ngày 20/9/2024 và lãi quá hạn ghi trên hợp đồng tín dụng cho đến khi tất toán khoản vay.

Trường hợp bà Bùi Thị P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, đề nghị Tòa án xử lý tài sản hiện đang thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 01/2021/12218200/HĐBĐ ngày 30/03/2021 để thu hồi nợ vay cho ngân hàng theo quy định của pháp luật.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T – Ông Nguyễn Quốc H2 trình bày:**

Vào ngày 11/01/2010 bà T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ bà Nguyễn Thị Minh T và Ông Bùi Đức L1 (Chết) số: BA 398209; Thửa đất số 164; Tờ bản đồ 27; Diện tích: 76.8 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở Tại Đ; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (Cấp lại do tách thửa); Toạ lạc tại địa chỉ: tổ dân phố F, Phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trong quá trình lưu giữ giấy tờ, bà T đã làm thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, nên đến ngày 04/03/2020 bà T có làm đơn trình báo gửi Ủy ban nhân dân phường T để trình báo sự việc trên, và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm mất.

Đến ngày 05/03/2020, Ủy ban nhân dân phường T ra thông báo số: 11/TB – UBND thông báo về việc mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân phường T. Ngày 14/04/2020 Ủy ban nhân dân phường T ra thông báo kết thúc niêm yết số: 21/TB/UBND.

Ngày 04/6/2020 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CT 453700 mang tên Hộ: Nguyễn Thị Minh T và Ông Bùi Đức L1 (Chết), thông tin thửa đất như sau: Thửa đất số 164; Tờ bản đồ số 27; Diện tích: 76.8 m²; Nguồn gốc sử dụng: Cấp lại do mất.

Từ đó, bà T làm thủ tục thừa kế cho 02 người con là bà Bùi Thị P – sinh năm: 1985 và ông Bùi Đức S – sinh năm: 1978. Mọi quy trình bà T làm đều đúng theo quy định của pháp luật. Bà T không hề biết lý do vì sao khi con bà đang xây dựng nhà thì có người phụ nữ tên H làm đơn khởi kiện bà T và các con của bà.

Giữa bà T và các con chỉ mua bán, nhận tiền, ký các giấy tờ tại văn phòng C cho bà Lê Thị O, vì bà O là người thực tế có mua một phần diện tích đất của gia đình bà.

Bà T xác định không có bất kỳ một giao dịch mua bán nhận tiền hay ký hợp đồng chuyển nhượng gì cho bà Phạm Thị H, vậy nên bà H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/10/2010 giữa bà T với bà H thì bà T không đồng ý. Bà T không đồng ý với nội dung công nhận văn bản phân chia thừa kế ngày 30/10/2010 của 03 người con của bà T thừa kế cho bà T là có hiệu lực pháp luật, vì trên thực tế bà T chưa làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của người đã mất là ông Bùi Đức L1, nên không thể tồn tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/10/2010 của 3 người con của bà T thừa kế cho bà T.

Bà T có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2381 ngày 30/10/2010 được công chứng tại văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Minh T với bà Phạm Thị H.

**** Người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức S có yêu cầu độc lập trình bày:***

Ngày 15/2/1993 Hợp tác xã Thành Lợi thị xã B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T và ông Bùi Đức L1 01 lô đất thổ cư với diện tích là 1.000m². Ngày 26/6/1998 UBND phường T và UBND thành phố B xác nhận đơn đăng ký quyền sử dụng đất tờ bản đồ số 27, thửa đất số 71, diện tích 1.079,8m². Ngày 31/3/2004 UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X931662 với diện tích 674m² tại thửa 71, tờ bản đồ số 27. Ngày 10/6/2006 ông L1

và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay cho ông Nguyễn Duy H3 và bà Lê Thị O với diện tích 674m². Diện tích còn lại 1.079,8m² – 674m² = 405,8m². Ngày 07/02/2007 ông Bùi Đức L1 chết. Vợ chồng ông H3, bà O hợp thức hóa chuyển nhượng hết chiếm diện tích 405,8m². Ngày 10/3/2009 UBND thành phố B cấp cho hộ Nguyễn Thị Minh T và Bùi Đức L1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 222,5m², còn thiếu 183,35m². Ngày 11/01/2010 bà T tách thành thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27, diện tích 76,8m² và thửa số 155, tờ bản đồ số 27, diện tích 145,6m².

Việc giao dịch với bà H thì ông S không biết vì ông chỉ giao dịch với bà O vào hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 10/6/2006. Ông S không biết về giao dịch giữa bà T với bà H. Đến năm 2021 bà T chuyển thừa kế cho ông S là hoàn toàn đúng quy định. Do đó ông đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 2378 quyền số 1 TP/CC–SCC/HĐGD ngày 30/10/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 2381 ngày 30/10/2010 của văn phòng C.

*** Bà Bùi Thị P là bị đơn đồng thời là người có quyền nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:**

Vào ngày 26/3/2021 mẹ bà P là bà Nguyễn Thị Minh T có làm thủ tục để thừa kế cho bà và anh trai là ông Bùi Đức S, tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 453700 mang tên hộ Nguyễn Thị Minh T và ông Bùi Đức L1 thửa số 164, tờ bản đồ số 27, diện tích 76,8m². Sau khi hoàn thành thủ tục nhận thừa kế bà bắt đầu xây dựng nhà ở tại thửa đất trên. Mọi quy trình bà làm đúng quy định của pháp luật. Không biết từ đâu khi bà xây dựng nhà thì có người phụ nữ tên H làm đơn khởi kiện mẹ bà và bà. Bà H còn cung cấp 01 văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà, 02 người con để lại tài sản cho mẹ là bà Nguyễn Thị Minh T. Nhưng trên thực tế gia đình bà không có giao dịch mua bán cũng như nhận tiền của bà H, phần di sản của ông Bùi Đức L1 cũng chưa được phân chia nên không thể tồn tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 2379 quyền số 01 TP/CC–SCC/HĐGD ngày 30/10/2010 tại văn phòng C. Vì vậy bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 2379 giữa bà Bùi Thị P, ông Bùi Đức S, ông Bùi Sỹ T1, và bà Nguyễn Thị Minh T ký ngày 30/10/2010, đồng thời tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2381 ngày 30/10/2010 được Công chứng tại văn phòng C.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần Đ, buộc bà trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng đã ký thì bà đồng ý. Bà không có khả năng trả nợ nên đồng ý giao tài sản thế chấp cho ngân hàng xử lý theo hợp đồng thế chấp đã ký.

*** Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C trình bày:**

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị Minh T và yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Bùi Thị P đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 2381 ngày 30/10/2010 của Văn phòng C và yêu cầu độc lập của ông Bùi Đức S đề nghị tuyên hủy văn bản phân chia di sản thừa kế số 2379 ngày 30/10/2010 do Văn phòng C chứng nhận thì bà không đồng ý. Bởi lẽ thủ tục công chứng 02 văn bản này văn phòng C đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật để nhận thức được việc ký vào các văn bản này.

*** Ý kiến của Văn phòng C 1:**

Về thủ tục công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27, thửa đất tại phường T, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 453700 do Sở T cấp ngày 04/6/2020 văn phòng C đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng năm 2014. Văn phòng C đã tiến hành tra cứu trên hệ thống phần mềm quản lý công chứng của Sở tư pháp tỉnh Đắk Lắk không tìm thấy dữ liệu ngăn chặn thực hiện giao dịch và không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại tố cáo của cá nhân tổ chức nào về việc công chứng. Do đó văn phòng C không có căn cứ để từ chối yêu cầu công chứng đối với trường hợp này.

*** Tại bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị Thanh H4 trình bày:**

Bà H4 là em chồng của bà Lê Thị O. Ngày 14/11/2004 bà cùng bà Phạm Thị H, Lê Thị O thỏa thuận mua chung 1 thửa đất của ông Bùi Đức L1 và bà Nguyễn Thị Minh T. Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27, diện tích 900m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Cả 3 thỏa thuận mua chung với số tiền 415.000.000 đồng. Giao cho bà đứng tên trên giấy mua bán và giữ giấy tờ, nhưng sau đó bà không có tiền mua nên để lại phần đất của bà cho bà Lê Thị O. Sau đó bà H và bà O tự thỏa thuận và giữ giấy tờ đi làm thủ tục chuyển nhượng như thế nào thì bà không được biết. Từ đó đến nay bà không có liên quan trong thửa đất mua chung này. Do đó tranh chấp khởi kiện giữa bà H và bà O với gia đình bà T thì bà không liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Bà không liên quan trong vụ án nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

*** Bà Bùi Thị P là người đại diện cho bà Trần Thị L, bà Hoàng Thị T5, ông Bùi Đức T2, bà Bùi Thị Xuân T3, ông Bùi Đức T4, bà Trần Thị L, bà Hoàng Thị T5 trình bày:**

Ngày 15/2/1993 Hợp tác xã Thành Lợi phường T nay là phường T thị xã B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T và ông Bùi Đức L1 là bố mẹ của ông T4, bà T3, ông T2 01 lô đất với diện tích 1.000m². Ngày 31/3/2004 UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Minh T số X 931662, thửa đất 71, tờ bản đồ 27, diện tích 674m², địa

chỉ khối F phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vào ngày 10/6/2006 ông L1 và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay cho ông Nguyễn Duy H3 và bà Lê Thị O 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Minh T số X931662 với diện tích 674m² với số tiền 415.000.000đồng (chỉ giao dịch với bà O) tất cả quá trình thủ tục bà O đứng ra nhận làm.

Ông L1 chết năm 2007, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 30/10/2010 giữa bà Nguyễn Thị Minh T và bà Phạm Thị H; văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập cùng ngày giữa bà Nguyễn Thị Minh T, ông Bùi Đức S, ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị P là trái quy định pháp luật vì chưa phân chia thừa kế, không có chữ ký của ông T4, bà T3, ông T2.

Ông L1 có 5 người con nhưng Hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế không có chữ ký của hàng thừa kế thứ nhất của ông L1, gia đình cũng không nhận tiền mua bán gì từ bà Phạm Thị H. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị Minh T, ông Bùi Đức S, ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị P lập ngày 30/10/2010 và hợp đồng chuyển nhượng số 2381 ngày 30/10/2010 tại văn phòng C.

Đối với bà Trần Thị L: Vào khoảng năm 1980 bà L có chung sống với ông L1, không có đăng ký kết hôn và có 01 người con là Bùi Thị Xuân T3. Cùng thời gian đó ông L1 chung sống với bà Nguyễn Thị Minh T và có 2 người con là Bùi Sỹ T1, Bùi Thị P. Thời gian đó bà L và con gái vẫn qua lại nhà bà T. Con gái bà L vẫn được sự chăm sóc từ ông L1. Về tài sản của ông L1 và bà T tạo lập thế nào thì mẹ con bà L có biết. Đến năm 2005 bà T3 có gia đình và ra ở riêng. Năm 2007 ông L1 chết, con gái bà L và bà L chưa ký bất cứ giấy tờ gì liên quan đến tài sản của ông L1 để lại. Do đó bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị Minh T, ông Bùi Đức S, ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị P lập ngày 30/10/2010; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 2381 ngày 30/10/2010 tại văn phòng C.

Đối với bà Hoàng Thị T5: Vào năm 1972 bà T5 và ông L1 có đăng ký kết hôn tại UBND xã X, huyện N, tỉnh Ninh Bình theo trích lục kết hôn số 118/TLKH–BS ngày 28/6/2024 của UBND xã X, huyện N, tỉnh Ninh Bình và có 02 người con là Bùi Đức T4 và Bùi Đức T2. Đến năm 1978 ông L1 cùng đoàn công nhân Sông Đà vào chi viện tỉnh Đắk Lắk làm biên chế cho công ty X. Sau tháng 3 năm 1991 chuyển thành công ty X1 và tháng 1 năm 2001 chuyển thành công ty cổ phần X2. Trong thời gian này tất cả thông tin liên lạc giữa ông L1 và vợ con tại quê chỉ qua bưu điện. Bà T5 được ông L1 thông báo có vợ tại Đắk Lắk là bà L và bà T. Khoảng năm 1995 ông T4 và ông T2 được ông L1 đưa từ quê vào và sinh sống tại nhà bà T cùng chung sống với tất cả 5 người con. Việc tài sản của ông L1 và bà T tạo lập thế

nào thì bà T5 có biết. Ông L1 chết năm 2007 từ đó đến nay bà T5 và 02 người con chưa ký bất cứ giấy tờ nào liên quan đến tài sản của ông L1 chết. Do đó nguyên đơn khởi kiện thì bà không đồng ý và đề nghị tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị Minh T, ông Bùi Đức S, ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị P lập ngày 30/10/2010; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 2381 ngày 30/10/2010 tại văn phòng C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DSST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H về việc tuyên huỷ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế công chứng số 000389, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 10/3/2021 của Văn phòng C và tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2021/12218200/HĐBĐ giữa ngân hàng TMCP Đ với ông Bùi Đức S, bà Bùi Thị P.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị P và ông Bùi Đức S về việc tuyên huỷ bỏ văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 2379 quyền số 01TP/CC–SCC/HĐGD ngày 30/10/2010 giữa bà Nguyễn Thị Minh T, bà Bùi Thị P, ông Bùi Đức S, ông Bùi Sỹ T1 được công chứng chứng thực tại văn phòng C; Và huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2381 quyền số 01TP/CC–SCC/HĐGD ngày 30/10/2010 giữa bà Nguyễn Thị Minh T và bà Phạm Thị H được công chứng chứng thực tại văn phòng C.

Buộc bà Nguyễn Thị Minh T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền 3.420.000.000 đồng (*Ba tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng*).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Buộc bà Bùi Thị P phải trả Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền 1.394.248.985 đồng (trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng và lãi là 394.248.985 đồng) tính đến ngày 19/9/2024 và tiếp tục trả nợ lãi phát sinh kể từ ngày 20/9/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 01/2021/12218200/HĐTD ngày 02/4/2021.

Trường hợp bà Bùi Thị P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2021/12218200/HĐBĐ ngày 30/3/2021 để thu hồi nợ cho ngân hàng. Cụ thể là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 453700 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2020 cho hộ

Nguyễn Thị Minh T và ông Bùi Đức L1 (chết), được đăng ký biến động sang tên Bùi Thị P và Bùi Đức S ngày 26/3/2021 (thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27, diện tích 76,8m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

Trường hợp bà Bùi Thị P thực hiện trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải trả cho bà Bùi Thị P và ông Bùi Đức S tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 453700.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 01/10/2024, nguyên đơn bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DSST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DSST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Ngày 04/10/2024, bị đơn bà Bùi Thị P đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T5, bà Trần Thị L, ông Bùi Đức T4, ông Bùi Đức T2, bà Bùi Thị Xuân T3; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T là ông Nguyễn Quốc H2 đều kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DSST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và đề nghị cấp phúc thẩm phân chia thừa kế tài sản của người đã mất theo quy định của pháp luật, xem xét lại giá trị trượt giá.

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

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Kháng cáo của các đương sự là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét kháng cáo của bà Phạm Thị H, bà Nguyễn Thị Minh T, bà Bùi Thị P, ông Bùi Đức S, bà Hoàng Thị T5, bà Trần Thị L, ông Bùi Đức T4, ông Bùi Đức T2, bà Bùi Thị Xuân T3, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tổ tụng:

Ông Bùi Đức L1 Đăng ký kết hôn với bà Hoàng Thị T5 vào năm 1972 tại Ninh Bình và có 02 người con là Bùi Đức T4 và Bùi Đức T2.

Ông Bùi Đức L1 chung sống với bà Trần Thị L và có con chung là Bùi Thị Xuân T3.

Ông Bùi Đức L1 chung sống với bà Nguyễn Thị Minh T và có 02 người con là Bùi Thị P và Bùi Sỹ T1. Còn Bùi Đức S được nhận nuôi từ nhỏ. Theo lời trình bày của bà Hoàng Thị T5 thì từ năm 1995, ông L1 đã đón Bùi Đức T4 và Bùi Đức T2 từ Ninh Bình vào để nuôi dưỡng, chung sống cùng bà Nguyễn Thị Minh T.

Trong vụ tranh chấp, theo yêu cầu của đương sự thì Tòa án phải xem xét hiệu lực của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế công chứng số 2379 quyền số 01TP/CC–SCC/HĐGD ngày 30/10/2010 tại Văn phòng C và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế công chứng số 000389, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 10/3/2021 tại Văn phòng C. Cả 02 văn bản thỏa thuận này chỉ có chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Minh T, bà Bùi Thị P, ông Bùi Sỹ T1 và ông Bùi Đức S.

Khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị T5, ông Bùi Đức T4, ông Bùi Đức T2, bà Trần Thị L và bà Bùi Thị Xuân T3 đều Ủy quyền cho bà Bùi Thị P giải quyết vụ án. Những người này có ý kiến không ký văn bản thỏa thuận chia thừa kế năm 2010, không đồng ý với việc bà T chuyển nhượng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27, cho bà Phạm Thị H.

Tuy nhiên, bà Hoàng Thị T5, ông Bùi Đức T4, ông Bùi Đức T2, bà Trần Thị L, bà Bùi Thị Xuân T3 chưa được thông báo và có ý kiến về việc: vào năm 2021, bà Nguyễn Thị Minh T và bà Bùi Thị P, ông Bùi Sỹ T1, ông Bùi Đức S đã tự thỏa thuận phân chia thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27 cho bà Bùi Thị P và ông Bùi Đức S.

Trong đơn kháng cáo, bà Hoàng T5, ông Bùi Đức T4, ông Bùi Đức T2, bà Trần Thị L và bà Bùi Thị Xuân T3 yêu cầu chia thừa kế của người đã mất. Như vậy, bà Hoàng Thị T5, ông Bùi Đức T4, Bùi Đức T2, bà Trần Thị L, bà Bùi Thị Xuân T3 với bà Bùi Thị P có quyền lợi đối lập nhau. Do đó, việc bà Hoàng Thị T5, ông Bùi Đức T4, ông Bùi Đức T2, bà Trần Thị L, bà Bùi Thị Xuân T3 ủy quyền cho bà Bùi Thị P là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Cấp sơ thẩm chưa lấy ý kiến của những người trên về Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 10/3/2021, nhưng đã chấp nhận văn bản ủy quyền là không đảm bảo.

[2]. Về nội dung

[2.1] Tại cấp phúc thẩm, bà H cho rằng trước đó vào ngày 14/11/2004, bà H có cùng bà Lê Thị O và bà Nguyễn Thị Thanh H4 mua chung thửa đất có diện tích khoảng 900m² của ông L1, bà T nhưng để bà H4, bà O đứng tên. Giá chuyển nhượng là 415.000.000 đồng. Bà H cung cấp thêm tài liệu chứng minh: ngày 23/11/2004, bà

O viết giấy nhận của bà H số tiền mua đất chung là 138.330.000 đồng (tương đương 1/3 số tiền mua chung). Đến năm 2010, bà Phạm Thị H và bà Nguyễn Thị Minh T ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 164 (là một phần của diện tích đất mà bà H, bà O mua chung năm 2004), Hợp đồng công chứng ngày 30/10/2010 ghi giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng.

Với nội dung trình bày của bà Phạm Thị H, cần tiến hành lấy lời khai bà Lê Thị O để làm rõ các nội dung bà H trình bày, thực tế bà H có thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà O không? Giữa bà H và bà O thỏa thuận phân chia như thế nào về việc sử dụng thửa đất mua chung?

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2010 ghi thông tin bất động sản chuyển nhượng là thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27, diện tích 76,8m², hình thức sử dụng riêng: 145,6m². Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất là bao nhiêu? Ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ 27 có diện tích 76,8m² nên cần làm rõ vị trí diện tích 145,6m² mà các bên ghi nhận trong hợp đồng có liên quan đến diện tích đất mà bà Lê Thị O đang khởi kiện hay không để có căn cứ xử lý hậu quả đối với phần diện tích đất này.

[2.2] Bà T, ông S, bà P đều cho rằng không giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, cấp sơ thẩm không làm rõ đương sự có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng hay không để có cơ sở vững chắc đánh giá có hay không có Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27, diện tích 76,8m² vào ngày 30/10/2010.

[2.3] Ngày 30/10/2010, bà Nguyễn Thị Minh T, ông Bùi Đức S, ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị P lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế: Thửa đất số 164 được ông S, ông T1, bà P tặng cho bà Nguyễn Thị Minh T. Cùng ngày, bà Nguyễn Thị Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27 cho bà Phạm Thị H.

Mặc dù Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, bà H cung cấp tài liệu thể hiện bà H là người đang giữ bản gốc GCNQSD đất của Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27, nhưng vào năm 2020 bà T làm thủ tục báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Thửa đất 164. Ngày 04/6/2020 Sở TN&MT tỉnh Đ cấp lại cho hộ bà Nguyễn Thị Minh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 453700 đối với thửa đất số 164.

Ngày 10/3/2021, bà Nguyễn Thị Minh T, ông Bùi Đức S, ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị P tiếp tục lập văn bản thỏa thuận: bà T và ông T1 đồng ý tặng cho phần di sản thừa kế được hưởng do ông L1 để lại là Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 27 cho bà Bùi Thị P và ông Bùi Đức S.

Bà Phạm Thị H đã có đơn tố giác bà Nguyễn Thị Minh T, ông Bùi Đức S, bà

Bùi Thị P có hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tuy nhiên, tội danh “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” không khởi tố theo yêu cầu của người bị hại. Cấp sơ thẩm không có Công văn chuyển thông tin đến Cơ quan điều tra đề nghị xem xét giải quyết là thiếu sót. Đối với một sự kiện pháp lý, Cơ quan điều tra phải xem xét, kết luận có hay không có hành vi phạm tội? Nếu có thì việc xử lý trách nhiệm dân sự liên quan đến Thừa đất số 164, tờ bản đồ số 27 sẽ được giải quyết trong vụ án hình sự. Trường hợp có Văn bản trả lời sự việc không có dấu hiệu tội phạm thì Tòa án mới giải quyết tranh chấp bằng các quy định của pháp luật dân sự.

[2.4] Cấp sơ thẩm nhận định có việc bà T chuyển nhượng Thừa đất 164 cho bà H, cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thừa đất số 164, tờ bản đồ số 27 được công chứng ngày 30/10/2010 giữa bà T và bà H với lý do chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đồng thời cấp sơ thẩm đánh giá Hợp đồng thế chấp thừa đất số 164, tờ bản đồ số 27 giữa Ngân hàng và bà P có hiệu lực nên tuyên xử “Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp bà P trả đầy đủ số nợ thì Ngân hàng phải trả lại GCNQSD đất cho bà P”. Tuy nhiên, cũng cần đánh giá có việc bà T và các con thỏa thuận phân chia thừa đất số 164, tờ bản đồ số 27 sau đó thế chấp cho Ngân hàng để trốn tránh nghĩa vụ đối với bà H hay không để giải quyết quyền lợi của bà H mới đảm bảo.

[3] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, tại cấp phúc thẩm có thêm những tài liệu, chứng cứ mới cần phải điều tra làm rõ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: sẽ được quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà Phạm Thị H, bà Nguyễn Thị Minh T, bà Bùi Thị P, ông Bùi Đức S, ông Bùi Đức T2, bà Bùi Thị Xuân T3, ông Bùi Đức T4, bà Trần Thị L, bà Hoàng Thị T5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H, bị đơn bà Bùi Thị P, bà Nguyễn Thị Minh T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức S, bà Hoàng Thị T5, bà Trần Thị L, ông Bùi Đức T4, ông Bùi Đức T2, bà Bùi Thị Xuân T3.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk) và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị H, bà Nguyễn Thị Minh T, bà Bùi Thị P, ông Bùi Đức S, ông Bùi Đức T2, bà Bùi Thị Xuân T3, ông Bùi Đức T4, bà Trần Thị L, bà Hoàng Thị T5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Phạm Thị H được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0013626 ngày 03/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1).

Ông Bùi Đức T2 được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (bà Bùi Thị P nộp thay) theo biên lai số 0013687 ngày 09/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1).

Bà Bùi Thị Xuân T3 được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (bà Bùi Thị P nộp thay) theo biên lai số 0013688 ngày 09/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1).

Ông Bùi Đức T4 được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (bà Bùi Thị P nộp thay) theo biên lai số 0013689 ngày 09/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1).

Bà Bùi Thị P được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0013678 ngày 08/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1).

Ông Bùi Đức S được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (bà Võ Hồng N Quỳnh nộp thay) theo biên lai số 0013697 ngày 09/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1).

Bà Nguyễn Thị Minh T, bà Trần Thị L, bà Hoàng Thị T5 được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không đề cập xử lý.

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

Nơi nhận:

- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1;
- 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)

Lưu Thị Thu Hương