

Bản án số: 235/2026/DSPT

Ngày: 16/4/2026

V/v “*Hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế*”

**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: Ông Võ Nguyên Tùng;

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và ông Trần Minh Quang.

- Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Thu Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2026/TLPT-DS ngày 05/02/2026 về việc “*Hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 192/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Số F H, phường A, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang C, sinh năm 1977 (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2025); Địa chỉ: Số A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số H T, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Phạm Thị Thùy L, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số B P, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Phạm Thị Thùy L: bà Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm 1981; Bà Lương Thị Bạch D, sinh năm 2003; ông Ngô Văn

M, sinh năm 2006; Địa chỉ liên hệ: A H, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Bà L1 có mặt.

2. Bà Phạm Thùy V, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số B P, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Bà Phạm Minh G, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn A, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

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

1. Ngân hàng N3

Đại diện theo ủy quyền: Bà Diệp Thị Phương N – Chức vụ: Trưởng phòng KHKD (Giấy ủy quyền số 26/NHNoLTT.UQ ngày 21/02/2025); Địa chỉ: Số F L, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh Đ – Phòng G2; Địa chỉ: K, Quốc lộ A, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh T – Phó trưởng phòng phụ trách PGD Tôn Đức T1 thuộc ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh B. Có mặt.

3. Văn phòng C2;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T2 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng Địa chỉ: Số A Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Văn phòng C3; *Đại diện theo ủy quyền:* Bà Đỗ Thị Hằng N1, sinh năm: 1983; Địa chỉ: B Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

5. Văn phòng C4; Địa chỉ: E T, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn Phạm Thị Thùy L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa Đại diện Nguyên đơn ông Nguyễn Quang C trình bày:

Bố mẹ bà Phạm Thị H (bà H) là bà Vũ Thị N2 (bà N2) sinh năm 1957 và ông Phạm Văn C1 (ông C1), sinh năm 1958 có với nhau 05 người con, gồm có: Phạm Thị H; Phạm Thị Q; Phạm Thùy V; Phạm Thị Thùy L và Phạm Minh G. Bố mẹ bà N2, ông C1 đã chết từ lâu, và bà N2, ông C1 cũng không có người con nuôi, con riêng nào, bố mẹ ông C1, bà N2 đã chết từ lâu.

Quá trình chung sống ông C1, bà N2 tạo dựng được khối tài sản chung như sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 448,8m², thuộc thửa số 716, tờ bản đồ 07; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Đã được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: BT 7600076, ngày 12/01/2016 cho bà Vũ Thị N2.

2. Nhà ở và Quyền sử dụng đất có diện tích đất là 139,9m², thửa số 16, tờ bản đồ 16; địa chỉ: 2 P, phường T, thành phố B. Đã được UBND tỉnh Đ cấp

Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4001020137, ngày 29/10/1997 cho ông Phạm Văn C1, đăng ký biến động cho bà Vũ Thị N2 vào ngày 21/08/2020.

Vào ngày 19/10/2004, ông C1 qua đời vì bệnh tật (Giấy chứng tử số 30, Quyền số 01/2004 do Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B cấp ngày 19/10/2004). Về tài sản, khi ông C1 qua đời không để lại di chúc. Vì vậy, tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C1 lúc bấy giờ gồm bà Vũ Thị N2 và 05 người con là Phạm Thị H; Phạm Thị Q; Phạm Thùy V; Phạm Thị Thùy L và Phạm Minh G, (bố mẹ đẻ ông C1, đều đã chết trước ông C1) đã đồng ý tặng lại toàn bộ phần di sản thừa kế mà các con ông C1 được hưởng cho bà Vũ Thị N2 (theo Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 01 tháng 08 năm 2020, được Công chứng tại Văn phòng C5)

Về phía bà Vũ Thị N2 (vợ ông C1), thì trong vài năm trở lại đây bà N2 có dấu hiệu bị trầm cảm, bị tâm thần... gia đình cũng đã đưa bà đi chữa bệnh ở nhiều nơi nhưng không thuyên giảm và ngày càng nặng thêm. Chính vì lẽ đó, để đảm bảo quyền và lợi ích của bà, tránh những những rủi ro trong cuộc sống, các chị em trong gia đình đã thống nhất đề cho chị gái lớn trong gia đình (bà Phạm Thị H) đại diện làm đơn đề yêu cầu Tòa án tuyên bố bà Vũ Thị N2 mất năng lực hành vi dân sự và đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định V/v: Tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự, ngày 27/09/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Người trực tiếp giám hộ cho bà N2 là bà H (theo Đăng ký giám hộ số 01/2020/TLGH, ngày 10/8/2020 của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B). Đến ngày 09/08/2024, bà N2 qua đời (Giấy khai tử số 83/24/TLKT-BS, ngày 10/8/2024).

Khi bà N2 qua đời không để lại di chúc liên quan đến 02 tài sản mà bà đứng tên. Sau khi bà N2 qua đời, bà H mới phát hiện tài sản là Nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: 2 P, phường T, thành phố B, bà Vũ Thị N2 đã ký hợp đồng tặng cho người con thứ 4 là Phạm Thùy V, (theo hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản ngày 08/4/2024) Sau khi tài sản được sang tên, bà V đã thế chấp tại Ngân hàng A – Chi nhánh L2, Đ để vay tiền.

Đối với tài sản (thửa số 716, tờ bản đồ 07) tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày ngày 18/11/2020, bà N2 đã ký hợp đồng thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh Đ1 – P, (theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số 136/11.20/NBP/HĐTC, ngày 18/11/2020).

Như vậy, tại thời điểm bà Vũ Thị N2 ký các giao dịch (hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng...) bà N2 là người mất năng lực hành vi dân sự, theo Quyết định V/v: Tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự, ngày 27/09/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Trong khi người trực tiếp giám hộ theo quy định của pháp luật cho bà Vũ Thị N2 là Phạm Thị H, (theo Đăng ký giám hộ số 01/2020/TLGH, ngày

10/8/2020 của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B) không hề hay biết. Chính vì vậy, các giao dịch dân sự mà bà N2 ký tại thời điểm này hoàn toàn không có hiệu lực, không có giá trị về mặt pháp lý, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thuộc hàng thừa kế khác trong gia đình.

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà H và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Vũ Thị N2. Nay bà H đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Thứ nhất:

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở và Quyền sử dụng đất ở ngày 08/4/2024, Công chứng tại Văn phòng C3, giữa bà Vũ Thị N2 và Phạm Thùy V, đối với tài sản là nhà ở tọa lạc trên diện tích đất là 139,9m², thửa số 16, tờ bản đồ 16; địa chỉ: 2 P, phường T, thành phố B. Đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 4001020137, ngày 29/10/1997 cho ông Phạm Văn C1, đăng ký biến động cho bà Vũ Thị N2 vào ngày 21/08/2020 là Vô hiệu.

2. Hủy hợp đồng thế chấp số tài sản 20240191/HĐTC, ngày 31/10/2024, giữa bà Phạm Thùy V với Ngân hàng A – Chi nhánh L2, Đ liên quan đến tài sản nói trên, đồng thời chia di sản thừa kế đối với tài sản này theo quy định của pháp luật. Về khoản tiền mà bà Phạm Thùy V đã vay ngân hàng thì bà V phải chịu trách nhiệm, không liên quan đến những người còn lại.

- Thứ hai:

1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 136/11.20/NBP/HĐTC, ngày 18/11/2020 giữa bà Vũ Thị N2 và Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh Đ1 – P là Vô hiệu, theo quy định tại Điều 125 Bộ luật dân sự, liên quan đến tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 448,8m², thuộc thửa số 716, tờ bản đồ 07; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Đã được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 7600076, ngày 12/01/2016 cho bà Vũ Thị N2.

2. Chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 448,8m², thuộc thửa số 716, tờ bản đồ 07; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Đã được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 7600076, ngày 12/01/2016 cho bà Vũ Thị N2.

* Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N4; Bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu là tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa bà N2 và Ngân hàng vô hiệu còn xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật;

2. *Quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn bà Phạm Thị Q trình bày:*
Những nội dung như đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày là đúng;

Bố mẹ tôi là bà Vũ Thị N2 (bà N2) sinh năm 1957 và ông Phạm Văn C1 (ông C1), sinh năm 1958 có với nhau 05 người con, gồm có: Phạm Thị H; Phạm Thị Q; Phạm Thùy V; Phạm Thị Thùy L và Phạm Minh G. Bố mẹ bà N2, ông C1 đã chết từ lâu, và bà N2, ông C1 cũng không có người con nuôi, con riêng nào, bố mẹ ông C1, bà N2 đã chết từ lâu.

Khi còn sống bố mẹ tôi tạo lập được 01 lô đất có diện tích 448,8m², thuộc thửa số 716, tờ bản đồ 07; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Đã được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 7600076, ngày 12/01/2016 cho bà Vũ Thị N2 (Số H T, phường T, tỉnh Đắk Lắk); Một căn nhà trên diện tích đất là 139,9m², thửa số 16, tờ bản đồ 16; địa chỉ: 2 P, phường T, thành phố B. Đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4001020137, ngày 29/10/1997 cho ông Phạm Văn C1, đăng ký biến động cho bà Vũ Thị N2 vào ngày 21/08/2020.

Hiện nay tôi là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà và quyền sử dụng đất ở phường T, thành phố B, còn cô V đang quản lý căn nhà ở hẻm Đ;

Căn nhà tôi đang sử dụng là do gia đình tôi dựng tạm từ trước đến nay, tôi không sửa chữa, coi nói gì thêm, còn căn nhà ở đường P thì sau khi mẹ tôi qua đời cô V đã sửa chữa, cải tạo lại toàn bộ trên khung nhà cũ;

Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 136/11.20/NBP/HĐTC, ngày 18/11/2020 giữa mẹ tôi bà Vũ Thị N2 và Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh Đ1 – P; Thời điểm đó tôi có biết, sau khi mẹ tôi vay vốn có đưa tiền cho các em tôi làm ăn, tôi cũng có vay 200.000.000đ thì ý kiến của tôi là các chị em chúng tôi sẽ cùng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, còn bao nhiêu sẽ chia đều cho 05 chị em; tôi không có nguyện vọng được sử dụng đất và sở hữu nhà nhưng có ý kiến là giao cho chị H quản lý, sử dụng căn nhà và đất ở H T, phường T và chị H sẽ thanh toán lại cho 4 người em để giữ lại tài sản cho gia đình;

Đối với căn nhà tại 2 P, phường T, thành phố B: Mẹ tôi cho cô V khi mẹ tôi đã bị mất năng lực dân sự là vi phạm nhưng sau đó cô V đã thế chấp vay vốn ngân hàng và sử dụng riêng nên cô V phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng; Đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; thực tế cô V có sửa lại căn nhà dựa trên khung nhà cũ và cô V có nguyện vọng được quản lý căn nhà trên và thanh toán bằng trị giá còn lại cho các chị em (sau khi trừ tiền cô V sửa chữa nhà) thì tôi cũng đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N4; Tuyên 05 người con ở hàng thừa kế thứ nhất của bà Vũ Thị N2, gồm: Bà Phạm Minh G, Bà Phạm Thị

H, Bà Phạm Thị Q, Bà Phạm Thùy V, Bà Phạm Thị Thùy L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/3/2025 là 1.445.441.993đ; Tôi có nguyện vọng chia đều số nợ cho 05 chị em, mỗi người khoảng 300.000.000đồng và nghĩa vụ của tôi được trừ vào phần quyền lợi thừa kế mà tôi được hưởng.

3. *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Bị đơn bà Phạm Thị VI trình bày:* Bố mẹ chúng tôi là bà Vũ Thị N2 (bà N2) sinh năm 1957 và ông Phạm Văn C1 (ông C1), sinh năm 1958 có với nhau 05 người con, gồm có: Phạm Thị H; Phạm Thị Q; Phạm Thùy V; Phạm Thị Thùy L và Phạm Minh G. Ông bà nội, ngoại của chúng tôi cũng đã chết từ lâu, bố mẹ tôi không có người con nuôi, con riêng nào ngoài 05 chị em chúng tôi.

Quá trình chung sống bố mẹ tạo dựng được khối tài sản chung như sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 448,8m², thuộc thửa số 716, tờ bản đồ 07; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Đã được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 7600076, ngày 12/01/2016 cho bà Vũ Thị N2 (Số H T, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

2. Nhà ở + Quyền sử dụng đất có diện tích đất là 139,9m², thửa số 16, tờ bản đồ 16; địa chỉ: 2 P, phường T, thành phố B. Đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 4001020137, ngày 29/10/1997 cho ông Phạm Văn C1, đăng ký biến động cho bà Vũ Thị N2 vào ngày 21/08/2020.

Vào ngày 19/10/2004, bố tôi qua đời vì bệnh tật (Giấy chứng tử số 30, Quyền số 01/2004 do Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B cấp ngày 19/10/2004). Về tài sản, khi bố qua đời không để lại di chúc. Vì vậy, tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bố tôi lúc bấy giờ là mẹ tôi bà Vũ Thị N2 và 05 người con là Phạm Thị H; Phạm Thị Q; Phạm Thùy V; Phạm Thị Thùy L và Phạm Minh G, (ông bà nội, ngoại của chúng tôi đã chết trước bố mẹ tôi) đã đồng ý tặng lại toàn bộ phần di sản thừa kế mà chúng tôi được hưởng cho mẹ là bà Vũ Thị N2 (theo Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 01 tháng 08 năm 2020, được Công chứng tại Văn phòng C5);

Sau đó mẹ tôi có tặng cho tôi căn nhà ở 2 P, phường T, thành phố B; tôi đã thế chấp vay vốn Ngân hàng để làm ăn và sửa nhà; tôi đã đầu tư sửa nhà hết khoảng 300.000.000đ; nay tôi có ý kiến tôi sẽ trả nợ cho Ngân hàng, trừ đi số tiền tôi bỏ vào sửa nhà còn lại khoảng 1.200.000.000đ (gồm 1.100.000.000đ trị giá đất và 200.000.000đ trị giá nhà theo kết quả định giá) thì chia đều cho 05 chị em, tôi xin được quản lý nhà và thanh toán bằng trị giá cho các hàng thừa kế;

Đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; mẹ tôi đã thế chấp vay vốn Ngân hàng nên chị

em chúng tôi sẽ có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, còn trị giá còn lại bao nhiêu thì chia đều cho 05 chị em, trường hợp chị H đồng ý giao căn nhà ở 2 P cho tôi quản lý, sử dụng và không nhận phần trị giá thừa kế chị H và chị Q được hưởng thì tôi đồng ý giao diện tích đất ở H T cho chị H quản lý, sử dụng, và chị H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N4 toàn bộ tiền gốc, lãi mà mẹ tôi đã vay;

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N4; Yêu cầu 05 người con ở hàng thừa kế thứ nhất của bà Vũ Thị N2, gồm: Bà Phạm Minh G, Bà Phạm Thị H, Bà Phạm Thị Q, Bà Phạm Thùy V, Bà Phạm Thị Thùy L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/3/2025 là 1.445.441.993đ; Tôi có nguyện vọng chia đều số nợ cho 05 chị em, mỗi người khoảng 300.000.000đồng và nghĩa vụ của tôi được trừ vào phần quyền lợi thừa kế mà tôi được hưởng ;

4. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa Bị đơn bà Phạm Minh G trình bày: Những nội dung như cô V trình bày là đúng; chúng tôi đồng ý với ý kiến của cô V và không có ý kiến gì thêm; Chúng tôi đồng ý với kết quả thẩm định, định giá của Tòa án;

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N4; Tuyên 05 người con ở hàng thừa kế thứ nhất của bà Vũ Thị N2, gồm: Bà Phạm Minh G, Bà Phạm Thị H, Bà Phạm Thị Q, Bà Phạm Thùy V, Bà Phạm Thị Thùy L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/3/2025 là 1.445.441.993đ; Tôi có nguyện vọng chia đều số nợ cho 05 chị em, mỗi người khoảng 300.000.000đồng và nghĩa vụ của tôi được phần quyền lợi thừa kế mà tôi được hưởng;

Tại phiên tòa, bà G có nguyện vọng tặng cho phần quyền thừa kế mình được hưởng cho bà V và bà V phải chịu toàn bộ nghĩa vụ trả nợ trong phạm vi quyền thừa kế của bà; bà G không có bất cứ ý kiến, yêu cầu gì khác;

5. Quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy L trình bày: Những nội dung như đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày là đúng;

Bố mẹ tôi là bà Vũ Thị N2 (bà N2) sinh năm 1957 và ông Phạm Văn C1 (ông C1), sinh năm 1958 có với nhau 05 người con, gồm có: Phạm Thị H; Phạm Thị Q; Phạm Thùy V; Phạm Thị Thùy L và Phạm Minh G. Bố mẹ bà N2, ông C1 đã chết từ lâu, và bà N2, ông C1 cũng không có người con nuôi, con riêng nào, bố mẹ ông C1, bà N2 đã chết từ lâu.

Khi còn sống bố mẹ tôi tạo lập được 01 lô đất có diện tích 448,8m², thuộc thửa số 716, tờ bản đồ 07; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Đã được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: BT 7600076, ngày 12/01/2016 cho bà Vũ Thị N2 (Số H T, phường T, tỉnh Đắk Lắk); Một căn nhà trên diện tích đất là 139,9m², thửa số 16, tờ bản đồ 16; địa

chị: 2 P, phường T, thành phố B. Đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4001020137, ngày 29/10/1997 cho ông Phạm Văn C1, đăng ký biến động cho bà Vũ Thị N2 vào ngày 21/08/2020.

Hiện nay chị Q là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà và quyền sử dụng đất ở phường T, thành phố B, còn chị V đang quản lý căn nhà ở hẻm Đ;

Căn nhà chị Q đang sử dụng là do gia đình tôi dựng tạm từ trước đến nay, không sửa chữa, coi nói gì thêm, còn căn nhà ở đường P thì sau khi mẹ tôi qua đời chị V đã sửa chữa, cải tạo lại toàn bộ trên khung nhà cũ;

Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 136/11.20/NBP/HĐTC, ngày 18/11/2020 giữa mẹ tôi bà Vũ Thị N2 và Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh Đ1 – P; Thời điểm đó tôi có biết, sau khi mẹ tôi vay vốn có đưa tiền cho các em tôi làm ăn, tôi cũng có vay 1.300.000.000đ thì ý kiến của tôi là các chị em chúng tôi sẽ cùng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, còn bao nhiêu sẽ chia đều cho 05 chị em; tôi không có nguyện vọng được sử dụng đất và sở hữu nhà mà tôi đồng ý giao cho chị H quản lý, sử dụng căn nhà và đất ở H T, phường T và chị H sẽ thanh toán nợ cho Ngân hàng và thanh toán lại cho 4 người em để trị giá tài sản còn lại với điều kiện phải giao căn nhà tại 2 P, phường T, thành phố B cho chị V vì trước khi chết mẹ tôi cho chị V, tôi nhận thức được mẹ tôi cho chị V nhà và đất khi mẹ tôi đã bị mất năng lực dân sự là vi phạm nhưng sau đó chị V đã thế chấp vay vốn ngân hàng và sử dụng riêng nên chị V phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng; Đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; thực tế chị V có sửa lại căn nhà dựa trên khung nhà cũ và chị V có nguyện vọng được quản lý căn nhà trên và thanh toán bằng trị giá còn lại cho các chị em (sau khi trừ tiền cô V sửa chữa nhà) thì tôi cũng đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N4; Tuyên 05 người con ở hàng thừa kế thứ nhất của bà Vũ Thị N2, gồm: Bà Phạm Minh G, Bà Phạm Thị H, Bà Phạm Thị Q, Bà Phạm Thùy V, Bà Phạm Thị Thùy L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/3/2025 là 1.445.441.993đ; Tôi có nguyện vọng chia đều số nợ cho 05 chị em, mỗi người khoảng 300.000.000đồng và nghĩa vụ của tôi được trừ vào phần quyền lợi thừa kế mà tôi được hưởng.

6. *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N5 bà Diệp Thị Phương N trình bày: Ngày 01/11/2024 bà Phạm Thùy V đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 5228-LAV-202400552 với A Chi nhánh L2, Đắc Lắc để vay vốn. Cụ thể như sau: Số tiền vay: 700.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng); Mục đích vay: Mua, bán mỹ phẩm; Thời hạn vay vốn: 12 tháng; Ngày vay: 01/11/2024; Ngày đến hạn: 26/10/2025; Lãi suất vay: 9%/năm.*

Trong quá trình vay vốn bà Phạm Thùy V đã thực hiện theo thoả thuận của Hợp đồng tín dụng số: 5228-LAV-202400552 ngày 01/11/2024. Số tiền vay của bà Phạm Thùy V phải trả tạm tính đến ngày 28/02/2025 bao gồm gốc và lãi trong hạn là: 704.832.877 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm lẻ bốn triệu tám trăm ba mươi hai ngàn tám trăm bảy mươi sáu đồng). Trong đó: Số tiền gốc: 700.000.000 đồng; Số tiền lãi trong hạn: 4.832.877 đồng.

Tài sản thế chấp: Tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số: 5228-LAV-202400552 ngày 01/11/2024 cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp số 20240191/HĐTC ngày 31/10/2024; Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nợ hiện tại 700.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng; Tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể:

* Quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: Số phát hành 4001020137, cơ quan cấp: UBND Tỉnh Đ, ngày cấp: 29-10-1997 (Đã cập nhật người sử dụng đất ngày 17/04/2024); Thửa đất số: 14 (theo bản đồ địa chính nay là thửa đất số 16); Tờ bản đồ số: Độc lập (theo bản đồ địa chính nay là tờ bản đồ số 16); Diện tích: 139.9m² ; Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Nội dung thay đổi: Số thửa đất, số tờ bản đồ theo bản đồ địa chính nay là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16 theo hồ sơ số 1948403/2020 ngày 17/01/2020.

* Tài sản trên đất: Tài sản gắn liền với đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu: Nhà ở: Địa chỉ: 2 P, Phường T, TP .; Tổng diện tích sử dụng: 99,95m²; Diện tích xây dựng: 67,84m²; Kết cấu nhà: Bao che tường gạch. Số tầng: 1; Giấy tờ chứng minh: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: Số phát hành 4001020137, cơ quan cấp: UBND Tỉnh Đ, ngày cấp: 29-10-1997 (Đã cập nhật người sử dụng đất ngày 17/04/2024)

Trong quá trình vay vốn bà Phạm Thùy V đã thực hiện đúng theo thoả thuận của Hợp đồng tín dụng số: 5228-LAV-202400552 ngày 01/11/2024. Số tiền vay của bà Phạm Thùy V phải trả tạm tính đến ngày 28/02/2025 bao gồm gốc và lãi trong hạn là: 704.832.877 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm lẻ bốn triệu tám trăm ba mươi hai ngàn tám trăm bảy mươi sáu đồng). Trong đó: Số tiền gốc: 700.000.000 đồng; Số tiền lãi trong hạn: 4.832.877 đồng;

Đối với yêu cầu của nguyên đơn V/v Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bà V với Ngân hàng thì Ngân hàng không đồng ý vì việc Ngân hàng nhận thế chấp là hoàn toàn ngay tình; hiện nay bà V vẫn thực hiện tốt nghĩa vụ trong Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng không có khởi kiện yêu độc lập mà sẽ khởi kiện khi bà V vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng sau;

7. Đại diện Ngân hàng TMCP N4 trình bày: Bà Vũ Thị N2 ký 02 Hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP N4 - Chi nhánh Đ – P (Nay là P1) cụ thể:

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 270923/NA/HĐHM ngày 27/9/2023: Số tiền vay 1.000.000.000 đồng (dư nợ 999.999.998 đồng); Thời hạn nhận nợ: 9 tháng; Mục đích: KD mỹ phẩm, dịch vụ chăm sóc da.

Hợp đồng tín dụng trung hạn số 270923/NA/NHNT ngày 27/9/2023: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (dư nợ 391.913.565 đồng; Thời hạn vay: 60 tháng (trả nợ gốc lãi hàng tháng); Mục đích: vay tiêu dùng.

Tính đến ngày 31/03/2025, Bà Vũ Thị N2 có nghĩa còn nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng nêu trên, số tiền gốc và lãi, lãi phạt quá hạn cụ thể: HĐTD ngắn hạn số 270923/NA/HĐHM ngày 27/9/2023: Số tiền gốc: 999.999.998 đồng; Số tiền lãi, lãi phạt quá hạn (tạm tính) đến ngày 31/03/2025: 37.224.657 đồng. Tổng số tiền gốc, lãi, lãi phạt quá hạn tạm tính đến ngày 31/03/2025 là: 1.037.224.655 đồng

Đối với HĐTD trung hạn số 270923/NA/NHNT ngày 27/9/2023 nợ số tiền gốc: 391.913.565 đồng; Số tiền lãi, lãi phạt quá hạn (tạm tính) đến ngày 31/03/2025: 16.303.773 đồng Tổng số tiền gốc, lãi, lãi phạt quá hạn tạm tính đến ngày 31/03/2025 là: 408.217.338 đồng

* Tổng cộng số tiền gốc, lãi, lãi phạt quá hạn tạm tính đến ngày 31/03/2025: 1.445.441.993 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng).

Để đảm bảo khoản vay bà Vũ Thị N2 thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 136/11.20/NBP/HĐTC ngày 18/11/2020. Tài sản thế chấp cụ thể như sau: Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT760076 do UBND Thành phố B cấp ngày 12/01/2016. Diện tích: 448,8m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Tài sản gắn liền với đất: Công trình xây dựng và cây trồng trên đất; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Quyền số 11 số thứ tự 798 có xác nhận của Chi nhánh văn phòng Đ2 ngày 18/11/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng từ tháng 11/2020, khách hàng vay trả sòng phẳng và đúng hạn, không có dư nợ tại các tổ chức tín dụng khác. Kinh doanh lĩnh vực làm đẹp, mỹ phẩm, chăm sóc da, do 2 người con quản lý hoạt động tại L và Quang T3 (Tiệm T).

Ngày 10/8/2024 bà N2 mắc bệnh hiểm nghèo nên qua đời; ngày 11/12/2024 khoản vay ngắn hạn đến hạn trả nợ gốc, nhưng bà không có nguồn để thanh toán nợ vay. Dẫn đến quá hạn, hiện nay đã nhảy nợ xấu nhóm 3.

Bà Vũ Thị N2 có 5 người con gái là: Bà Phạm Thị H (chị cả, SN 1981), Bà Phạm Minh G (SN 1983), Bà Phạm Thị Q (SN 1985), Bà Phạm Thùy V (SN 1991) và Bà Phạm Thị Thùy L (SN 1997);

Ngày 14/11/2024 Phòng G2 (nay là P1) đã mời 5 người con đến Ngân hàng để làm việc về việc thanh toán thay nợ vay Ngân hàng cho mẹ. Tại thời điểm đó chỉ có 4 người con lên làm việc (vắng mặt bà H) nên không thỏa thuận được;

Nay Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc những người thừa kế thứ nhất của bà N2: Bà Phạm Minh G, Bà Phạm Thị H, Bà Phạm Thị Q, Bà Phạm Thùy V, Bà Phạm Thị Thùy L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/3/2025 là 1.445.441.993đ và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng; Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa bà N2 và Ngân hàng vô hiệu thì Ngân hàng không đồng ý tại thời điểm ký kết Hợp đồng bà N2 hoàn toàn bình thường có đầy đủ năng lực hành vi dân sự được thể hiện qua việc ký kết hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự ; Căn cứ vào Điều 22; Điều 24; Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 125; Điều 131; Điều 133; Điều 317; Điều 318; Điều 609; Điều 610; Điều 611; Điều 612; Điều 613; Điều 623; Điều 649; Điều 650; Điều 651; Điều 660; Điều 634; Điều 688 Bộ luật dân sự; Căn cứ: Điều 26; Điều 27 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.

Tuyên xử :

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

[1.1] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị N2 với bà Phạm Thùy V do V2 công chứng, chứng thực ngày 08/4/2024 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 139,9m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSH nhà và QSDĐ ở số 4001020137 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 29/10/1997 đứng tên ông Phạm Văn C1 (đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 21/8/2020) vô hiệu.

[1.2] Tuyên Hợp đồng tín dụng số 270923/NA/NHNT ngày 27/9/2023 ký giữa bà Vũ Thị N2 với Ngân hàng TMCP N4 - Chi nhánh Đ- P và Hợp đồng Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 136/11.20/NBP/HĐTC ngày 18/11/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 270923/NA/PLHĐTC ngày 27/9/2023 vô hiệu.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H V/v yêu cầu: Tuyên Hợp đồng thế chấp số: 20240191/HĐTC ngày 31/10/2024 giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh L2, Đắk Lắk với bà Phạm Thùy V đối với Quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14 (số thửa mới là 16), tờ bản đồ độc lập (tờ bản đồ mới là 16) diện tích đất là 139,9m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N4 V/v Buộc hàng thừa kế của bà Vũ Thị N2 gồm: Phạm Thị H, Phạm Thị Q, Phạm Minh G, Phạm Thùy V và Phạm Thị Thùy L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N4 tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/3/2025 là 1.445.441.993 đồng; và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh từ ngày 01/4/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận trong HĐTD ngắn hạn số 270923/NA/HĐHM và HĐTD trung hạn số 270923/NA/NHNT ký cùng ngày 27/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trong phạm vi di sản của người bà Vũ Thị N2 để lại.

[4] Về thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và yêu cầu chia di sản thừa kế:

[4.1] Buộc Ngân hàng TMCP N4 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị H bản gốc Giấy chứng nhận QSDĐ số BT 760076 do U cấp ngày 12/01/2016 đứng tên Vũ Thị N2.

[4.2] Giao cho bà Phạm Thị H được quyền quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 716, tờ bản đồ 07, diện tích 448,8m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSDĐ số BT 760076 do UBND thành phố B cấp ngày 12/01/2016 đứng tên Vũ Thị N2. Bà Phạm Thị H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định pháp luật.

[4.3] Bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N4 số tiền 1.224.000.000đ (Một tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu đồng) (tương đương với trị giá tài sản được giao quản lý sử dụng) và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh từ ngày 01/4/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong HĐTD ngắn hạn số 270923/NA/HĐHM và HĐTD trung hạn số 270923/NA/NHNT cùng ký ngày 27/9/2023;

[4.4] Giao cho bà Phạm Thùy V được quyền quản lý và sử dụng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 16, tờ bản đồ 16, diện tích đất là 139,9m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSH nhà và QSDĐ ở số 4001020137 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 29/10/1997 đứng tên ông Phạm Văn C1; đã đăng ký biến động tặng cho bà Phạm Thùy V ngày 17/4/2024.

[4.5] Bà Phạm Thùy V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N4 số tiền 221.441.993đ (Hai trăm hai mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng);

[4.6] Bà Phạm Thùy V có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị H số tiền 195.791.389đ (Một trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn, ba trăm tám mươi chín đồng); bà Phạm Thị Q số tiền 195.791.389đ (Một trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn, ba trăm tám mươi chín đồng); bà Phạm Thị Thùy L số tiền 195.791.389đ (Một trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn, ba trăm tám mươi chín đồng);

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định và định giá tài sản; án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 15/10/2025, bị đơn bà Phạm Thị Thùy L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm, công nhận cho bà được đồng quyền sử dụng một phần diện tích trong mảnh đất thửa đất số 716, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại đường T, Buôn M, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể theo hiện trạng thực tế sử dụng (không tách thửa, không sang tên riêng) hoặc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của tôi trong phần di sản chung để làm nơi ở ổn định lâu dài.

Ngày 15/4/2026, bị đơn Phạm Thị Thùy L có đơn sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao cho bà được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 07, diện tích 448,8m² và tự nguyện thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng (bao gồm cả gốc và lãi).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn bà Phạm Thị Thùy L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao cho bà được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 07, diện tích 448,8m² và tự nguyện thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng (bao gồm cả gốc và lãi). Bà Phạm Thùy V và bà Phạm Minh G giữ nguyên đơn trình bày mong muốn giao cho bà L quản lý, sử dụng thửa đất 716.

*** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm:**

- 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: Đơn kháng cáo của bị đơn có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk; Giao cho bà Phạm Thị Thùy L được quyền quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 716, tờ bản đồ 07, diện tích 448,8m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSDĐ số BT 760076 do UBND Buôn Ma Thuột cấp ngày 12/01/2016 đứng tên Vũ Thị N2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Phạm Thị Thùy L kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; là kháng cáo hợp lệ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Phạm Văn C1 và bà Vũ Thị N2 có 05 người con, gồm: Phạm Thị H; Phạm Thị Q; Phạm Thùy V; Phạm Thị Thùy L và Phạm Minh G. Quá trình chung sống ông C1, bà N2 tạo dựng được khối tài sản chung:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 448,8m², thuộc thửa số 716, tờ bản đồ 07, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Đã được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 7600076, ngày 12/01/2016 cho bà Vũ Thị N2;

- Nhà ở và quyền sử dụng đất có diện tích đất là 139,9m², thửa số 16, tờ bản đồ 16; địa chỉ: 2 P, phường T, thành phố B. Đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4001020137, ngày 29/10/1997 cho ông Phạm Văn C1, đăng ký biến động cho bà Vũ Thị N2 vào ngày 21/08/2020.

Ông C1 chết ngày 19/10/2004, vợ là bà N2 chết ngày 09/8/2024 không để lại di chúc nên nguyên đơn bà Phạm Thị H; Phạm Thị Q khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn và G1 cho nguyên đơn bà Phạm Thị H được quyền

quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 716, tờ bản đồ 07, diện tích 448,8m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSDĐ số BT 760076 do UBND thành phố B cấp ngày 12/01/2016 đứng tên Vũ Thị N2 và bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N4 số tiền 1.224.000.000đ và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh từ ngày 01/4/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong HĐTD ngắn hạn số 270923/NA/HĐHM và HĐTD trung hạn số 270923/NA/NHNT cùng ký ngày 27/9/2023.

[2.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Phạm Thị Thùy L có kháng cáo một phần bản án sơ thẩm (được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 07, diện tích 448,8m²). Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Thùy L. Hội đồng xét xử, thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 716, tờ bản đồ số 07, diện tích 448,8m² là do ông Phạm Văn C1 bà Vũ Thị N2 tạo lập được. Ngày 19/10/2004, ông C1 chết không để lại di chúc. Ngày 30/8/2015, bà N2 làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 716. Ngày 12/6/2016, bà N2 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT760076 đứng tên Vũ Thị N2.

Ngày 27/09/2019 bà Vũ Thị N2 bị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự; ngày 10/8/2020 UBND phường T cấp trích lục đăng ký giám hộ số 01/2020/TLGH xác nhận bà Phạm Thị H (con cái đầu) là người giám hộ cho bà N2 và bà L (con gái út) là người giám sát việc giám hộ. Tuy nhiên, ngày 18/11/2020 và ngày 27/9/2023, bà N2 lại tự mình ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 136/11.20/NBP/HĐTC Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 270923/NA/PLHĐTC đối với thửa đất số 716, tờ bản đồ 07, diện tích 448,8m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với Ngân hàng TMCP N4-Chi nhánh B1 để vay số tiền 1.500.000.000 đồng theo 02 giấy nhận nợ số 01, 02 cùng ngày 27/9/2023, số tiền này được chuyển vào tài khoản của bà Phạm Thị Thùy L (con gái út).

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp bà N2 đang là người bị mất năng lực hành vi dân sự, nhưng toàn bộ giao dịch bà N2 lại trực tiếp ký kết mà không có người đại diện, là trái với với quy định tại khoản 2 Điều 22, Điều 117, khoản 1 Điều 125 Bộ luật dân sự; do đó, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp mà bà N2 đã ký với Ngân hàng TMCP N4 bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Ngân hàng TMCP N4 – Chi nhánh Đ – P, có nghĩa vụ trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế của bà N2 tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên là phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà Phạm Thị Thùy L kháng cáo và cung cấp các tài liệu như: Giấy xác nhận của Tổ dân phố G, T về việc bà L hiện không có nhà ở ổn định, đang phải đi thuê nhà; Giấy xác nhận của Ngân hàng V3, xác nhận bà Phạm Thị Thùy L đang có tiền gửi tiết kiệm, số tiền 1.500.000.000đ; Đơn trình bày của bà Phạm Thùy V, Phạm Minh G, là những người thuộc hàng thừa kế của bà N2 đều thể hiện mong muốn giao cho bà L quyền sử dụng đất đối với thửa 716, tờ bản đồ số 07, diện tích 448,8m², vì bà L không có nhà ở và đang đi thuê nhà.

Xét thấy, bà Phạm Thị Thùy L là mẹ đơn thân, hiện đang nuôi con nhỏ nhưng không có chỗ ở ổn định, phải đi thuê nhà, nhu cầu cần có chỗ ở ổn định là cần thiết. Bên cạnh đó, các chị em (Phạm Thùy V, Phạm Minh G) trong gia đình mong muốn giao quyền sử dụng đất đối với thửa 716 cho bà L quản lý, sử dụng. Bà Phạm Thị H hiện đang sinh sống và làm việc Đà Nẵng. Do đó, đại diện viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Thị Thùy L là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng kháng cáo của bị đơn Phạm Thị Thùy L là có cơ sở chấp nhận, nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm; Giao cho bà Phạm Thị Thùy L được quyền quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 716, tờ bản đồ 07, diện tích 448,8m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSDĐ số BT 760076 do U cấp ngày 12/01/2016 đứng tên Vũ Thị N2.

Tính đến ngày 31/3/2025, bà N2 còn nợ Ngân hàng với tổng dư nợ gốc, lãi tại Ngân hàng TMCP N4-Chi nhánh B1 là 1.445.441.993 đồng. Tuy nhiên, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 716, tờ bản đồ 07 giao cho bà L được quyền quản lý sử dụng có trị giá: 1.224.000.000đ nên bà L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N4 số tiền 1.224.000.000đ; do số tiền trên chưa đủ thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại nên bà V là người được giao quản lý, sử dụng trị giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tờ bản đồ số: 16 (số nhà B P, phường B, Đắk Lắk) với trị giá 1.200.398.938đ, do đó bà V cần tiếp tục thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP N4 số tiền còn thiếu là 221.441.993đ;

Sau khi thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại thì phần di sản còn lại là 978.956.990đ, Di sản thừa kế còn lại sẽ được chia cho 05 người: 978.956.945 đồng./5 = 195.791.389đ đồng (Tương ứng mỗi người được hưởng 195.791.389đ đồng /1 kỷ phần), bà G tặng cho phần di sản thừa kế mà mình được hưởng cho bà V là tự nguyện và phù hợp cần chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phạm Thị Thùy L kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Thùy L, sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 22, Điều 24, Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 125, Điều 131, Điều 133, Điều 317, Điều 318, Điều 609, Điều 610, Điều 611, Điều 612, Điều 613, Điều 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 660 và Điều 634, Điều 688 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 26, Điều 27 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.

Tuyên xử :

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H;

[1.1] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị N2 với bà Phạm Thùy V do Văn phòng C3 công chứng, chứng thực ngày 08/4/2024 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, diện tích 139,9m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4001020137 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 29/10/1997 đứng tên ông Phạm Văn C1 (đã thay đổi cơ sở pháp lý ngày 21/8/2020) vô hiệu.

[1.2] Tuyên Hợp đồng tín dụng số 270923/NA/NHNT ngày 27/9/2023 ký giữa bà Vũ Thị N2 với Ngân hàng TMCP N4 - Chi nhánh Đ- P và Hợp đồng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 136/11.20/NBP/HĐTC ngày 18/11/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 270923/NA/PLHĐTC ngày 27/9/2023 vô hiệu.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc yêu cầu: Tuyên Hợp đồng thế chấp số: 20240191/HĐTC ngày 31/10/2024 giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh L2, Đắk Lắk với bà Phạm Thùy V đối với Quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14 (số thửa mới là 16), tờ bản đồ độc lập (tờ bản đồ mới là 16) diện tích đất là 139,9m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N4 về việc Buộc hàng thừa kế của bà Vũ Thị N2 gồm: Phạm Thị H, Phạm Thị Q, Phạm Minh G, Phạm Thùy V và Phạm Thị Thùy L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N4 tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/3/2025 là 1.445.441.993 đồng và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh từ ngày 01/4/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 270923/NA/HĐHM và hợp đồng tín dụng trung hạn số 270923/NA/NHNT ký cùng ngày 27/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trong phạm vi di sản của người bà Vũ Thị N2 để lại.

[4] Về thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và yêu cầu chia di sản thừa kế:

[4.1] Buộc Ngân hàng TMCP N4 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Thùy L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760076 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 12/01/2016 đứng tên Vũ Thị N2.

[4.2] Giao cho bà Phạm Thị Thùy L được quyền quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 716, tờ bản đồ 07, diện tích 448,8m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 760076 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 12/01/2016 đứng tên Vũ Thị N2. Bà Phạm Thị Thùy L có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định pháp luật.

[4.3] Bà Phạm Thị Thùy L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N4 số tiền 1.224.000.000đ (*Một tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu đồng*) và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh từ ngày 01/4/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 270923/NA/HĐHM và hợp đồng tín dụng trung hạn số 270923/NA/NHNT cùng ký ngày 27/9/2023.

[4.4] Giao cho bà Phạm Thùy V được quyền quản lý và sử dụng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 16, tờ bản đồ 16, diện tích đất là 139,9m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4001020137 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 29/10/1997 đứng tên ông Phạm Văn C1; đã đăng ký biến động tặng cho bà Phạm Thùy V ngày 17/4/2024.

[4.5] Bà Phạm Thùy V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N4 số tiền 221.441.993đ (*Hai trăm hai mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi một ngàn, chín trăm chín mươi ba đồng*);

[4.6] Bà Phạm Thùy V có nghĩa vụ thanh toán cho: bà Phạm Thị H số tiền 195.791.389đ (*Một trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn, ba trăm tám mươi chín đồng*); bà Phạm Thị Q số tiền 195.791.389đ (*Một trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn, ba trăm tám mươi chín đồng*); bà

Phạm Thị Thùy L số tiền 195.791.389đ (*Một trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn, ba trăm tám mươi chín đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị H phải chịu tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 21.163.000đ (đã làm tròn). Khấu trừ vào số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0012460 ngày 28/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột và số tiền 10.900.000đ tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000768 ngày 24/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột; Sau khi khấu trừ bà Phạm Thị H còn phải nộp 7.763.000đ (*Bảy triệu, bảy trăm sáu mươi ba ngàn đồng*) (đã làm tròn);

- Bà Phạm Thị Q phải chịu 20.863.000đ (đã làm tròn); Khấu trừ vào số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí bà Q đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2023/0012459 ngày 28/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột; Sau khi khấu trừ bà Phạm Thị Q còn phải nộp 18.363.000đ (*Mười tám triệu, ba trăm sáu mươi ba ngàn đồng*);

- Bà Phạm Thùy V phải chịu 42.325.000đ (*Bốn mươi hai triệu, ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) (đã làm tròn);

- Bà Phạm Thị Thùy L phải chịu 21.163.000đ (*Hai mươi một triệu, một trăm sáu mươi ba ngàn đồng*) (đã làm tròn).

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Thùy L không phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí mà bà Phạm Thị Thùy L đã nộp theo Biên lai thu số 0004065 ngày 05/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[5.3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; định giá tài sản và phí khai thác thông tin đất đai tổng cộng: 6.400.000đ (*Sáu triệu bốn trăm ngàn đồng*); Bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị Q và bà Phạm Thị Thùy L mỗi người phải chịu 1.280.000đ (*Một triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng*); Bà Phạm Thùy V phải chịu 2.560.000đ (*Hai triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng*): Bà Phạm Thị H được nhận lại số tiền 5.120.000đ tạm ứng chi phí nêu trên đã nộp và đã chi phí xong sau khi thu được của bà Phạm Thị Q, bà Phạm Thị Thùy L và bà Phạm Thùy V.

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

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, Điều 7 và Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1, Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS KV 1, Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Nguyên Tùng