

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 534/2025/DS-PT

Ngày: 26 – 5 – 2025

V/v yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho;
hủy Hợp đồng thế chấp và hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương;

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Cúc;

Ông Trần Văn Đạt.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 5 đến ngày 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 297/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp: “Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho; hủy Hợp đồng thế chấp và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 270/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Văn K, sinh năm: 1949; địa chỉ: Số D P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn T, sinh năm: 1955; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2022. (có mặt)

2. Bà Võ Thị Ngọc O, sinh năm: 1952; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Diệp H, sinh năm: 1958; địa chỉ: Số B H, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2023. (có mặt)

3. Ông Võ Văn T, sinh năm: 1955; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

4. Bà Võ Thị Diệp H, sinh năm: 1958; địa chỉ: Số B H, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

5. Bà Võ Thị Nguyệt H1, sinh năm: 1959; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn T, sinh năm: 1955; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2022. (có mặt)

6. Ông Võ Văn P, sinh năm: 1960; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Võ Văn T1, sinh năm: 1964; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

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

1. Bà Trần Thị V, sinh năm: 1970; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

2. Chị Võ Thị Vân A, sinh năm: 1993; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

3. Anh Võ Văn Trọng N, sinh năm: 1992; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, chị Vân A: Anh Võ Văn Trọng N, sinh năm: 1992; địa chỉ: Số A P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2022 và ngày 19/12/2022. (có mặt)

4. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2; trụ sở: T, số C H, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T2; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân H2; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2. Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2021.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Hồ Ngọc Uyên P1; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2 – Phòng G; địa chỉ: Số D Khu H, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

5. Văn phòng C6 (nay là Văn phòng C7); trụ sở: Số B P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Hoàng N1; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Hoàng N1, chức vụ Trưởng Văn phòng. (xin xét xử vắng mặt)

6. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; trụ sở: Số B T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Quang T3; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn S; chức vụ: Phó Chủ tịch. (xin xét xử vắng mặt)

- *Người có kháng cáo:* Các đồng nguyên đơn, gồm ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc O, ông Võ Văn T, bà Võ Thị Diệp H, bà Võ Thị Nguyệt H1, ông Võ Văn P.

- *Người có kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc O, bà Võ Thị Diệp H, ông Võ Văn T, bà Võ Thị Nguyệt H1, ông Võ Văn P trình bày:

Cha của các nguyên đơn là cụ Võ Văn T4 (1895-1969). Cụ T4 có 03 người vợ và 18 người con. Cụ thể như sau:

* Vợ thứ nhất:

Năm 1920, cụ Võ Văn T4 kết hôn với cụ Phạm Thị D, có 08 người con gồm:

Võ Văn Q, sinh năm không rõ (chết từ nhỏ);

Võ Văn K1, sinh năm không rõ (chết từ nhỏ);

Võ Văn T5, sinh năm không rõ (chết từ nhỏ);

Võ Văn S1, sinh năm không rõ (chết từ nhỏ);

Võ Thị C, sinh năm 1925 (chết 2014) (có chồng là Nguyễn C1 và 05 người con: Nguyễn Thị Thu H3, Nguyễn Thị Thu C2, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Bích Đ, Nguyễn Thị Bích N2);

Võ Thị Đ1, sinh năm 1927 (chết 1994);

Võ Văn T6, sinh năm 1931 (chết năm 2009) (có vợ Mai Thị B, có 06 người con: Võ Văn M, Võ Thị Mai H4, Võ Thị H5, Võ Văn T7, Võ Văn C3, Võ Văn P2);

Võ Đức T8 (Võ Văn T9) sinh năm 1934 (chết năm 1996) (có vợ là Nguyễn Thị S2 (đã chết), có 05 con: Võ Thị Kim P3, Võ Thị Thúy D1, Võ Thị Kim P4, Võ Văn B1, Võ Văn S3 (đã chết);

* Vợ thứ hai:

Năm 1926, cụ T4 sống chung với cụ Trần Thị E. Cụ T4 và cụ E không có con. Do không có con nên sau này cụ T4 lấy cụ Nữ sinh được 09 người con. Trong đó có bà Võ Thị Ngọc O, sinh năm: 1952. Cụ T4, cụ D và cụ N3 thống nhất ghi cụ D là mẹ đẻ của bà O trong Giấy khai sinh.

* Vợ thứ ba:

Năm 1936, cụ T4 sống chung với cụ Lê Thị N3, có 09 người con:

Võ Văn C4, sinh năm 1945 (chết năm 1970, không có vợ con);

Võ Thị Tùng L1, sinh năm 1947 (chết từ khi còn nhỏ);

Ông Võ Văn C5, sinh năm 1951 (chết năm 1981, không có vợ con);

Ông Võ Văn K, sinh năm: 1949;

Võ Thị Diệp H, sinh năm: 1953;

Võ Văn T, sinh năm: 1955;

Võ Thị Nguyệt H1, sinh năm: 1957;

Võ Văn P, sinh năm: 1960;

Võ Văn T1, sinh năm: 1964.

Các nguyên đơn xác định: Nhà đất tại xã H, thành phố H do cụ T4 và cụ N3 mua lại sau đó để lại cho cụ T4 và cụ D ở; Căn nhà tại số G N, thành phố Đ và căn nhà tại số A P, thành phố Đ đều do cụ T4 và cụ N3 tạo lập. Hiện nay các nguyên đơn chỉ tranh chấp căn nhà tại số A P, thành phố Đ.

Năm 1969 cụ T4 chết; Năm 1979 cụ D chết; Năm 1988 cụ E chết; Năm 1989 cụ N3 chết, đều không để lại di chúc.

Khi cụ T4 và cụ N3 còn sống đã tặng căn nhà số G N, thành phố Đ cho ông Võ Văn T6 (là anh em cùng cha khác mẹ là con của cụ T4 và cụ D). Sau khi cụ T4, cụ D, cụ E và cụ N3 chết, căn nhà tại thành phố H do ông T6 quản lý, sử dụng; Còn nhà số A P, thành phố Đ do bà O, ông T, ông T1, bà Diệp H, bà Nguyệt H1, ông P, ông K cùng quản lý, sử dụng. Đến năm 1983, ông K ra ở riêng; Năm 2013, bà Diệp H đi lấy chồng ra ở riêng.

Hiện nay, còn bà O, ông T, ông T1, bà Nguyệt H1, ông P đang cùng quản lý, sử dụng căn nhà số A P, thành phố Đ.

Ngày 27/8/1993, ông T1 làm ăn thua lỗ nên các anh chị em gồm: ông K, bà O, bà Diệp H, ông T, bà Nguyệt H1, ông P đã lập “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” nhượng quyền hưởng di sản thừa kế cho ông T1 một mình kê khai đứng tên trên giấy chứng nhận căn nhà A P, thành phố Đ tạo điều kiện cho ông T1 vay vốn làm ăn, thực tế thì không nhượng quyền thừa kế.

Năm 2007, do có tranh chấp với ông T6 nên bà O, ông T, bà Diệp H, bà Nguyệt H1, ông P và ông T1 đã khởi kiện bị đơn ông T6 về chia tài sản chung đối với nhà đất tại xã H, thành phố H và căn nhà tại số A P, thành phố Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2007/DSST ngày 23/7/2007 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn kiện “tranh chấp Chia tài sản thuộc sở hữu chung”.

- Xác định tài sản của cụ T4 là 1/2 nhà đất tại Huế và 150 P, thành phố Đ. Tài sản này của cụ T4 thuộc sở hữu chung của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T4 gồm 3 người vợ là cụ D, cụ E, cụ N3 và 13 người con còn sống: bà Đ1, bà C, ông T6, ông T8, bà O, ông K, ông C5, ông C4, bà Nguyệt H1, ông T1, ông T, ông P, bà Diệp H. Chia bằng giá trị bằng tiền.

- Xác định tài sản của cụ D (vợ 2 của cụ T4) là 1/2 nhà đất tại Huế. Tài sản này của cụ D thuộc sở hữu chung của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ D là: bà Đ1, bà C, ông T6, ông T8. Chia bằng giá trị bằng tiền.

- Xác định tài sản của cụ N3 (vợ 3 của cụ T4) là 1/2 nhà đất tại A P, thành phố Đ. Tài sản này của cụ N3 thuộc sở hữu chung của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ N3 là: ông K, bà Nguyệt H1, ông T1, ông T, ông P, bà Diệp H. Chia bằng giá trị bằng tiền.

Giao nhà đất tại Huế cho ông Võ Văn M được sử dụng, sở hữu (người nhận chuyển nhượng của ông T6) và giao nhà đất tại A P, thành phố Đ cho Võ Văn P được sử dụng, sở hữu.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 149/2007/DSST ngày 28/9/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, đã tuyên hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Vì lý do hết thời hiệu khởi kiện chia tài sản chung.

Ngày 24/9/2010, bà O đến Văn phòng C8 tỉnh Lâm Đồng đề nghị hủy bỏ “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 đã lập, nhưng do ông T1 không đồng ý nên không hủy bỏ được. Sau đó bà O đã khởi kiện Văn phòng C8 tỉnh Lâm Đồng đề nghị Tòa án hủy bỏ “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993. Sau đó, bà O đã rút yêu cầu khởi kiện trên để về tự anh em trong gia đình giải quyết. Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 211/2018/QĐST-DS ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã đình chỉ giải quyết vụ án và tuyên quyền khởi kiện lại theo khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nhưng sau đó ông T1 đã bí mật đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận nhà đất 150 P, thành phố Đ không cho ông K, bà O, ông T, bà Diệp H, bà Nguyệt H1, ông P biết. Ngày 17/4/2020, UBND thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt: Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ) số CV 036510 cho ông Võ Văn T1 đối với nhà đất tại số A P, thành phố Đ.

Khoảng tháng 7 năm 2021, ông T mới phát hiện ông T1 đã được Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ.

Ngày 27/9/2021, ông T1 lập Hợp đồng tặng cho vợ là bà Trần Thị V và con là anh Võ Văn Trọng N, chị Võ Thị Vân A đất nhà đất 150 P, thành phố Đ, được Văn phòng C6 công chứng ngày 27/9/2021, số công chứng 2475, quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 06/10/2021, bà V, anh N, chị Vân A được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý sang tên trên trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ số CV 036510.

Ngày 01/12/2021, bà V, anh N, chị Vân A ký Hợp đồng thế chấp nhà đất tại số A, Phan Đình P5, thành phố Đ để vay 2.000.000.000đ của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3- Chi nhánh L2.

Ngày 28/12/2021, bà O đã gửi đơn khiếu nại đến UBND thành phố Đ. Ngày 28/7/2022 UBND thành phố Đ có Văn bản số: 4981/UBND-NC về việc trả lời với nội dung: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ cho ông Võ Văn T1 là chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật và hướng dẫn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ nêu trên. Cùng ngày 28/7/2022 UBND thành phố Đ có Văn bản số: 4980/UBND-NC chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ “Tạm ngưng tất cả các giao dịch có liên quan đến Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ số CV 036510 do U cấp ngày 17/04/2020 cho ông Võ Văn T1”.

Ngày 06/8/2022, ông K, bà O, bà Diệp H, ông T, bà Nguyệt H1, ông P khởi kiện đến Tòa án tỉnh Lâm Đồng giải quyết các yêu cầu:

Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ số CV036510 ngày 17/4/2020 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông T1.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa ông T1 với bà Vân A, anh N, chị Vân A được Văn phòng C6 công chứng ngày 27/9/2021, số công chứng 2475, quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 01/12/2021 giữa bà V, anh N, chị Vân A với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3 - Chi nhánh L2.

Trong thời gian Tòa án đang thụ lý, giải quyết tranh chấp bà V, anh N, chị Vân A đã trả tiền vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3- Chi nhánh L2 nên hai bên đã thanh lý hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp.

Nhưng vào ngày 20/4/2023, bà V, anh N, chị Vân A tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp nhà đất tại số A, Phan Đình P5, thành phố Đ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2 để vay 2.700.000.000đ.

Nên các nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện: rút yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 01/12/2021 giữa bà V, anh N, chị Vân A với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3- Chi nhánh L2 (do hai bên đã thanh lý).

Và khởi kiện bổ sung yêu cầu: Hủy Hợp đồng thế chấp ngày 20/4/2023, giữa bà Trần Thị V, anh Võ Văn Trọng N, chị Võ Thị Vân A đã ký với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2.

- *Bị đơn ông Võ Văn T1 trình bày:*

Về quan hệ hôn nhân và gia đình ông T1 xác định như nguyên đơn trình bày.

Về tài sản tranh chấp nhà đất tại số A P, Đ ông T1 cũng thừa nhận có nguồn gốc của cha mẹ ruột là cụ T4 và cụ N3 tạo lập được.

Sau khi cha mẹ là cụ T4, cụ N3 chết không để lại di chúc.

Ngày 27/8/1993, các anh chị em gồm: ông K; bà O, bà Diệp H, ông T, bà Nguyệt H1, ông P đã lập “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” có công chứng, từ chối hưởng di sản thừa kế, để lại cho một mình ông T1 hưởng thừa kế căn nhà 150 P, thành phố Đ.

Năm 2007 bà O, ông T, bà Diệp H, ông P, ông K và ông T1 đã khởi kiện ông T6 (là anh em cùng cha khác mẹ - con của cụ T4 và D) tranh chấp chia tài sản chung căn nhà ở thành phố H và căn nhà số A P, thành phố Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2007/DSST ngày 23-7-2007 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đã tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn kiện “tranh chấp Chia tài sản thuộc sở hữu chung”. Giao nhà đất số A P, thành phố Đ cho Võ Văn P được sử dụng, sở hữu.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 149/2007/DSST ngày 28/9/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, đã tuyên hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Vì lý do hết thời hiệu khởi kiện chia tài sản chung.

Căn cứ vào “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” và Bản án phúc thẩm có hiệu lực nêu trên ông T đã kê khai xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO đối với nhà đất số A P, thành phố Đ.

Ngày 17/4/2020 UBND thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO số CV 036510 cho ông T1 đối với nhà đất tại số A, P, thành phố Đ.

Ngày 27/9/2021, ông T1 lập Hợp đồng tặng cho vợ là bà Trần Thị V và con là anh Võ Văn Trọng N, chị Võ Thị Vân A, được Văn phòng C6 công chứng.

Ngày 06/10/2021, bà V, anh N, chị Vân A được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý sang tên trên trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO số CV 036510.

Ngày 01/12/2021, bà V, anh N, chị Vân A ký Hợp đồng thế chấp nhà đất tại số A, Phan Đình P5, thành phố Đ để vay 2.000.000.000đ của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3- Chi nhánh L2. Sau đó đã thanh lý hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp.

Ngày 20/4/2023, bà V, anh N, chị Vân A đã ký Hợp đồng thế chấp nhà đất tại số A, Phan Đình P5, thành phố Đ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2 để vay 2.700.000.000đ.

Ông T1 cho rằng, ông T1 đã được ông K, bà O, bà Diệp H, ông T, bà Nguyệt H1, ông P nhường quyền thừa kế nên việc ông được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tặng cho vợ con, hiện nay vợ con ông T1 ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng N4 tại số A P, thành phố Đ là hoàn toàn hợp pháp. Nên ông T1 không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V, anh Võ Văn Trọng N, chị Võ Thị Vân A, trình bày:*

Thông nhất như lời trình bày của ông T1, không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Đ, trình bày:*

Đối với trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV036510 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Võ Văn T1 vào ngày 17/4/2020 đối với diện tích đất 174,09m² thuộc thửa đất số 411 tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tại số A P, Phường B, thành phố Đ, Ủy ban nhân dân thành phố Đ có ý kiến như sau:

Ngày 28/12/2016, các đơn vị chức năng lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất theo hiện trạng sử dụng của ông T1 tại thửa đất số 411 tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tại số A P, Phường B, thành phố Đ.

Ngày 18/01/2020, ông T1 làm đơn đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số A P, Phường B, thành phố Đ.

Ngày 14/02/2020, Ủy ban nhân dân Phường B2, thành phố Đ ban hành Thông báo số 17/TBCK-UBND về việc công khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất của ông T1 tại số A P, Phường B, thành phố Đ. Nội dung công khai: Biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất ngày 28/12/2016; sơ đồ hiện trạng nhà đất do tổ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thiết lập ngày 30/12/2016 và các thông tin khác có liên quan.

Ngày 02/3/2020, Ủy ban nhân dân Phường B2 lập biên bản số 14/BB-UBND về việc kết thúc công khai hồ sơ xác nhận ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất của ông T1 tại số A P, Phường B, thành phố Đ.

Ngày 01/3/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập biên bản xác minh về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với ông T1 tại thửa đất số 411 tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tại số A P, Phường B, thành phố Đ, Ủy ban nhân dân thành

phố Đ với nội dung: Hiện trạng thửa đất có một căn nhà, tại thời điểm xác minh cấp giấy chứng nhận không tranh chấp.

Ngày 31/3/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 20048/PCTTĐC đối với ông T tại thửa đất số 411 tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tại số A P, Phường B, thành phố Đ, Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Xét Tờ trình số 564/TTr-TNMT ngày 15/4/2020 của Phòng T11, ngày 17/4/2020, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV036510 cho ông T1 tại số A P, Phường B, thành phố Đ.

Ngày 06/10/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện xác nhận việc tặng cho từ ông T1 sang bà V, anh N, chị Vân A theo hồ sơ số 21093468 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV036510.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 đối với nhà và đất tại số A P là đúng quy định của pháp luật. Đối với tranh chấp của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C6 (nay là Văn phòng C7), trình bày:*

Ngày 27/9/2021, công chứng viên thuộc Văn phòng C6 có chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2475 quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung ông T1 tặng cho bà V, anh N, chị Vân A quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số A P, Phường B, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV036510 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Võ Văn T1 vào ngày 17/4/2020 đối với diện tích đất 174,09m² thuộc thửa đất số 411 tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tại số A P, Phường B, thành phố Đ, nguồn gốc tài sản ghi tại điểm g khoản 1 mục II trên trang 2 của giấy chứng nhận là nhận thừa kế đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Hôn nhân và gia đình, ông T1 có toàn quyền tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên. Tại thời điểm công chứng, nhà đất trên không có thông tin ngăn chặn nhận đủ điều kiện thực hiện việc công chứng hợp đồng, giao dịch.

Về thủ tục công chứng, công chứng viên đã thực hiện đầy đủ quy định của Luật Công chứng. Người tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng, giao dịch nên hợp đồng tặng cho trên hoàn toàn hợp pháp.

Nay các bên tranh chấp, Văn phòng công chứng không có ký kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3- Chi nhánh L2, trình bày:*

Ngày 01/12/2021, bà V, anh N, chị Vân A ký Hợp đồng thế chấp nhà đất tại số A P, thành phố Đ để vay 2.000.000.000đ của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3- Chi nhánh L2. Sau đó đã thanh lý hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế

chấp. Ngân hàng đã giao trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ và QSHNO số CV036510 bà V, anh N, chị Vân A. Hai bên không có tranh chấp gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2, trình bày:*

Ngày 20/4/2023, bà V, anh N, chị Vân A có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 193/2023/19667544/HĐBĐ được công chứng tại Văn phòng C9 thế chấp là nhà đất tại A P, Phường B, thành phố Đ vay số tiền 2.700.000.000đ của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2. Hiện nay, dư nợ tính đến ngày 06/11/2023 là 5.400.000.000đ.

Toàn bộ quá trình vay đều tuân thủ đúng quy trình quy định, đều được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Nay các bên tranh chấp Ngân hàng không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền vay trên trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp đối với số tiền vay 5.400.000.000đ trên Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc O, bà Võ Thị Diệp H, ông Võ Văn T, bà Võ Thị Nguyệt H1, ông Võ Văn P về việc “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp” đối với ông Võ Văn T1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 27/6/2024, các nguyên đơn ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc O, bà Võ Thị Diệp H, ông Võ Văn T, bà Võ Thị Nguyệt H1, ông Võ Văn P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đồng nguyên đơn: ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc O, ông Võ Văn T, bà Võ Thị Diệp H, bà Võ Thị Nguyệt H1, ông Võ Văn P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

* Về tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của các đồng nguyên đơn: ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc O, ông Võ Văn T, bà Võ Thị Diệp H, bà Võ Thị Nguyệt H1, ông Võ Văn P là trong hạn, hợp lệ nên được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ vào Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với kháng nghị nêu trên.

[3]. Xét thấy, khi thụ lý, giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, như sau:

Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO số CV036510 ngày 17/4/2020 do UBND thành phố Đ cấp cho ông Võ Văn T1 tại trang 4 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động cho bà Trần Thị V, anh Võ Văn Trọng N, chị Võ Thị Vân A được quyền sử dụng, sở hữu nhà đất tại A P, thành phố Đ. Các nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO nêu trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Các nguyên đơn ban đầu yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 01/12/2021 giữa bà V, anh N, chị Vân A với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3- Chi nhánh L2 thế chấp nhà đất tại số A P, thành phố Đ. Nhưng sau đó bà V, anh N, chị Vân A đã trả tiền vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3 - Chi nhánh L2 nên hai bên đã thanh toán Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Ngày 20/4/2023, bà V, anh N, chị Vân A ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2 nhà đất tại số A P, thành phố Đ. Các nguyên đơn đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Rút yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3; khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2, nhưng khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đã rút nêu trên.

Phản quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên: “Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc O, bà Võ Thị Diệp H, ông Võ Văn T, bà Võ Thị Nguyệt H1, ông Võ Văn P về việc “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp” đối với ông Võ Văn T1” nhưng không tuyên cụ thể là không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho và Hợp đồng thế chấp nào.

[4]. Xét các thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

* Về nội dung:

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm các nguyên đơn bị đơn trình bày như sau:

Cha của các nguyên đơn và bị đơn là cụ Võ Văn T4. Cụ T4 có 03 người vợ và 18 người con. Cụ thể như sau:

* Vợ thứ nhất:

Năm 1920, cụ Võ Văn T4 sống chung như vợ chồng với cụ Phạm Thị D, sinh được 08 người con, gồm:

Võ Văn Q, sinh năm không rõ (chết từ nhỏ);

Võ Văn K1, sinh năm không rõ (chết từ nhỏ);
Võ Văn T5, sinh năm không rõ (chết từ nhỏ);
Võ Văn S1, sinh năm không rõ (chết từ nhỏ);
Võ Thị C, sinh năm 1925 (chết 2014) (có chồng là Nguyễn C1 và 05 người con: Nguyễn Thị Thu H3, Nguyễn Thị Thu C2, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Bích Đ, Nguyễn Thị Bích N2);

Võ Thị Đ1, sinh năm 1927 (chết 1994);

Võ Văn T6, sinh năm 1931 (chết năm 2009) (có vợ Mai Thị B, có 06 người con: Võ Văn M, Võ Thị Mai H4, Võ Thị H5, Võ Văn T7, Võ Văn C3, Võ Văn P2);

Võ Đức T8 (Võ Văn T9) sinh năm 1934 (chết năm 1996) (có vợ là Nguyễn Thị S2 (đã chết), có 05 con: Võ Thị Kim P3, Võ Thị Thúy D1, Võ Thị Kim P4, Võ Văn B1, Võ Văn S3 (đã chết);

* Vợ thứ hai:

Năm 1926, cụ T4 sống chung như vợ chồng với cụ Trần Thị E. Cụ T4 và cụ E không có con. Do không có con nên sau này cụ T4 lấy cụ Nữ sinh được 09 người con. Trong đó có bà Võ Thị Ngọc O, sinh năm: 1952. Cụ T4, cụ D và cụ N3 thống nhất ghi trong Giấy khai sinh O là con ruột của cụ Em.

* Vợ thứ ba:

Năm 1936, cụ T4 sống chung như vợ chồng với cụ Lê Thị N3, có 09 người con:

Võ Văn C4, sinh năm 1945 (chết năm 1970, không có vợ con);

Võ Thị Tùng L1, sinh năm 1947 (chết từ khi còn nhỏ);

Ông Võ Văn C5, sinh năm 1951 (chết năm 1981, không có vợ con);

Ông Võ Văn K, sinh năm: 1949;

Võ Thị Diệp H, sinh năm: 1953;

Võ Văn T, sinh năm: 1955;

Võ Thị Nguyệt H1, sinh năm: 1957;

Võ Văn P, sinh năm: 1960;

Võ Văn T1, sinh năm: 1964.

Căn nhà tọa lạc tại số A P, thành phố Đ nguyên đơn và bị đơn đều xác định là tài sản chung do cụ T4 và cụ N3 tạo lập. Ngoài ra, 02 cụ còn có 01 nhà, đất tọa lạc tại xã H, thành phố H và căn nhà tại số A P, thành phố Đ.

Năm 1969 cụ T4 chết; Năm 1979 cụ D chết; Năm 1988 cụ E chết; Năm 1989 cụ N3 chết, đều không để lại di chúc.

Ngày 27/8/1993, ông K, bà O, bà Diệp H, ông T, bà Nguyệt H1, ông P đã lập “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” và Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 do Phòng C10, tỉnh Lâm Đồng công chứng để nhượng quyền hưởng di sản thừa kế cho ông T1 được hưởng di sản là căn nhà số A P, thành phố Đ.

Năm 2007, do có tranh chấp với ông T6 nên bà O, ông T, bà Diệp H, bà Nguyệt H1, ông P và ông T1 đã khởi kiện bị đơn ông T6 về chia tài sản chung đối với nhà đất tại xã H, thành phố H và căn nhà tại số A P, thành phố Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2007/DSST ngày 23/7/2007 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đã định chia tài sản chung là căn nhà

tại xã H, thành phố H và căn nhà tại số A P, thành phố Đ cho các thừa kế của cụ T4, cụ D, cụ N3. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 149/2007/DSST ngày 28/9/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, đã tuyên hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Vì lý do hết thời hiệu khởi kiện chia tài sản chung.

Ngày 24/9/2010, bà O đến Văn phòng C8 tỉnh Lâm Đồng đề nghị hủy bỏ “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 và Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 đã lập, nhưng do ông T1 không đồng ý nên không hủy bỏ được. Sau đó bà O đã khởi kiện Văn phòng C8 tỉnh Lâm Đồng đề nghị Tòa án hủy bỏ “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993. Sau đó, bà O đã rút yêu cầu khởi kiện trên để về tự anh em trong gia đình giải quyết. Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 211/2018/QĐST-DS ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã đình chỉ giải quyết vụ án và tuyên quyền khởi kiện lại theo theo khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 17/4/2020 UBND thành phố Đ căn cứ “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 và Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt: Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO) số CV 036510 cho ông Võ Văn T1 đối với nhà đất tại số A, P, thành phố Đ.

Ngày 27/9/2021, ông T1 lập Hợp đồng tặng cho vợ là bà Trần Thị V và con là anh Võ Văn Trọng N, chị Võ Thị Vân A đất nhà đất 150 P, thành phố Đ, được Văn phòng C6 công chứng ngày 27/9/2021, số công chứng 2475, quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 06/10/2021, bà V, anh N, chị Vân A được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý sang tên trên trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO số CV 036510.

Ngày 01/12/2021, bà V, anh N, chị Vân A ký Hợp đồng thế chấp nhà đất tại số A P, thành phố Đ để vay 2.000.000.000đ của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3- Chi nhánh L2.

Ngày 28/12/2021, bà O đã gửi đơn khiếu nại đến UBND thành phố Đ. Ngày 28/7/2022 UBND thành phố Đ có Văn bản số: 4981/UBND-NC về việc trả lời với nội dung: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO cho ông Võ Văn T1 là chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật và hướng dẫn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO nêu trên. Cùng ngày 28/7/2022 UBND thành phố Đ có Văn bản số: 4980/UBND-NC chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ “Tạm ngưng tất cả các giao dịch có liên quan đến Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO số CV 036510 do U cấp ngày 17/04/2020 cho ông Võ Văn T1”.

Ngày 06/8/2022, ông K, bà O, bà Diệp H, ông T, bà Nguyệt H1, ông P khởi kiện đến Tòa án tỉnh Lâm Đồng giải quyết các yêu cầu:

Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO số CV036510 ngày 17/4/2020 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông T1.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa ông T1 với bà Vân A, anh N, chị Vân A được Văn phòng C6 công chứng ngày 27/9/2021, số công chứng 2475, quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 01/12/2021 giữa bà V, anh N, chị Vân A với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3- Chi nhánh L2.

Trong thời gian Tòa án đang thụ lý, giải quyết tranh chấp bà V, anh N, chị Vân A đã trả tiền vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3- Chi nhánh L2 nên hai bên đã thanh lý hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng Đ3 đã trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ bà V, anh N, chị Vân A.

Ngày 20/4/2023, bà V, anh N, chị Vân A tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp nhà đất tại số A P, thành phố Đ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2 để vay 2.700.000.000đ.

Hiện nay, các nguyên đơn chỉ tranh chấp liên quan đến căn nhà đất nhà đất 150 P, thành phố Đ. Còn đối với nhà đất tại xã H, thành phố H các đương sự không tranh chấp trong vụ án này.

Căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, các tình tiết, sự kiện nguyên đơn trình bày nêu trên bị đơn không phản đối, nên các tình tiết, sự kiện nêu trên là sự thật nguyên đơn không cần phải chứng minh.

[6]. Nguyên đơn cho rằng nhà đất số A P, thành phố Đ, ngày 27/8/1993 các nguyên đơn có lập “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” và Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 cho bị đơn hưởng thừa kế nhà đất trên, nhưng thực chất không phải nhượng quyền mà để cho nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận để làm ăn. Trước khi nguyên đơn chưa kê khai xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ số CV036510 ngày 17/4/2020 các nguyên đơn đã có tranh chấp đối với bị đơn về “Biên bản Thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” và Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” nên bị đơn chưa được cơ quan Nhà nước công nhận quyền sử dụng, sở hữu đối với nhà đất nêu trên. Do đó, các nguyên đơn cho rằng UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ số CV036510 ngày 17/4/2020 cho ông T1 (bị đơn) là trái pháp luật.

[7]. Bị đơn cho rằng các nguyên đơn đã nhượng quyền hưởng di sản của cha mẹ để lại cho bị đơn bằng “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 và Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 có công chứng. Do đó, bị đơn cho rằng việc UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ số CV036510 ngày 17/4/2020 bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[8]. Xét, tính hợp pháp của Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ số CV036510 ngày 17/4/2020 do UBND thành phố Đ cấp cho ông Võ Văn T1, thấy rằng: Nguồn gốc nhà đất số A P, thành phố Đ nguyên đơn và bị đơn trong vụ án đều thừa nhận là của cha mẹ là cụ T4 và cụ N3 tạo lập. Năm 1969, cụ T4 chết; Năm 1988, cụ N3 chết. Cả 02 cụ không để lại di chúc. Ngày 27/8/1993, các con của cụ T4 với cụ E và các con của cụ T4 và cụ N3, gồm: ông K; bà O, bà Diệp H, ông T, bà Nguyệt H1, ông P, ông T1 đã lập “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” và “Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” có công chứng,

thể hiện nội dung: ông K; bà O, bà Diệp H, ông T, bà Nguyệt H1, ông P từ chối hưởng di sản thừa kế, để lại cho một mình ông T1 hưởng thừa kế căn nhà 150 P, thành phố Đ. Năm 2007 bà O, ông T, bà Diệp H, ông P, ông K và ông T1 đã khởi kiện ông T6 (là anh em cùng cha khác mẹ - con của cụ T4 và D) tranh chấp chia tài sản chung căn nhà ở thành phố H và căn nhà số A P, thành phố Đ. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2007/DSST ngày 23/7/2007 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, đã tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn kiện tranh chấp Chia tài sản thuộc sở hữu chung 02 căn nhà nêu trên. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 149/2007/DSST ngày 28/9/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, đã tuyên hủy Bản án sơ thẩm nêu trên và đình chỉ giải quyết vụ án, do hết thời hiệu khởi kiện chia tài sản chung.

[9]. Cụ T4 chết năm 1969 và cụ N3 chết năm 1988 đều không để lại di chúc. Căn cứ 645 của Bộ luật dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại tiểu mục 2.4 Mục I của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: *Trường hợp hết thời hiệu 10 năm thì di sản do người chết để lại chưa chia thì di sản đó chuyển thành tài sản chung của các thừa kế. Khi có tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế, mà áp dụng các quy định của pháp luật về chia tài sản chung*”. Do đó, Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2007/DSST ngày 23/7/2007 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết tranh chấp “Chia tài sản thuộc sở hữu chung” cho các thừa kế đối với nhà đất số A P, thành phố Đ là phù hợp với quy định nêu trên. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm này đã bị Bản án dân sự phúc thẩm số: 149/2007/DSST ngày 28/9/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tuyên hủy và đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do hết thời hiệu chia tài sản chung. Nhưng theo quy định tại Điều 623 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế. Hết thời hạn này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó.* Căn cứ Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH của UBTVQH, ngày 20/8/1998 thì “*thời gian từ ngày 1/7/1996 đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực (ngày 1/1/1999) không tính vào thời hiệu trong thủ tục giải quyết các vụ án dân sự, đối với giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1/9/1991*” là 02 năm 06 tháng, nên thời hiệu khởi kiện đối với trường hợp nêu trên là 32 năm 6 tháng (thời hiệu khởi kiện chia thừa kế còn đến hết ngày 09/3/2023 mới hết). Theo tinh thần hướng dẫn tại Công văn số 263/TANDTC-PC ngày 5/12/2018 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn, đối với bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật trong đó đã đình chỉ giải quyết vụ án với lý do thời hiệu thì sau này người khởi kiện vẫn có quyền nộp đơn khởi kiện lại. Như vậy, tính đến ngày 17/4/2020 UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ số CV036510 cho ông T1 thì thời hiệu khởi kiện thừa kế đối với đối với nhà đất số A P, thành phố Đ của các đồng thừa kế của cụ T4 vẫn đang còn (Sau ngày 09/3/2023, người thừa kế đang quản lý di sản là nhà đất tại số A P, thành phố Đ khởi kiện chia thừa kế là đã hết thời hiệu, nhưng có quyền khởi kiện tranh chấp tài sản chung đối với nhà đất trên theo quy định tại Điều 623 của Bộ luật Dân sự 2015 và hướng dẫn tại Công văn số 263/TANDTC-PC ngày 5/12/2018 của Tòa án nhân dân tối cao).

[10]. Ngày 03/8/2007, bà O đại diện cho các nguyên đơn gửi đơn đề nghị UBND phường B2, thành phố Đ giải quyết tranh chấp đối với “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 và Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 do Phòng C10, tỉnh Lâm Đồng công chứng (BL 43); Ngày 24/9/2010, bà O đến Văn phòng C8 tỉnh Lâm Đồng đề nghị hủy bỏ “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 đã lập, nhưng do ông T1 không đồng ý nên Văn P6 Công chứng không hủy bỏ; Năm 2018, bà O đã nộp đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết tuyên “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 và Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 do Phòng C10, tỉnh Lâm Đồng công chứng bị vô hiệu, đã được Tòa án thụ lý (BL180). Sau đó bà O rút yêu cầu Tòa án ra Quyết định đình chỉ (178); Năm 2019, bà O tiếp tục nộp đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết tuyên “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 và Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 do Phòng C10, tỉnh Lâm Đồng công chứng bị vô hiệu. Do bà O không cung cấp được địa chỉ của bà Nguyễn Thị Bích Đ (con gái của bà Võ Thị C), nên ngày 25/3/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã trả lại đơn khởi kiện. Như vậy, tranh chấp “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 và “Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 đang có tranh chấp chưa được Tòa án giải quyết bằng quyết định bản án có hiệu lực, các đồng thừa kế khác vẫn đang cùng ông T1 quản lý, sử dụng nhà đất số A P, thành phố Đ (BL: 4, 6, 43, 219, 220, 251,252,253). Hơn nữa, tại thời điểm lập “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 và “Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993, bà Võ Thị C (chết năm 1914), bà Võ Thị Đ1 (chết năm 1994), ông Võ Văn T6 (chết năm 2009), ông Võ Văn T10 (chết năm 1996) là con của cụ T4 và cụ D vẫn còn sống nhưng không có ý kiến từ chối hưởng di sản, cho ông T1 được hưởng. Việc ông K; bà O, bà Diệp H, ông T, bà Nguyệt H1, ông P định đoạt để lại cho một mình ông T1 hưởng thừa kế căn nhà 150 P, thành phố Đ là trái pháp luật nên “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 và “Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 không có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, ông T1 cũng chưa tiến hành làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế theo quy định tại Điều 58 của Luật công chứng năm 2014; Ông T1 không có quyết định, bản án của Tòa án hay quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền xác định ông T1 là người có quyền sử dụng, sở hữu đối với nhà đất tại số A P, thành phố Đ. Mặt khác, sau khi UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ số CV036510 cho ông T1, tại Văn bản số: 4981/UBND-NC ngày 28/7/2022 UBND thành phố Đ cũng thừa nhận: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ cho ông Võ Văn T1 là chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Cùng ngày 28/7/2022 UBND thành phố Đ có Văn bản số: 4980/UBND-NC chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ “Tạm ngưng tất cả các giao dịch có liên quan đến Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ số CV 036510 do U cấp ngày 17/04/2020 cho ông Võ Văn T1.”

[11]. Tại thời điểm năm 1993, ông K; bà O, bà Diệp H, ông T, bà Nguyệt H1, ông P đang ở cùng với ông T1 trong căn nhà số A P, thành phố Đ (BL: 4, 6, 43, 219, 220, 251,252,253), không có nơi ở nào khác và hiện nay bà O, ông T, ông T1, bà Nguyệt H1, ông P(chỉ ông K, bà Diệp H ra ở riêng) vẫn đang cùng ông T1 ở trong căn số 150 nêu trên, mà không có nơi ở nào khác, tranh chấp nêu trên chưa được giải quyết dứt điểm nhưng UBND thành phố Đ căn cứ vào “Biên bản thỏa thuận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 27/8/1993 và “Giấy chứng nhận nhượng quyền hưởng di sản thừa kế” ngày 11/9/1993 để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO số CV036510 ngày 17/4/2020 cho ông T1 đối với nhà đất tại số A, P thành phố Đ là không đúng trình tự, thủ tục, trái với quy định tại Điều 99, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 8, Điều 9 Luật nhà ở năm 2014.

[12]. Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2475 quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2021 do ông T1 ký tặng cho bà V, anh N, chị Vân A nhà đất số A P, thành phố Đ, thấy rằng: Do Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO số CV 036510 do U cấp ngày 17/04/2020 cho ông Võ Văn T1 không đúng quy định của pháp luật, ông T1 không có quyền định đoạt đối với di sản là nhà đất nêu trên nên Hợp đồng tặng cho bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó phần cập nhật biến động sang tên cho bà V, anh N, chị Vân A tại trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO số CV 036510 do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện ngày 06/10/2021 cũng không đúng quy định của pháp luật.

[13]. Xét, Hợp đồng thế chấp số 193/2023/19667544/HĐBĐ ngày 20/4/2023, bà V, anh N, chị Vân A ký Hợp đồng thế chấp nhà đất tại số A, Phan Đình P5, thành phố Đ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2 để vay 2.700.000.000đ, thấy rằng: Tại thời điểm ngày 20/4/2023, bà V, anh N, chị Vân A ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh L2 thì nhà đất tại số A P, thành phố Đ là đối tượng có tranh chấp đang được Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý, giải quyết. Do đó, Hợp đồng thế chấp nêu trên vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[14]. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có cơ sở vững chắc.

[15]. Do, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như đã đánh giá tại Mục [3] mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng quy định của pháp luật.

[16]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[17]. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sơ thẩm: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi vụ án được thụ lý, giải quyết lại.

[18]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc O, ông Võ Văn T, bà Võ Thị Diệp H, bà Võ Thị Nguyệt H1, ông Võ Văn P không phải chịu.

Bởi các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 289; khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 17/QĐ-VKS-DS ngày 08/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của các đồng nguyên đơn: ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc O, ông Võ Văn T, bà Võ Thị Diệp H, bà Võ Thị Nguyệt H1, ông Võ Văn P.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sơ thẩm: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi vụ án được thụ lý, giải quyết lại.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc O, ông Võ Văn T, bà Võ Thị Diệp H, bà Võ Thị Nguyệt H1, ông Võ Văn P không phải chịu. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (13);
- Lưu: HSVA (2), VP (5) 25B LTTT.

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

Nguyễn Văn Khương