

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 380/2026/DS-PT

Ngày 04 - 5 - 2026

V/v tranh chấp dân sự tặng
cho quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, hợp đồng tín
dụng, hợp đồng thế chấp và
bồi thường thiệt hại do tài
sản bị xâm phạm, bồi
thường thiệt hại do danh dự,
nhân phẩm, uy tín bị xâm
phạm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Tôn

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên
tòa:** Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 01, ngày 13 tháng 3 và ngày 04 tháng 5 năm
2026 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công
khai vụ án thụ lý số: 598/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc
“Tranh chấp dân sự tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và bồi thường thiệt
hại do tài sản bị xâm phạm, bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy
tín bị xâm phạm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm
2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân
dân khu vực 9 - Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 617/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1943 (chết ngày 07/01/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C:

1.1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số B MCBURNEY RDCABRAMATTA NSW B, Úc.

Tạm trú: Khóm M, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số B, B, phường T, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk.

1.4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số A, đường D, khu phố F, phường H, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số C, khóm M, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

1.6. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1977.

1.7. Ông Nguyễn Hữu C1, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm M C, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà B, bà T1, ông N, ông C1, bà T và ông D: Bà Võ Thị Băng G, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1967.

2.2. Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm M C, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B1: Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1999. Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Bùi Thị Thanh T2, sinh năm 1983.

3.2. Anh Phạm Chí V, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm M C, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2 và anh V: Bà Võ Thị Băng G, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 2003.

3.4. Anh Nguyễn Minh K, sinh năm 2009.

3.5. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm M C, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ông Nguyễn Thế H2, sinh năm 1960.

3.7. Bà Trần Thị D1, sinh năm 1969.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D1: Ông Nguyễn Thế H2, sinh năm 1960. Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm M C, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ngân hàng Thương mại cổ phần B2.

Địa chỉ: Tòa nhà H, số D, N, Phường E, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T3, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Bình H3, chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ và ông Phạm Ngọc T4, chức vụ: Trưởng Phòng thu hồi nợ.

3.9. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3).

Địa chỉ: Đường N, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đ.

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh D2, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh V2 đăng ký đất đai khu vực XIII - Đồng Tháp.

3.11. Ông Lê Thanh T5, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T5: Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1999. Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thế H2, Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

(Bà G, ông H2, ông H3, ông T4 có mặt; Đại diện Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đ, chị N1 có văn bản xin vắng mặt; Các đương sự còn lại

vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn do bà Võ Thị Băng G là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:***

Nguồn gốc đất tranh chấp của ai thì không biết, nhưng biết diện tích đất này là do gia đình ông Nguyễn Văn B1 quản lý, sử dụng từ thời gian nào không biết. Hiện trạng đất tranh chấp trước đây là cái ao diện tích khoảng 159,3m² nằm trước đất của bà C. Năm 2006 gia đình ông B1 tự nguyện cho bà C cái ao này diện tích khoảng 159,3m², khi cho không có đo đạc gia đình bà C tự nguyện cho gia đình ông B1 5.000.000 đồng, gia đình bà C đã sử dụng cái ao ông B1 cho từ năm 2006 đến nay. Thời điểm nhận đất bà C đã bơm cát, san lấp một phần cái ao và sau đó bơm cát, san lấp tiếp đến năm 2015 thì bằng phẳng như hiện nay, tổng chi phí san lấp khoảng 120.000.000 đồng. Sau khi san lấp hoàn thành thì vào ngày 06/9/2015 gia đình ông B1 ký tên vào giấy cho đất diện tích cái ao và nhận của bà C 15.000.000 đồng. Trong giấy cho đất ngày 06/9/2015 bà N2, bà D3 (tên D3 theo giấy cho đất nhưng họ tên đầy đủ là Nguyễn Thị Diệu H vợ ông B1) không có ký tên, mà Nguyễn Thị Ngọc H1 con ông B1 ghi họ tên và ký thay cho bà D3, bà N2. Thời điểm cho đất ông B1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà C, ông B1 nói khi nào cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cho bà C hay để làm thủ tục sang tên. Khi bà C thực hiện bơm cát, san lấp, sử dụng diện tích đất nêu trên thì gia đình ông B1 biết không ai ngăn cản hoặc tranh chấp.

Đến năm 2016, ông B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích cái ao đã cho, bà C không hay biết, ông B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Năm 2019, bà C yêu cầu ông B1 chuyển quyền sử dụng cho bà C diện tích khoảng 159,3m², thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, sự việc được chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu giải quyết: Buộc ông B1, bà H, bà H1 phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích 159,3m², thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho nguyên đơn.

Theo đơn khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Hữu C1 yêu cầu giải quyết:

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế H2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 - Chi nhánh tỉnh Đ ngày 15/12/2021.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 327, diện tích 173m², tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Thế H2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**** Bị đơn ông Nguyễn Văn B1 trình bày:***

Ông B1 không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Hữu C1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D yêu cầu ông B1, bà Nguyễn Thị Diệu H và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 159,3m², thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, tọa lạc khóm Mỹ Phú C, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Vì giữa ông B1 với bà Nguyễn Thị C cũng như các con bà C không có giao dịch hay chuyển nhượng diện tích 159,3m², thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, việc ông Nguyễn Thế H2 yêu cầu tuyên bố giao dịch cho đất giữa ông B1 với bà C vô hiệu là vô lý. Trước đây ông H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông B1 tham gia giải quyết tranh chấp đất với bà C hiện vẫn đang giải quyết, do ít học không hiểu chữ nghĩa, tin tưởng ông H2, khi ông H2 trình bày vụ án rất phức tạp phải đến Tòa tối cao ở Hà Nội giải quyết nên hoang mang lo sợ, ông H2 kêu ký ủy quyền đứng tên đất để đứng ra giải quyết hết mọi chuyện, ông H2 lợi dụng lòng tin, gian dối lừa ông ký tên vào giấy đặt cọc đất thể hiện người mua là ông H2. Thực tế giữa ông B1 và ông H2 không có giao dịch hay chuyển nhượng đối với diện tích 159,3m², thửa đất 327, không có giao nhận đất.

Ông B1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông B1, bà H và bà H1 phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 159,3m², thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, tọa lạc khóm Mỹ Phú C, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

**** Ông Nguyễn Văn B1 có đơn phản tố yêu cầu giải quyết:***

Hủy giấy cho đất giữa ông Nguyễn Văn B1 với bà Nguyễn Thị C ngày 06/9/2015.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế H2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 - Chi nhánh Đ ngày 15/12/2021.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp hiện ông H2 đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 - Chi nhánh tỉnh Đ.

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 diện tích đất 159,3m², thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B2 (gọi tắt là Ngân hàng B2) do người đại diện trình bày:***

Ngày 15/12/2021, ông Nguyễn Thế H2 và bà Trần Thị D1 ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 - Chi nhánh Đ Hợp đồng tín dụng hạn mức

khách hàng cá nhân số 0732100017500 với nội dung như sau: Hạn mức tín dụng: 600.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động làm vườn xoài; Thời hạn hiệu lực 15/12/2022; Lãi suất theo giấy nhận nợ; Phương thức vay: Hạn mức; Theo đó Ngân hàng đã giải ngân cho khách hàng gồm 02 giấy nhận nợ:

Giấy nhận nợ số 0732100017500001 ngày 26/12/2021: Số tiền giải ngân: 600.000.000 đồng; Lãi suất: 10,69%/năm; Hình thức nhận nợ: Tiền mặt; Trả lãi vay: Vào ngày 05 định kỳ 01 tháng/lần; Trả nợ gốc: 16/12/2022; Đến ngày 17/01/2022 khách hàng trả một phần nợ gốc 300.000.000 đồng.

Giấy nhận nợ số 0732100017500002 ngày 24/02/2022: Số tiền giải ngân: 300.000.000 đồng; Lãi suất: 10,69%/năm; Hình thức nhận nợ: Tiền mặt; Trả lãi vay: Vào ngày 05 định kỳ 01 tháng/lần; Trả nợ gốc: 24/02/2023;

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay, ông H2 và bà D1 đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp số: 0732100017600, ngày 15/12/2021. Tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 173m², đất ở tại đô thị, thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, đất tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 219795, số vào sổ cấp GCN: CS 09610 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/11/2021.

Trong quá trình vay vốn ông H2, bà D1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các nội dung cam kết thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc, yêu cầu ông H2, bà D1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nhưng ông H2, bà D1 vẫn không trả hết nợ cho Ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 24/5/2025, ông H2 và bà D1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền: 890.010.460 đồng, trong đó:

Giấy nhận nợ số 0732100017500001 ngày 26/12/2021; Nợ gốc: 300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.405.064 đồng; Lãi quá hạn: 117.297.123 đồng; Phạt chậm trả lãi: 6.154.551 đồng.

Giấy nhận nợ số 0732100017500002 ngày 24/02/2022: Nợ gốc: 300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 28.523.160 đồng; Lãi quá hạn: 108.071.507 đồng; Phạt chậm trả lãi: 7.559.055 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như đảm bảo việc thu hồi vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, Ngân hàng B2 yêu cầu giải quyết:

Buộc ông H2 và bà D1 phải thanh toán ngay cho Ngân hàng B2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/6/2025 là: 893.896.049 đồng, trong đó:

Giấy nhận nợ số 0732100017500001 ngày 26/12/2021: Nợ gốc: 300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.405.064 đồng; Lãi quá hạn: 119.142.247 đồng; Phạt chậm trả lãi: 6.240.488 đồng.

Giấy nhận nợ số 0732100017500002 ngày 24/02/2022: Nợ gốc: 300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 28.523.160 đồng; Lãi quá hạn: 109.916.630 đồng; Phạt chậm trả lãi: 7.668.459 đồng.

Buộc ông H2 và bà D1 phải chịu toàn bộ số tiền lãi, phí phạt phát sinh kể từ ngày 25/5/2025 theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0732100017500 ngày 15/12/2021 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông H2 và bà D1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì Ngân hàng B2 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số: 0732100017600 ngày 15/12/2021. Tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 173m², đất ở tại đô thị, thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, đất tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 219795, số vào sổ cấp GCN: CS 09610 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/11/2021.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án: Ngân hàng không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn. Phần đất của ông H2 thế chấp tại Ngân hàng là do ông B1 chuyển nhượng, việc gia đình bà C yêu cầu ông B1 trả đất là không có cơ sở. Vì hai bên chưa thực hiện các thủ tục mua bán, mặt khác theo quy định tại khoản 3 điều 188 Luật đất đai quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, vì trong quá trình cho vay Ngân hàng đã thẩm định tài sản, xác minh tại địa phương (xác nhận của UBND thị trấn M ngày 09/12/2021) và công chứng, đăng ký cũng không có bất cứ cơ quan nào ngăn chặn.

Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 quy định bảo vệ của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu quy định:

“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.”

Căn cứ Phần II, Mục 1 Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc đã quy định rõ: trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu và được pháp luật công nhận và bảo vệ.

*** Người có quyền quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế H2 trình bày:**

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 20/12/2022 của ông H2 trình bày:

Ông H2 yêu cầu Ngân hàng B2 - Chi nhánh tỉnh Đ hoàn trả cho ông H2 số tiền 12.384.000 đồng. Trong đó tiền phí bảo hiểm là 10.317.000 đồng + 2.067.000 đồng (lãi suất đã nộp vào ngày 16/12/2024 tính đến ngày 16/12/2022), cụ thể: 10.317.000 đồng là phí bảo hiểm; Lãi suất: $10.317.000 \text{ đồng} \times 1,67\% = 172.290 \text{ đồng}/01 \text{ tháng} \times 12 \text{ tháng} = 2.067.000 \text{ đồng}$ (làm tròn); đồng thời, sau ngày 16/12/2022 cứ 01 tháng phải trả cho ông H2 số tiền 172.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông H2 xin rút lại yêu cầu này.

** Theo văn bản ý kiến, nội dung đơn yêu cầu độc lập của ông H2 trình bày và yêu cầu:*

Đơn khởi kiện ngày 03/9/2019 mạo tên bà Nguyễn Thị C không đủ điều kiện để khởi kiện, vì chứng cứ quan trọng kèm theo Giấy cho đất photo nên không được xem là chứng cứ, tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định xác định chứng cứ "Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận."

Về nội dung yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông H2 với Ngân hàng B2 là không có cơ sở.

Việc ông Nguyễn Văn B1 tự mình kháng cáo Quyết định đình chỉ số 270 không thông qua người đại diện nên ông H2 không biết, không tham gia vào việc kháng cáo. Đồng thời, vào ngày 25/10/2021 hộ ông B1 ký chuyển nhượng thửa đất 327 cho ông H2, ngày 26/10/2021 ông B1 mới kháng cáo. Do đó, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 327 có trước thời điểm kháng cáo là đúng theo quy định của pháp luật. Tóm lại việc chuyển nhượng thửa đất 327 là đúng theo quy định của pháp luật, nên việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 327 là không cơ sở.

Ông H2 yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Hữu C1, bà Bùi Thị Thanh T2, anh Phạm Chí V1, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho ông H2 phần thiệt hại từ tháng 11/2021 theo giá thị trường và nhân với lãi suất Ngân hàng hiện tại, cụ thể, số tiền 74.760.000 đồng; từ tháng 10/2022 trở đi cứ một tháng nguyên đơn phải trả thêm số tiền 6.230.000 đồng.

Yêu cầu tuyên bố giao dịch cho đất giữa ông B1 với bà C là vô hiệu.

Theo nội dung đơn yêu cầu độc lập đề ngày 14/10/2024 ông H2 trình bày:

Buộc ông Lê Thanh T5 và ông B1 phải bồi thường thiệt hại về tinh thần, cụ thể: Căn cứ khoản 2 Điều 592 Bộ Luật Dân sự "Người chịu trách nhiệm bồi thường trong trường hợp danh dự, nhân phẩm, uy tín của người khác bị xâm phạm phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 1 Điều

này và một khoản tiền khác để bù đắp tổn thất về tinh thần mà người đó gánh chịu. Mức bồi thường bù đắp tổn thất về tinh thần do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì mức tối đa cho một người có danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm không quá mười lần mức lương cơ sở do Nhà nước quy định. Do đó, mức bồi thường để bù đắp về tổn thất tinh thần như sau: $2.340.000 \text{ đồng} \times 10 \text{ tháng} = 23.400.000 \text{ đồng}$.

Ông H2 yêu cầu ông T5 và ông B1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại tổn thất về tinh thần cho ông H2 số tiền 23.400.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H2 xin rút lại yêu cầu này.

Buộc ông T5 và ông B1 phải bồi thường phần thiệt hại cho ông H2 kể từ ngày 21/9/2023 cho đến khi kết thúc vụ án, cụ thể: Vào ngày 26/12/2021 ông H2 đã thế chấp thửa đất 327, tờ bản đồ số 10 cho Ngân hàng B2 - Chi nhánh Đ để vay số tiền 600.000.000 đồng, với lãi suất 10,69%/năm, tương đương 0,89%/tháng và 0,030%/ngày. Từ ngày 26/12/2021 đến ngày 16/10/2022;

- Gốc + lãi: $600.000.000 \text{ đồng} + 35.000.000 \text{ đồng} = 635.000.000 \text{ đồng}$;

+ Từ ngày 17/10/2022 đến ngày 16/9/2023 là 11 tháng: $635.000.000 \text{ đồng} \times 11 \times 0,89\% = 62.166.500 \text{ đồng}$;

- Gốc + lãi: $635.000.000 \text{ đồng} + 62.000.000 \text{ đồng} = 697.000.000 \text{ đồng}$;
Từ ngày 17/9/2023 đến 21/9/2023 là 05 ngày: $697.000.000 \text{ đồng} \times 05 \text{ ngày} \times 0,030\% = 1.045.500 \text{ đồng}$; Gốc + lãi từ ngày 26/12/2021 đến ngày 21/9/2023 là $697.000.000 \text{ đồng} + 1.045.500 \text{ đồng} = 698.045.500 \text{ đồng}$;

+ Số tiền lãi kể từ ngày tạm ngừng phiên tòa ngày 21/9/2023 đến ngày 14/10/2024 do ông T5, ông B1 gây ra là 389 ngày: $698.045.000 \text{ đồng} \times 389 \text{ ngày} \times 0,030\% = 81.462.000 \text{ đồng}$. Đồng thời, kể từ ngày 15/10/2024 đến khi kết thúc vụ án, cứ 01 tháng thì ông T5 và ông B1 phải trả cho ông H2 6.270.000 đồng. Tất cả số liệu đều được làm tròn.

Lý do: Ông T5 là người đại diện của ông B1 cố tình vu khống và bịa đặt chuyện ông B1 đã chuyển nhượng cho ông H2 thửa đất 858, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, để từ đó tạm ngừng phiên tòa ngày 21/9/2023 kéo dài thời gian xét xử, nên đã xâm phạm và gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H2. Mặc dù, tại các phiên tòa ông H2 khẳng định không có giao dịch hay chuyển nhượng thửa đất 858, nhưng Tòa án vẫn không nghe và vào ngày 11/10/2024, UBND huyện C ban hành Công văn số: 2194/UBND-HC trả lời cho Tòa án: "Từ khi cấp giấy chứng nhận tại thửa đất 858, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thị trấn M đến nay không có thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2". Do đó, việc tạm ngừng phiên tòa ngày 21/9/2023 kéo dài thời gian, gây thiệt hại về kinh tế cho ông H2.

Ông H2 yêu cầu buộc ông T5 và ông B1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông H2 số tiền 81.462.000 đồng, đồng thời, kể từ ngày

15/10/2024 đến khi hết thúc vụ án, cứ 01 tháng thì ông T5 và ông B1 phải trả cho ông H2 6.270.000 đồng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1, anh Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị N2, Văn phòng C3, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ:**

Đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có đơn xin vắng mặt tất cả phiên hòa giải và xét xử.

Tại Quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp) tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C gồm: Bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Hữu C1, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn D.

- Buộc ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị Diệu H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích 159,3m² (đo đạc thực tế 173,3m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 173m²), thuộc thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Không công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế H2 với Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh tỉnh Đ ngày 15/12/2021.

Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 327, diện tích 173m², tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Thế H2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 159,3m² (đo đạc thực tế 173,3m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 173m²), thuộc thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C gồm: Bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Hữu C1, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B1 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 327, diện tích 173m², tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Thế H2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B1 về việc không công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế H2 với Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh tỉnh Đ ngày 15/12/2021.

Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn B1 với ông Nguyễn Thế H2.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B1 về việc huỷ giấy cho đất giữa ông Nguyễn Văn B1 với bà Nguyễn Thị C vào ngày 06/9/2015.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B1 về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B1 diện tích đất 159,3m² (đo đạc thực tế 173,3m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 173m²), thuộc thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H2 về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch cho đất giữa ông Nguyễn Văn B1 với bà Nguyễn Thị C là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Hữu C1, bà Bùi Thị Thanh T2, anh Phạm Chí V1, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho ông H2 phần thiệt hại từ tháng 11/2021 theo giá cả thị trường và nhân với lãi suất Ngân hàng hiện tại, cụ thể: Số tiền 74.760.000 đồng, từ tháng 10/2022 trở đi cứ một tháng các nguyên đơn phải trả thêm cho ông H2 số tiền 6.230.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H2 về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đ hoàn trả cho ông H2 số tiền 12.384.000 đồng tiền phí bảo hiểm ông H2 đã nộp 10.317.000 đồng + với 2.067.000 đồng (lãi suất tiền ông H2 đã nộp vào ngày 16/12/2024 tính đến ngày 16/12/2022), cụ thể: 10.317.000 đồng là phí bảo hiểm; lãi suất: 10.317.000 đồng x 1,67% = 172.290 đồng/01 tháng x 12 tháng = 2.067.000 đồng (làm tròn); đồng thời sau ngày 16/12/2022 cứ 01 tháng phải trả cho ông H2 số tiền 172.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H2 về việc buộc ông Lê Thanh T5 và ông Nguyễn Văn B1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại tổn thất về tinh thần cho ông H2 số tiền 23.400.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H2 về việc buộc ông Lê Thanh T5 và ông Nguyễn Văn B1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông H2 số tiền 81.462.000 đồng (Tám mươi một triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng); Đồng thời kể từ ngày 15/10/2024 đến khi hết thúc vụ án, cứ 01 tháng thì ông T5 và ông B1 phải trả cho ông H2 6.270.000 đồng.

4. Buộc Ngân hàng TMCP B2 giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 219795, sổ vào sổ cấp GCN: CS09610 cấp ngày 09/11/2021 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Thế H2.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 173m² (đo đạc thực tế 173,3m²), thửa đất 327, tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Thế H2 đứng tên trên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 219795, sổ vào sổ cấp GCN: CS09610 cấp ngày 09/11/2021 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Thế H2 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Hữu C1, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn D phù hợp theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP B2 về việc buộc ông Nguyễn Thế H2 và bà Trần Thị D1 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP B2 tạm tính đến ngày 07/6/2025 là 893.896.049 đồng (T6 trăm chín mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn không trăm bốn mươi chín đồng). Buộc ông Nguyễn Thế H2 và bà Trần Thị D1 phải chịu toàn bộ số tiền lãi, phí, phạt phát sinh theo mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 073200017500 ngày 15/12/2021 cho đến khi trả hết nợ.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP B2 về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế H2 với Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh tỉnh Đ ngày 15/12/2021.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2022 và ngày 06/5/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 06/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc: Số tiền 6.000.000 đồng, chi phí định giá 7.800.000 đồng phía nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Hữu C1, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà H1 đã nộp theo biên lai thu số 0009780, ngày 20/9/2022; hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà B đã nộp theo biên lai thu số 0009777, ngày 20/9/2022; hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà T1 đã nộp theo biên lai thu số 0009774, ngày 20/9/2022; hoàn trả ông Nguyễn Văn N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp theo biên lai thu số 0009778, ngày 20/9/2022; hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu C1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông C1 đã nộp theo biên lai thu số 0009779, ngày 20/9/2022; hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0009776, ngày 20/9/2022 và hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D

300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp theo biên lai thu số 0009775, ngày 20/9/2022 tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Nguyễn Văn B1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông B1 đã nộp theo biên lai thu số 0001675, ngày 28/11/2024 tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C.

Ngân hàng TMCP B2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.700.000 đồng mà Ngân hàng B2 đã nộp theo biên lai thu số 0014640, ngày 14/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Ông Lê Thanh T5 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thế H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi, bà Trần Thị D1 phải có trách nhiệm chịu án dân sự sơ thẩm 19.440.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 18/6/2025, Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

Ngày 20/6/2025, ông Nguyễn Thế H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần B2; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2, buộc ông B1 trả cho ông H2 vốn và lãi 858.705.500 đồng. Đồng thời, hủy bản án sơ thẩm hoặc đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thế H2 trình bày vẫn giữ kháng cáo: Bà Nguyễn Thị C chết đưa bà Nguyễn Thị H1 vào kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng, trong khi bà H1 sống ở nước ngoài, hợp đồng ủy quyền của bà H1 cho người đại diện giả mạo. Giấy cho đất giữa ông Nguyễn Văn B1 với bà C vô hiệu, thời điểm này ông B1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 327 giữa ông H2 với ông B1 vào ngày 25/10/2021 trước ngày ông B1 kháng cáo Q đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 327 đúng pháp luật, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 327 giữa ông H2 với ông B1 vô hiệu, không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không buộc ông B1 hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng mà ông H2 đã giao cho ông B1 là không đúng quy định pháp luật, bản án sơ thẩm chưa làm rõ thửa đất 327 mà giao cho gia đình bà C là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 trình bày vẫn giữ kháng cáo: Khi cho ông Nguyễn Thế H2, bà Trần Thị D1 vay tiền, Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp thửa đất 327 và tài sản thế chấp ở trước nhà bà Nguyễn Thị C, mà C không thông báo cho Ngân hàng biết, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B1 với ông H2 thực hiện đúng quy định pháp luật, giấy cho đất ngày 06/9/2015 không đúng quy định của pháp luật, thời điểm này ông B1 chưa có quyền sử dụng đất, Ngân hàng không có lỗi là người thứ ba ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, sửa bản án sơ thẩm hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Bà Võ Thị Băng G là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Hữu C1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị Thanh T2 và anh Phạm Chí V1 trình bày: Bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ, phần đất này ông Nguyễn Văn B1 cho gia đình bà Nguyễn Thị C vào năm 2006, ông B1 nhận của bà C 5.000.000 đồng, sau đó ngày 06/9/2015 gia đình ông B1 lập tờ giấy cho đất cho bà C và nhận 15.000.000 đồng, giấy cho đất thể hiện chiều ngang, chiều dài và những người giáp ranh bà Đ, ông N3 biết. Năm 2016, ông B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do tác động của người khác không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà C, ông H2 đại diện cho ông B1 tranh chấp với bà C, ông B1 chuyển nhượng đất cho ông H2 là không đúng pháp luật, bà C không biết, ông B1 thừa nhận đất đã cho gia đình bà C. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 và ông Nguyễn Thế H2 nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai chỉ có bà G, ông H2,

ông H3, ông T4 có mặt; Đại diện Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đ, chi N1 có văn bản xin vắng mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp dân sự tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm, bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm” thụ lý giải quyết phù hợp khoản 3, 6, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và ông Nguyễn Thế H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần B2; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2, buộc ông B1 trả cho ông H2 vốn và lãi 858.705.500 đồng. Đồng thời, hủy bản án sơ thẩm hoặc đình chỉ giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Chư do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho rằng phần đất tranh chấp trước đây là cái ao, diện tích khoảng 159,3m² nằm phía trước đất bà C. Vào năm 2006, gia đình ông B1 tự nguyện cho bà C cái ao này, khi cho không có đo đạc, bà C cho lại ông B1 5.000.000 đồng, khi được cho đất bà C đã bơm cát san lấp một phần cái ao sử dụng. Đến năm 2015, tiếp tục san lấp bằng phẳng và ngày 06/9/2015 gia đình ông B1 ký giấy cho đất và nhận của bà C 15.000.000 đồng, ông B1 nói khi nào cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên cho bà C. Đến năm 2016, ông B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, diện tích 173m², đất tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Năm 2019, bà C yêu cầu ông B1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, ông B1 không thực hiện phát sinh tranh chấp.

Tại Công văn số: 2194/UBND-HC ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thông tin: Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 10 (bản đồ lưới tọa độ), tọa lạc thị trấn M, huyện C, không xác định được nguồn gốc của ai. Được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Nguyễn Văn B1 vào ngày 02/11/2016 với hình thức Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc thực tế, ông B1 là người sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng với quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Theo “Giấy cho đất” ngày 04/5/2007 thể hiện gia đình tôi cho ông Nguyễn Văn Qui A một miếng đất làm đường đi (2m50 mặt đường) người cho đất Nguyễn Văn B1, người nhận đất Nguyễn Văn N và “Giấy cho đất” ngày 06/9/2015 thể hiện gia đình tôi đồng ý cho bà Nguyễn Thị C một miếng

đất diện tích 159,3m², phía trước tiếp giáp lộ ấp dài 9,5m; phía sau tiếp giáp đất bà Nguyễn Thị Chư D4 8,2m; phía trên tiếp giáp đất bà Lê Thị Đ dài 18m và phía dưới tiếp giáp đất ông Lê Văn N3 dài 18m, người cho đất Nguyễn Văn B1, người nhận đất Nguyễn Thị C và tôi nhận của bà C số tiền 15.000.000 đồng. Như vậy, giấy cho đất thể hiện tứ cận giáp những người xung quanh, chiều ngang, chiều dài, khi bà C san lấp sử dụng gia đình ông B1 biết không ngăn cản hoặc tranh chấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ cho lối đi ngang 2,5m giấy cho đất ngày 04/5/2007 hay ngang 9,5m giấy cho đất ngày 06/9/2015, theo Biên bản hòa giải ngày 29/8/2019 của Ủy ban nhân dân thị trấn M về việc tranh chấp giữa bà C do ông N đại diện theo ủy quyền với ông B1 do ông H2 đại diện theo ủy quyền có nội dung ông B1 cho lối đi ngang 1,5m, ông N yêu cầu cho thêm 2,5m, tổng cộng 4m và đồng ý trả thêm cho B1 25.000.000 đồng là như thế nào.

Ông B1 cho rằng năm 2006 và năm 2015 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy cho đất chỉ ông ký tên, các thành viên trong hộ không ký tên, khi bà C san lấp sử dụng đất gia đình ông B1 biết không ngăn cản hoặc tranh chấp.

Ngày 27/9/2021, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp) ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 270/2021/QĐST-DS về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa bà C với ông B1, bà H. Ông B1 không đồng ý kháng cáo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 270/2021/QĐST-DS. Ngày 25/10/2021, giữa ông B1 và ông H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 327, tờ bản đồ số 10, diện tích 173m², đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do ông B1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng được Văn phòng C2 chứng thực. Ngày 09/11/2021, ông H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B1 cho rằng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 327 mà do ông H2 tự làm, không được ông H2 thừa nhận, ông H2 cho rằng việc chuyển nhượng là đúng pháp luật. Ngày 20/01/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số: 27/2022/QĐ-PT hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 270/2021/QĐST-DS ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp) chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để tiếp tục giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 327 giữa ông B1 và ông H2 vô hiệu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp quy định của pháp luật.

Ông H2 cho rằng khi bà C được cho đất ông B1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà C đã chiếm dụng diện tích 173m², thửa đất 327 sử dụng làm đường đi, vật liệu xây dựng, treo bảng quảng cáo... từ nhà ra lộ nhựa. Phần đất đang tranh chấp do những người kế thừa quyền và

nghĩa vụ của bà C sử dụng từ năm 2006, đến năm 2019 phát sinh tranh chấp giữa bà C với ông B1, giữa ông H2 với người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà C không có xác lập giao dịch nào.

Ngày 15/12/2021, ông H2 và bà D1 ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 - Chi nhánh Đ Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0732100017500 với nội dung như sau: Hạn mức tín dụng: 600.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động làm vườn xoài; Thời hạn hiệu lực 15/12/2022; Lãi suất theo giấy nhận nợ; Phương thức vay: Hạn mức; Ngân hàng đã giải ngân cho H2, bà D1 thể hiện 02 giấy nhận nợ. Trong quá trình vay ông H2, bà D1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận ký kết. Tạm tính đến ngày 07/6/2025 ông H2 và bà D1 còn nợ tổng số tiền 893.896.049 đồng.

Ngân hàng cho rằng ông H2 và bà D1 vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 173m², thửa đất 327, tờ bản đồ 10, đất tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/11/2021 cho ông H2. Khi cho vay Ngân hàng thẩm định tài sản, xác minh tại địa phương và công chứng, đăng ký cũng không có bất cứ cơ quan nào ngăn chặn. Nhưng thửa đất 327 thì giữa bà C với ông B1 đang tranh chấp, gia đình bà C đang sử dụng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 07/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp), chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên không xem xét về nội dung yêu cầu kháng cáo.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 07/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp) là có căn cứ nên chấp nhận.

Do bản án sơ thẩm bị hủy ông H2, Ngân hàng B2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Phản án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp).

- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí:

Ông Nguyễn Thế H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003851, ngày 01/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Phòng KT - TT & THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 9 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 9 - Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA (Dữ).

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

Đã ký

Nguyễn Chí Dũng