

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 453/2026/DS-PT

Ngày 22/9/2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu và tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

**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 Nguyễn Duy Thuận;

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Thu Hằng và bà Nguyễn Thị Hải Âu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Tân – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 22 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 214/2026/DSPT, ngày 15 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu và tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2026/DS-ST, ngày 12/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 403/2026/QĐXXPT-DS, ngày 12 tháng 8 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 435/2026/QĐPT-DS, ngày 27/8/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP HH (MSB);

Địa chỉ: Số 54A NCT, phường LH, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Lâm Huy Th, sinh năm 1992; Chức vụ: Giám đốc Tổ tụng cấp 1; Số CCCD: 066092012903;

Địa chỉ: Lô A33 – A34 đường 2/9, phường HC, thành phố Đà Nẵng.

- Bị đơn: Ông Đỗ Hồng T, sinh năm 1982; Số CCCD: 066082010258.

Địa chỉ: Tổ dân phố 12, phường TA, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông YD, sinh năm 1992; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà HT; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Ông YQ; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3. Ông Y C; địa chỉ: Buôn LK, xã ĐP, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
 4. Bà H Ph; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
 5. Ông Y Ph; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
 6. Ông Y Ng; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
 7. Ông Y Lu; sinh năm: 2007; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
 8. Ông Y L; sinh năm: 2009; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
 9. Bà H N; sinh năm: 2013; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
 10. Bà HGr; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk) (bà HGr đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Y L bà bà H N); vắng mặt.
 11. Ông YDo; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
 12. Bà HLô; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
 13. Ủy ban nhân dân xã NK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
- Người kháng cáo:** Nguyên đơn Ngân hàng TMCP HH (MSB).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Quá trình ký kết hợp đồng tín dụng:

- Ngày 21/11/2023, ông Đỗ Hồng T có đơn đề nghị cấp tín dụng kiêm phát hành và sử dụng thẻ tín dụng với Ngân hàng TMCP HH (MSB) – Chi nhánh Đắk Lắk. Hạn mức thẻ tín dụng: 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*)

- Ngày 15/12/2023 ông Đỗ Hồng T ký Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số: 196680.19254/2023/HĐCV với Ngân hàng TMCP HH (MSB) - Chi nhánh Đắk Lắk, hai bên TN việc Ngân hàng cho ông Đỗ Hồng T vay tiền theo nội dung thỏa thuận sau đây: Số tiền vay: 530.000.000 đồng (*Năm trăm ba mươi triệu đồng*); Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Hoàn vốn mua BĐS; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.

+ Lãi suất cho vay: áp dụng từ ngày giải ngân lần đầu tiên đến ngày 18/12/2024 là 6.8%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên: 19/12/2024.

+ Trả nợ gốc, lãi: gốc trả đều, lãi trả tính theo dư nợ thực tế giảm dần.

- Ngày 29/12/2023 ông Đỗ Hồng T ký Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số: 198446.22301/2023/HĐCV với Ngân hàng TMCP HH (MSB) – Chi nhánh Đắk Lắk, hai bên TN việc Ngân hàng cho ông Đỗ Hồng T vay tiền theo nội dung thỏa thuận sau đây:

+ Số tiền vay: 228.000.000 đồng (*Hai trăm hai mươi tám triệu đồng*).

- + Thời hạn vay: 240 tháng
- + Mục đích sử dụng vốn: Hoàn vốn mua BĐS.
- + Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.
- + Lãi suất cho vay: áp dụng từ ngày giải ngân lần đầu tiên đến ngày 28/12/2024 là 6.8%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần. ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên: 29/12/2024.
- + Trả nợ gốc, lãi: gốc trả đều, lãi trả tính theo dư nợ thực tế giảm dần.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 18, diện tích 1145,3m², tại địa chỉ: Xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM 213178, vào sổ cấp GCN: VP00192 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/9/2023 cập nhật chuyển nhượng cho ông Đỗ Hồng T ngày 18/10/2023. Theo Hợp đồng thế chấp số 5254850, số công chứng 010496, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/12/2023 tại Văn phòng công chứng ĐL. Địa chỉ: 121-123 YJ, phường TN, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 18, diện tích 542,6m², tại địa chỉ: Xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM 213185, vào sổ cấp GCN: VP00191 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/9/2023 cập nhật chuyển nhượng cho ông Đỗ Hồng T ngày 18/10/2023. Theo Hợp đồng thế chấp số 29.12/2023, số công chứng 010986, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/12/2023 tại Văn phòng công chứng ĐL. Địa chỉ: 121-123 YJ, phường TN, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình ký kết hợp đồng tín dụng

Thực hiện theo Đơn đề nghị cấp tín dụng kiêm phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 21/11/2023, MSB – Chi nhánh Đắk Lắk đã phát hành cho ông Đỗ Hồng T thẻ tín dụng hạn mức: 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

Thực hiện Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số: 196680.19254/2023/HĐCV ngày 15/12/2023, MSB – Chi nhánh Đắk Lắk đã giải ngân cho ông Đỗ Hồng T số tiền 530.000.000 đồng (*Năm trăm ba mươi triệu đồng*).

Thực hiện Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số: 198446.22301/2023/HĐCV ngày 29/12/2023, MSB – Chi nhánh Đắk Lắk đã giải ngân cho ông Đỗ Hồng T số tiền 228.000.000 đồng (*Hai trăm hai mươi tám triệu đồng*).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đỗ Hồng T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay, Khế ước nhận nợ đã ký kết, dẫn đến khoản vay bị nợ quá hạn kéo dài. Tạm tính đến ngày 15/01/2026 khoản vay của ông Đỗ Hồng T đã quá hạn 710 ngày. Mặc dù, MSB đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần nhưng ông Đỗ Hồng T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho MSB.

Tổng dư nợ khoản vay của ông Đỗ Hồng T tạm tính đến ngày 12/05/2026 còn nợ MSB là: 986.608.124 đồng (*Chín trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm lẻ tám ngàn một trăm hai mươi bốn đồng*). Trong đó:

Đơn vị tính: Đồng

Hợp đồng	Nợ gốc	Nợ lãi	Nợ lãi quá hạn/Phí	Tổng
196680.19254/2023/HĐCV	523.375.001	111.412.528	3.184.207	637.971.325
198446.22301/2023/HĐCV	225.148.980	47.625.943	1.368.685	274.143.431
Thẻ tín dụng	48.173.968	24.919.400	1.400.000	74.493.368
Tổng cộng	796.697.949	183.957.871	5.952.893	986.608.124

Do đó, Ngân hàng TMCP HH khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố BMT (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk) giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông Đỗ Hồng T có nghĩa vụ thanh toán cho MSB toàn bộ dư nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số: 196680.19254/2023/HĐCV ngày 15/12/2023; Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số: 198446.22301/2023/HĐCV, ngày 29/12/2023; Khoản thẻ tín dụng theo Đơn đề nghị cấp tín dụng kiêm phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 21/11/2023 đã ký giữa MSB – Chi nhánh Đắk Lắk với ông Đỗ Hồng T. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/05/2026 là 986.608.124 đồng (*Chín trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm lẻ tám ngàn một trăm hai mươi bốn đồng*). Trong đó: Nợ gốc là **796.697.949** đồng; Nợ lãi là 183.957.871 đồng; Nợ lãi quá hạn/Phí là 5.952.893 đồng.

Kể từ ngày 13/05/2026, ông Đỗ Hồng T còn phải chịu lãi suất phát sinh trên dư nợ gốc còn lại theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay, Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký nêu trên cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp ông Đỗ Hồng T không trả được nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ dư nợ nêu trên, thì MSB được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho MSB, cụ thể là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 18, diện tích 1145,3m², tại địa chỉ: Xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM 213178, vào sổ cấp GCN: VP00192 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/9/2023 cập nhật chuyển nhượng cho ông Đỗ Hồng T ngày 18/10/2023. Theo Hợp đồng thế chấp số 5254850, sổ công chứng 010496, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2023 tại Văn phòng công chứng ĐL. Địa chỉ: 121-123 YJ, phường TN, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 18, diện tích 542,6m², tại địa chỉ: Xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM 213185, vào sổ cấp GCN: VP00191 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/9/2023 cập nhật

chuyển nhượng cho ông Đỗ Hồng T ngày 18/10/2023. Theo Hợp đồng thế chấp số 29.12/2023, số công chứng 010986, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2023 tại Văn phòng công chứng ĐL. Địa chỉ: 121-123 YJ, phường TN, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Đỗ Hồng T đối với MSB. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Đỗ Hồng T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho MSB.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

Ngân hàng TMCP HH (MSB) không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bởi lẽ:

Việc văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của các thành viên trong hộ gia đình ông YB vô hiệu thì Ngân hàng không biết và không buộc phải biết. Tại thời điểm thế chấp, ông Đỗ Hồng T là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 47 và 147 cùng tờ bản đồ số 18 tại xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk) theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Đỗ Hồng T. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật và đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng cũng đã tiến hành thẩm định thực tế tài sản thế chấp và được ông Đỗ Hồng T xác định hiện nay đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng các tài sản trên đất. Do đó, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, cần được bảo vệ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông YD trình bày: Bố mẹ ông là ông YB và bà HGr (ông YB đã mất ngày 24/6/2023 theo Giấy chứng tử số 09/2023 ngày 06/7/2023 tại UBND xã NK, huyện L1) có tất cả 10 người con chung gồm có:

1. Ông YD: hiện đã lập gia đình riêng và đang sinh sống tại Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk).
2. Bà HT; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk)
3. Ông YQ; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk)
4. Bà H Ph; địa chỉ: Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk)
5. Ông Y C; địa chỉ: Buôn LK, xã ĐP, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã ĐP, tỉnh Đắk Lắk)

6. Ông Y Ph; hiện đã lập gia đình riêng và đang sống tại Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk)

7. Ông Y Ng; hiện đã lập gia đình riêng và đang sống tại Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk)

8. Ông Y Lu; hiện đang sống cùng với mẹ là bà HGr tại Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk)

9. Ông Y L; hiện đang sống cùng với mẹ là bà HGr Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk)

10. H N; sinh năm: 2013; hiện đang sống cùng với mẹ là bà HGr tại Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk)

Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 5 tại Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk) theo GCNQSD đất số R 580 826 do UBND huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/12/2000 là tài sản chung của cha mẹ.

Năm 2012, tôi kết hôn và tách khẩu ra khỏi hộ ông YB. Tháng 6/2023 bố tôi mất không để lại di chúc. Tài sản của bố mẹ tôi vẫn do mẹ tôi và các anh chị em quản lý ổn định. Từ đó đến nay, không có ai tranh chấp.

Quá trình làm việc tại Tòa án mới được biết, ngày 25/7/2023, em trai là Y C đã được chỉnh lý biên động chủ sử dụng đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 5 tại Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk) theo GCNQSD đất số R 580 826, việc chỉnh lý biên động được dựa trên Văn bản phân chia di sản thừa kế đề ngày 13/7/2023 được chứng thực tại UBND xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk.

Tôi là hàng thừa kế thứ nhất của ông YB, nhưng tôi không hề biết và cũng không ký vào Văn bản phân chia di sản thừa kế đề ngày 13/7/2023 với nội dung để lại toàn bộ diện tích đất, tài sản trên đất cho ông Y C. Tôi không đồng ý với nội dung của văn bản nói trên vì theo phong tục tập quán của người dân tộc MnôngT sau khi bố mẹ mất, tài sản sẽ được chia cho con gái, chứ không chia cho con trai

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình cũng như cho các thành viên của gia đình, tôi khởi kiện độc lập đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk giải quyết các vấn đề sau: - Tuyên nội dung văn bản phân chia di sản thừa kế đề ngày 13/7/2023 được chứng thực tại UBND xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là UBND xã NK, tỉnh Đắk Lắk) vô hiệu.

- Tuyên hủy nội dung chỉnh lý biên động chủ sử dụng cho ông Y C trên GCNQSD đất số R 580 826 do UBND huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/12/2000 cho hộ ông YB, hủy các GCNQSD đất số DM 213178 và DM 213185 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 29/9/2023 cho ông Y C (được chỉnh lý biên động sang tên chủ sử dụng cho ông Đỗ Hồng T ngày 18/10/2023).

Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên giữa ông Đỗ Hồng T với Ngân hàng TMCP HH là vô hiệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP HH đối với ông Đỗ Hồng T về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y C trình bày:

Ông là con của ông YB và bà HGr (Bố tôi là YB đã mất). Bố mẹ tôi có tất cả 10 người con chung như YD đã trình bày.

Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 5 tại Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk) theo GCNQSD đất số R 580 826 do UBND huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/12/2000 là tài sản chung của bố mẹ ông.

Sau khi bố mất, không để lại di chúc. Trước đó, ông có vay tiền của một người đàn ông tên là Nguyễn Ngọc N ở BMT (địa chỉ cụ thể ở đâu thì ông không được biết). Sau đó ông N có hướng dẫn ông là làm tục sang tên GCNQSD đất từ hộ ông YB sang tên tôi để làm thủ tục vay vốn ngân hàng để có tiền trả cho ông N.

Do ông không biết chữ, nên toàn bộ hồ sơ giấy tờ đều do ông N làm. Sau đó ông N có yêu cầu ông gọi mẹ và các anh chị em lên UBND xã lên để ký giấy tờ. Khi đó chị gái là HT và em trai là YD đi làm xa, không có ở nhà nên không biết và không đến ký, cũng vì không biết chữ nên ông N nói ông ký chỗ nào thì ông ký vào chỗ đó, còn nội dung của các văn bản là gì thì ông hoàn toàn không được biết.

Sau khi sang được tên GCNQSD đất thì ông N lại nói là không vay được Ngân hàng nên đã giới thiệu cho ông vay tiền của bà Nguyễn Thị L2, sinh năm: 1991; địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường Tân Lập, thành phố BMT để lấy tiền trả cho ông N.

Vào khoảng tháng 10 năm 2023, ông có vay của bà Nguyễn Thị L2 số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó bà L2 có tính cả gốc và lãi thành 418.000.000 đồng. Để vay tiền, ông có đưa bà L2 GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 213178 và GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 213185 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 29/9/2023 cho ông (ông Y C). Sau đó bà L2 có viết giấy thế chấp và yêu cầu ông cùng vợ là H Wen Đăk Cắt ký tên, điểm chỉ. Do không biết chữ nên khi bà L2 yêu cầu ký tên và điểm chỉ thì ông và vợ cùng làm theo, còn nội dung cụ thể như thế nào thì ông không hiểu.

Sau đó, bà L2 có nói ông lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Hồng T để làm tin và nói khi nào ông có tiền trả cho bà L2 thì ông T sẽ sang tên lại cho ông. Do tin tưởng bà L2 và do không hiểu biết pháp luật nên ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Hồng T, còn nội dung cụ thể như thế nào ông không được biết.

Ông xác định, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Hồng T chỉ là hình thức để cản trừ số tiền đã vay cho bà Nguyễn Thị L2, còn ông Đỗ Hồng T là ai thì ông không biết. Trên thực tế, ông chưa bàn giao đất cho ông Đỗ Hồng T, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 18 vẫn do mẹ là bà HGr, anh trai là YQ và chị gái là HT quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Còn thửa đất số 147, tờ bản đồ số 18 vẫn do ông YDo và bà HLô quản lý, sử dụng.

Đến khi Tòa án nhân dân thành phố BMT (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Đắk Lắk) xuống xem xét, thẩm định tại chỗ, ông mới được biết ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 47 và thửa đất số 147, cùng tờ bản đồ số 18 theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 213178 và GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 213185 cho Ngân hàng TMCP HH.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông Đỗ Hồng T yêu cầu trả tiền và xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 47 và thửa đất số 147, cùng tờ bản đồ số 18 theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 213178 và GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 213185 thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp giữa ông Đỗ Hồng T với Ngân hàng là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HT, ông YQ, bà H Ph, ông Y Ph, ông Y Ng, ông Y Lu, ông Y L; sinh năm 2009, bà H N; sinh năm: 2013, bà HGr (bà HGr đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Y L và bà H N) TN như ý kiến của ông YQ trình bày như sau:

Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 5 tại Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk) theo GCNQSD đất số R 580 826 do UBND huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/12/2000 là tài sản chung của bố mẹ là ông YB và bà HGr.

Khoảng năm 2010, bà HT (là con gái lớn trong nhà) lập gia đình thì bố mẹ đã cho bà HT một phần diện tích thửa đất nói trên để làm nhà ở riêng. Việc cho đất chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản, bà HT đã dựng nhà và ở ổn định từ đó đến nay (là căn nhà thứ 4 trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ).

Năm 2023, Bố chúng tôi mất không để lại di chúc thì mẹ tôi và một số anh chị em vẫn sinh sống ổn định trên diện tích đất đó, không tranh chấp với ai.

Quá trình làm việc tại Tòa án, chúng tôi mới được biết, ngày 25/7/2023, ông Y C đã được chỉnh lý biên động chủ sử dụng đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 5 tại Buôn Bu, xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk) theo GCNQSD đất số R 580 826, việc chỉnh lý biên động được dựa trên Văn bản phân chia di sản thừa kế đề ngày 13/7/2023 được chứng thực tại UBND xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, ông Y C đã tách diện tích đất nói trên thành 02 thửa là 47 và 147, cùng tờ bản đồ số 18, sau đó ông Y C đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Đỗ Hồng T.

Chúng tôi xác định, từ trước đến nay, gia đình chúng tôi chỉ trực tiếp quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 18. Còn thửa đất số 147, tờ bản đồ số 18 là do ông YDo và bà HLô trực tiếp quản lý, sử dụng không có bất kỳ tranh chấp nào, cũng không có ai đến yêu cầu gia đình chúng tôi phải giao đất.

Đối với văn bản phân chia di sản thừa kế đề ngày 13/7/2023, chúng tôi xác định, khi ông YB mất, hàng thừa kế thứ nhất của ông YB gồm 11 người, tuy nhiên, văn bản phân chia di sản thừa kế chỉ có 09 người ký tên, điểm chỉ, không có chữ ký của ông YD và bà HT là không đúng quy định.

Bà HT cũng không đồng ý với nội dung của Văn bản phân chia di sản thừa kế nói trên vì theo phong tục tập quán của người dân tộc MnôngT sau khi bố mẹ mất, tài sản sẽ được chia cho con gái, chứ không chia cho con trai, mặt khác, trên đất cũng đã có nhà do bà HT xây và ở ổn định.

Đối với 09 người có ký tên trong Biên bản phân chia di sản thừa kế đều xác định: Chỉ ký và điểm chỉ tại trang số 3 trong Văn bản phân chia di sản thừa kế là chữ viết và điểm chỉ của mình. Tuy nhiên, những người này không hề được đọc và được biết về nội dung văn bản.

Đối với chữ ký đứng tên YQ tại mục những người thừa kế không phải là chữ ký của ông và ông không biết và không ký vào văn bản này. Tuy nhiên, do hiện nay ông YD đang có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên hủy văn bản nói trên vì lý do thiếu người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông YB nên ông không có yêu cầu Tòa án tiến hành HT trưng cầu giám định chữ ký này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông YD cũng là ý kiến của chúng tôi. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông YD.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP HH đối với ông Đỗ Hồng T, chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HLô trình bày: Bà là hàng xóm của gia đình bà HGr.

- Ngày 10/12/2000 Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ HLô diện tích đất 2425m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 05, tại xã NK, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận QSD đất số R 580815. Gia đình bà trực tiếp quản lý, sử dụng, xây nhà và canh tác đất từ đó đến nay không tranh chấp với ai.

- Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cấp giấy chứng nhận QSD đất số DM 213185, cấp ngày 29/9/2023 mang tên cho Y C chồng lên đất của bà (và một phần chồng lên đất YD) bà hoàn toàn không biết. Tới khi Tòa án nhân dân thành phố BMT đến xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp của ông Đỗ Hồng T (nguồn gốc là ông YC chuyển nhượng cho ông T) thì bà mới biết Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số DM 213185, cấp ngày 29/9/2023 mang tên cho YC là cấp vào phần đất của gia đình bà (diện tích đất 2425m²,

thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 05, tại xã NK, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận QSD đất số R 580815) và khi đó bà mới biết thửa đất số 28, tờ bản đồ số 05, tại xã NK, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận QSD đất số R 580815 của gia đình bà nay là thửa số 147, tờ bản đồ số 18, tại xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk.

- Đối với việc ông Đỗ Hồng T vay tiền Ngân hàng, nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T trả tiền thì bà không có liên quan. Trong trường hợp xử lý tài sản đã thế chấp (là diện tích đất đã cấp bìa đỏ nhằm lên phần đất của bà), thì bà không đồng ý vì đây là tài sản của gia đình quản lý, sử dụng từ năm 1990 cho đến nay không tranh chấp với ai và cũng đã được cấp giấy CNQSD đất cho hộ gia đình bà không liên quan gì đến việc tranh chấp của Ngân hàng với ông Đỗ Hồng T và ông YC.

Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cấp giấy chứng nhận QSD đất số DM 213185, cấp ngày 29/9/2023 mang tên cho YC chồng lên đất của bà thì đề nghị Tòa án hủy GCNQSD đất nói trên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà. Đây chỉ là ý kiến đề Tòa án xem xét, ngoài ra bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YDo trình bày: Ông là hàng xóm của gia đình bà HGr.

- Ngày 10/12/2000 Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ YB Byă (là bố vợ) diện tích đất 560m², thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05, tại xã NK, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận QSD đất số R 580828.

- Đến năm 2007, ông lập gia đình với chị HT (là con của ông YB Byă). Theo phong tục của người đồng bào Mnông T là con gái út trong gia đình được thụ hưởng các quyền có liên quan đến tài sản, nên bố mẹ vợ tặng cho lại diện tích đất trên cho vợ chồng con gái út vào năm 2007. Vì là người trong gia đình nên việc tặng cho không làm văn bản gì nhưng ông YB Byă đã giao lại giấy chứng nhận QSD đất số R 580828 bản gốc cho vợ chồng ông giữ và nhận đất, quản lý, canh tác, sử dụng từ đó đến nay. Sau khi nhận tặng cho, vợ chồng ông đã xây dựng 02 căn nhà và trồng cà phê (Bố vợ ông đã chết khoảng năm 2020).

- Đến năm 2016 ông có liên hệ tới Ủy ban nhân dân xã NK, huyện L1 để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng. Nhưng Ủy ban xã trả lời bằng miệng là chưa có chủ trương. Vì vậy, từ đó đến nay vợ chồng ông chưa làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy vẫn đứng tên hộ YB Byă. Nhưng trên thực tế vợ chồng ông vẫn đang quản lý, sử dụng ổn định.

- Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cấp giấy chứng nhận QSD đất số DM 213185, cấp ngày 29/9/2023 mang tên cho YC chồng lên đất của ông (và một phần chồng lên đất của HLô), ông hoàn toàn không biết. Tới khi Tòa án nhân dân thành phố BMT đến xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp của ông Đỗ Hồng T (nguồn gốc là ông YC chuyển nhượng cho ông T) mới biết Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số DM 213185, cấp ngày

29/9/2023 mang tên cho YC là cấp vào phần đất của vợ chồng ông (diện tích đất 560m², thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05, tại xã NK, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận QSD đất số R 580828), khi đó ông mới biết thửa đất số 29, tờ bản đồ số 05, tại xã NK, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận QSD đất số R 580828 của gia đình ông nay là thửa số 147, tờ bản đồ số 18, tại xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk

- Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T trả tiền thì ông không có liên quan. Trong trường hợp xử lý tài sản đã thế chấp (là diện tích đất đã cấp bìa đỏ nhằm lên phần đất của ông), thì ông không đồng ý. Vì đó là tài sản của gia đình quản lý, sử dụng từ năm 1987 (trước là gia đình bố vợ, sau là vợ chồng ông) cho đến nay và đã được cấp giấy CNQSD, không có tranh chấp với ai, không liên quan gì đến việc tranh chấp của Ngân hàng với ông Đỗ Hồng T và ông YC.

Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cấp giấy chứng nhận QSD đất số DM 213185, cấp ngày 29/9/2023 mang tên cho YC chồng lên đất của ông Tì đề nghị Tòa án hủy GCNQSD đất nói trên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông. Ông xác định đây chỉ là ý kiến đề Tòa án xem xét, ngoài ra không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Đỗ Hồng T vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2026/DS-ST, ngày 12/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều Điều 117, 122, 123, 131, 133, 317, 609, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ 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 yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YD.

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/7/2023 được chứng thực tại UBND xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk) vô hiệu.

- Tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 09/12/2023 giữa bên chuyển nhượng ông YC với bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Hồng T đối với thửa đất số 47 và thửa đất số 147 cùng tờ bản đồ số 18 tại xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk theo các GCNQSD đất lần lượt là DM 213178 và DM 213185 là vô hiệu.

- Hủy nội dung chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho ông YC trên GCNQSD đất số R 580 826 do UBND huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/12/2000 cho hộ ông YB, huỷ các GCNQSD đất số DM 213178 và DM 213185 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 29/9/2023 cho ông YC (được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng cho ông Đỗ Hồng T ngày 18/10/2023)

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5254850 ngày 15/12/2023; Hợp đồng thế chấp số 29.12/2023 ngày 29/12/2023 giữa ông Đỗ Hồng T với Ngân hàng TMCP HH vô hiệu.

Các đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP HH

Buộc ông Đỗ Hồng T phải trả cho Ngân hàng TMCP HH Tổng số tiền tính đến ngày 12/5/2026 là: 986.608.124 đồng (Chín trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm lẻ tám nghìn một trăm hai mươi bốn đồng), trong đó:

- + Nợ gốc là: 796.697.949 đồng
- + Lãi trong hạn: 183.957.871 đồng
- + Lãi quá hạn: 5.952.893 đồng

Kể từ ngày 13/5/2026, ông Đỗ Hồng T tiếp tục phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số: 196680.19254/2023/HĐCV ngày 15/12/2023; Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số: 198446.22301/2023/HĐCV ngày 29/12/2023; Đơn đề nghị cấp tín dụng kèm phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 21/11/2023 mà các bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP HH đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5254850, ngày 15/12/2023 và Hợp đồng thế chấp số 29.12/2023, ngày 29/12/2023.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 21/5/2026, nguyên đơn Ngân hàng TMCP HH kháng cáo một phần nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

*** Tại phiên toà phúc thẩm:**

- Bị đơn ông Đỗ Hồng T vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP HH (MSB) đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Giữ nguyên ý kiến.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Đảm bảo thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP HH (MSB), 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 toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định; đã nộp tạm ứng án phí theo quy định; là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Thửa đất số 47 và 147 cùng tờ bản đồ số 18 tại xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk) có nguồn gốc là được tách ra từ thửa đất số 48, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.625m² theo GCNQSD đất số R 580826 do UBND huyện L1 cấp ngày 10/12/2000 cho hộ ông YB. Ngày 24/6/2023, ông YB chết, không để lại di chúc.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông YB có 10 người gồm: Bà HGr, ông YC, bà H Ph, ông Y Lu, ông Y Ph, ông YQ, ông Y L, ông Y Ng và bà H N đã đến UBND xã NK lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế với nội dung: “Sau khi họp gia đình chúng tôi TN để lại toàn bộ diện tích đất, tài sản gắn liền với đất (bao gồm tài sản thừa kế: 50% sở hữu của ông YB và 50% của các thành viên hộ gia đình đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông YC sinh năm 10/10/1997, số CCCD: 066097013897, cấp ngày 22/09/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH, hộ khẩu thường trú tại: Buôn LK, xã ĐP, huyện L1 được toàn quyền sử dụng, quản lý và các quyền khác theo quy định của pháp luật. Đồng thời, ông YC phải có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất cho nhà nước theo quy định của pháp luật”.

Căn cứ theo quy định tại Điều 609, Điều 651 của Bộ luật Dân sự, việc phân chia di sản thừa kế phải có sự TN của tất cả những người thừa kế theo pháp luật. Tuy nhiên, ông YD và bà HT xác định không biết và không đồng ý với nội dung văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 13/7/2023. Việc UBND xã NK chỉ căn cứ vào xác nhận thông tin về nơi cư trú ngày 10/7/2023 của Công an xã NK để chứng thực Văn bản

phân chia di sản thừa kế ngày 13/7/2023 là bỏ sót hàng thừa kế thứ nhất của ông YB, không bảo đảm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015; xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của những người đồng thừa kế không tham gia giao dịch.

[2.2]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YD và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy nội dung chính lý biến động chủ sử dụng cho ông YC trên GCNQSD đất số R 580 826 do UBND huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/12/2000 cho hộ ông YB, hủy các GCNQSD đất số DM 213178 và DM 213185 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 29/9/2023 cho ông YC (được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng cho ông Đỗ Hồng T ngày 18/10/2023). Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 13/7/2023, ngày 25/7/2023, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L1 đã chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.625m² theo GCNQSD đất số R 580826 cho ông YC. Do Văn bản phân chia di sản thừa kế vô hiệu nên nội dung chỉnh lý biến động nói trên cũng không đúng quy định của pháp luật.

Sau khi được chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất, ông YC đã thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.625m² (trong đó có 190m² đất bị thu hồi) thành thửa đất số 47 và 147, cùng tờ bản đồ số 18 tại xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk, theo các GCNQSD đất số DM 213178 và DM 213185 do Chi phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 29/9/2023.

Sau khi thực hiện thủ tục tách thửa, ông YC không trực tiếp quản lý, sử dụng đối với các diện tích đất nói trên, nhưng ông Chiến vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Đỗ Hồng T Sau đó, ngày 09/10/2023, ông YC đã lập chuyển nhượng lại 02 thửa đất này cho ông Đỗ Hồng T. Ngày 18/10/2023, ông Đỗ Hồng T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L1 chỉnh lý biến động chủ sử dụng với 02 thửa đất nói trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù các đương sự không có yêu cầu tuyên bố đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YC và ông Đỗ Hồng T vô hiệu nên cần tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 09/10/2023 giữa ông YC với ông Đỗ Hồng T đối với thửa đất số 147 và thửa đất số 47 cùng tờ bản đồ số 18 tại xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu, đồng thời cần thiết phải hủy nội dung chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho ông YC trên GCNQSD đất số R 580 826 do UBND huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/12/2000 cho hộ ông YB, hủy các GCNQSD đất số DM 213178 và DM 213185 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 29/9/2023 cho ông YC (được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng cho ông Đỗ Hồng T ngày 18/10/2023).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông Đỗ Hồng T được quyền khởi kiện ông YC bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YD, tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/7/2023 vô hiệu, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2023 giữa ông YC với ông Đỗ Hồng T là vô hiệu, hủy nội dung chính lý biến động chủ sử dụng cho ông YC, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5254850 và hợp đồng số 29.12/2023 là vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP HH buộc ông Đỗ Hồng T phải trả cho Ngân hàng TMCP HH tổng số tiền tính đến ngày 12/5/2026 là: 986.608.124 đồng (Chín trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm lẻ tám nghìn một trăm hai mươi bốn đồng) là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP HH (MSB) không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc kháng cáo là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP HH (MSB); giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 78/2026/DS-ST, ngày 12/5/2026 của TAND Khu vực 1- Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều Điều 117, 122, 123, 131, 133, 317, 609, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ 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 yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YD.

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/7/2023 được chứng thực tại UBND xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã NK, tỉnh Đắk Lắk) vô hiệu.

- Tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 09/12/2023 giữa bên chuyển nhượng ông YC với bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Hồng T đối với thửa đất số 47 và thửa đất số 147 cùng tờ bản đồ số 18 tại xã NK, huyện L1, tỉnh Đắk Lắk theo các GCNQSD đất lần lượt là DM 213178 và DM 213185 là vô hiệu.

- Hủy nội dung chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho ông YC trên GCNQSD đất số R 580 826 do UBND huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/12/2000 cho hộ ông YB, huỷ các GCNQSD đất số DM 213178 và DM 213185 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 29/9/2023 cho ông YC (được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng cho ông Đỗ Hồng T ngày 18/10/2023)

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5254850 ngày 15/12/2023; Hợp đồng thế chấp số 29.12/2023 ngày 29/12/2023 giữa ông Đỗ Hồng T với Ngân hàng TMCP HH vô hiệu.

Các đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP HH.

Buộc ông Đỗ Hồng T phải trả cho Ngân hàng TMCP HH tổng số tiền tính đến ngày 12/5/2026 là: 986.608.124 đồng (Chín trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm lẻ tám nghìn một trăm hai mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc là: 796.697.949 đồng, Lãi trong hạn: 183.957.871 đồng và Lãi quá hạn: 5.952.893 đồng.

Kể từ ngày 13/5/2026, ông Đỗ Hồng T tiếp tục phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số: 196680.19254/2023/HĐCV, ngày 15/12/2023; Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số: 198446.22301/2023/HĐCV, ngày 29/12/2023; Đơn đề nghị cấp tín dụng kiêm phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 21/11/2023 mà các bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP HH đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5254850 ngày 15/12/2023 và Hợp đồng thế chấp số 29.12/2023 ngày 29/12/2023.

4. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Hồng T phải chịu 3.500.000 đồng tiền chi phí xem xét

thẩm định tại chỗ. Trả lại cho Ngân hàng TMCP HH số tiền 3.500.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp sau khi thu được từ ông Đỗ Hồng T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Đỗ Hồng T phải chịu 42.198.000 đồng (làm tròn số).

+ Ngân hàng TMCP HH không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 18.578.000 tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000729 ngày 16 tháng 01 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đắk Lắk).

+ Ông YD không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông YD là người đồng bào dân tộc thiểu số, sinh sống ở vùng kinh tế, xã hội đặc biệt khó khăn nên đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí

- Về án phí DSPT: Ngân hàng TMCP HH phải chịu 300.000 đồng khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai số: 0006645 ngày 10/6/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Đắk Lắk.

Trường hợp bản án được thi hành Theo quy định tại Điều 2 của 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, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 1 - Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Duy Thuấn