TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 497 /2025/DS-PT
Ngày 18 – 12– 2025
V/v tranh chấp huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, huỷ đăng ký biến động

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Bà Tiêu Hồng Phượng

Ông Ninh Quang Thế

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 09 và ngày 18 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 380/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về việc: Tranh chấp huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, huỷ đăng ký biến động.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 423/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 095065005625; Cấp ngày: 10/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Nay là: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*:

1. Bà Lê Thị Thu N, sinh năm 1970 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 095170004238; Cấp ngày: 02/7/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Chị Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1990 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Căn cước công dân số: 0951900054146; Cấp ngày: 09/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

3. Anh Nguyễn Minh T2, sinh năm 1987 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 095087009460; Cấp ngày: 02/7/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Nay là: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Nguyễn Nhựt L, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

2. Bà Trần Thị Hồng C, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số G, khóm I, phường A, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nay là: Số G, khóm I, phường B, tỉnh Cà Mau.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) Kiên Long

Địa chỉ: Số D - D - D, đường P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Nay là: Phường R, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung V, chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Người được ủy quyền lại:

Ông Tô Ngã Vang C1, chưc vụ: Chuyên viên chính xử lý nợ khu vực 9 (Có mặt);

Ông Huỳnh Minh Đ, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ thẻ (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn T, là nguyên đơn; Bà Lê Thị Thu N và chị Nguyễn Thị Thu T1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông T và bà N là vợ chồng, có đăng ký kết hôn. Vào ngày 10/6/2020, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà Quách Thị Thanh K thửa đất số 39, tờ bản đồ số 55, tọa lạc ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp N, xã H, tỉnh Cà Mau), diện tích 135m^2, trên đất có căn nhà. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông để cho bà N đứng tên. Đến ngày 03/7/2020, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 107652 cho bà N đứng tên.

Sau khi chuyển nhượng, từ ngày 22/7/2020 đến ngày 22/9/2024, vợ chồng ông cho ông Trần Văn C2 ở ấp T, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu thuê, giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng, có lập hợp đồng thuê. Đến ngày 22/9/2024 vợ chồng ông tiếp tục ký hợp đồng cho ông Nguyễn Nhựt L ở số G, khóm I, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thuê, thời hạn cho thuê từ ngày 22/9/2024 đến ngày 22/9/2027, giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng.

Thời gian gần đây ông mới nghe nói bà N đã cho vợ chồng con gái ông (Nguyễn Thị Thu T1 và Nguyễn Minh T2) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để đứng tên trong thời hạn 02 năm. Từ đó, ông đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H kiểm tra mới phát hiện vợ ông đã lập hợp đồng

tặng cho vợ chồng con gái ông và đã chỉnh lý đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/08/2020. Do đây tài sản chung của vợ chồng, vợ ông đã tự ý ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng con gái ông khi chưa có sự đồng ý của ông là không đúng. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu N với chị Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Minh T2 được chứng thực tại UBND thị trấn N vào ngày 12/8/2020 đối với thửa đất số: 39, tờ bản đồ số 55, diện tích 135m^2, toạ lạc tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu;

+ Huỷ đăng ký biến động giấy chứng nhận QSDĐ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện vào ngày 25/8/2020 cho chị T1 và anh T2 đứng tên.

+ Hủy hợp đồng thế chấp ngày số 282/20/HĐTC ngày 30/9/2020 giữa Ngân hàng TMCP K với Nguyễn Minh T2 và Nguyễn Thị Thu T1 đối với QSDĐ nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, từ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N với chị T1 và anh T2 thành yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N với chị T1 và anh T2.

- Theo bà Lê Thị Thu N trình bày:

Bà Thống nhất với trình bày của ông T về mối quan hệ vợ chồng và phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng. Do con gái của bà là Nguyễn Thị Thu T1 và con rễ Nguyễn Minh T2 năn nỉ mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thế chấp Ngân hàng, nên bà có lén ông T cho vợ chồng chị T1, anh T2 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để đứng tên trong thời hạn 02 năm. Do tin tưởng con nên bà ký hợp đồng tặng cho và đã chỉnh lý đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/08/2020 cho Nguyễn Thị Thu T1 và Nguyễn Minh T2 đứng tên. Do đây là tài sản chung của vợ chồng, bà tự ý quyết định mà không cho ông T biết. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Theo chị Nguyễn Thị Thu T1 trình bày:

Chị và anh Nguyễn Minh T2 là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại UBND thị trấn P vào ngày 23/5/2012. Lúc đó anh T2 làm Cộng tác viên của ngân hàng TMCP K, phòng G, do anh T2 nói cần tài sản để thế vào Ngân hàng nên mẹ chị (bà N) lén cha chị (ông T) đồng ý cho vợ chồng chị mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mẹ tôi đứng tên, mà phần đất này là tài sản chung của cha mẹ là ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Thu N. Sau đó chuyển tặng cho vợ chồng chị đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP K, phòng G.

Nay chị cùng bàn với anh T2 là vợ chồng cùng trả tiền cho Ngân hàng để rút quyền sử dụng đất ra trả lại cho cha mẹ thì anh T2 không đồng ý, buộc chị tự trả hết cho Ngân hàng mà hiện chị không có khả năng tự trả.

Chị đồng ý với các yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, vì đây là tài sản chung của cha mẹ, mà mẹ tự ý quyết định cho vợ chồng chị là không đúng với quy định

của pháp luật. Đối với khoản tiền vay của Ngân hàng TMCP K, chị không đồng ý cùng anh T2 trả nợ và cũng không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng.

- Theo anh Nguyễn Minh T2 trình bày:

Anh làm cộng tác viên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K từ ngày 12/11/2016 đến cuối năm 2023 thì nghỉ. Theo đó, nhiệm vụ của anh T2 là tư vấn giới thiệu cho vay theo quy định của Ngân hàng TMCP K trong từng thời kỳ cho khách hàng có nhu cầu vay vốn và chịu trách nhiệm đối với việc thẩm định, cấp tín dụng theo hạn mức bảo lãnh cho khách hàng. Trong thời gian làm cộng tác viên cho Ngân hàng TMCP K, do phải bảo lãnh những khoản vay của khách hàng do anh tư vấn và cho vay nên sau khi bàn bạc với vợ, anh chị được mẹ vợ là bà Lê Thị Thu N thống nhất tặng cho toàn bộ đất và nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp N, xã H, tỉnh Cà Mau) do mẹ vợ đứng tên. Sau đó, anh và Nguyễn Thị Thu T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H chỉnh lý biến động đứng tên vào ngày 25/8/2020. Anh không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, vì đất và tài sản trên đất là do mẹ vợ đứng tên nên bà tặng cho vợ chồng anh có công chứng, chứng thực là phù hợp với quy định pháp luật. Sau khi vợ chồng đứng tên quyền sử dụng đất xong thì vợ chồng thống nhất thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP K để bảo đảm cho việc anh làm công tác viên của Ngân hàng là phù hợp với quy định nên không có căn cứ để hủy hợp đồng tặng cho. Anh đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K.

- Theo ông Nguyễn Nhựt L và Trần Thị Hồng C trình bày:

Vào ngày 22/7/2020 ông Trần Văn C2, thay mặt vợ chồng ông ký kết 02 hợp đồng thuê nhà đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Thu N thời hạn của 02 hợp đồng đến ngày 22/9/2024 để vợ chồng ông bà kinh doanh mua bán. Nhưng từ ngày 22/9/2024, ông bà trực tiếp thuê nhà đất với vợ chồng ông T bà N, thời hạn thuê 03 năm (từ 22/9/2024 đến 22/9/2026) thanh toán tiền hàng năm vào ngày 22/9, giá thuê 2.500.000 đồng/01 tháng. Kể từ ngày 22/7/2020 đến nay, ông bà thực hiện đúng nội dung thoả thuận. Đồng thời, trong thời gian nhà thuê thì không có cán bộ Ngân hàng hay tổ chức tín dụng nào đến nhà thuê để thẩm định tài sản hay thông báo cho vay. Chỉ có Toà án nhân dân huyện Hồng Dân thời gian gần đây có tiến hành thẩm định để giải quyết vụ án nêu trên. Đối với nội dung giải quyết vụ án nêu trên thì ông bà không ý kiến gì, vợ chồng ông bà cũng không yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề gì có liên quan. Việc hợp đồng thuê nhà đất của vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T, bà N dù kết quả giải quyết vụ án như thế nào thì ông bà tự thoả thuận, tự giải quyết không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này.

- Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần K trình bày:

Ông Nguyễn Minh T2 có ký kết với Ngân hàng TMCP K hợp đồng cộng tác viên số 893/HĐDV-2022 ngày 11/11/2022 về việc tư vấn giới thiệu sản phẩm cho vay (trả góp ngày) theo quy định của Ngân hàng TMCP K trong từng thời kỳ cho khách hàng có nhu cầu vay vốn và chịu trách nhiệm đối với việc thẩm định, cấp tín

dụng theo thông báo hạn mức bảo lãnh tối đa của Cộng tác viên Nguyễn Minh T2 cho những khách hàng.

Để bảo đảm các công việc do anh T2 làm cộng tác viên, anh T2 và chị Nguyễn Thị Thu T1 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 282/20/HĐTC ngày 30/09/2020. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 107652, do Sở T4 Trường tỉnh B cấp ngày 03/07/2020, thửa số 39, tờ bản đồ số 55, diện tích 135m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, địa chỉ ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Trong quá trình công tác tại Ngân hàng, ông Nguyễn Minh T2 liên tục vi phạm các quy chế, quy trình, quy định cho vay (trả góp ngày), ông T2 không hợp tác với Ngân hàng để khắc phục theo Biên bản cam kết. Ngoài ra, anh Nguyễn Minh T2 còn ký kết các hợp đồng tín chấp với Ngân hàng TMCP K với cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 078/23/HĐTD/0203-5606 ngày 14/06/2023; Hạn mức thấu chi: 15.000.000 đồng; Thời hạn sử dụng hạn mức: 12 tháng đến ngày 14/06/2024; Mục đích vay: Phục vụ đời sống; Lãi suất vay: 13%/năm; Lãi suất nợ quá hạn: 150%/năm; Lãi suất chậm trả 10%/năm; Kỳ hạn trả nợ: Nợ gốc được trả vào ngày phát sinh giao dịch ghi có vào tài khoản và được tự động hạch toán thu nợ. Lãi tiền vay được trả vào ngày 01 hàng tháng và vào ngày đến hạn khoản vay. Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Minh T2 chỉ thanh toán cho Ngân hàng được một phần lãi tổng số tiền là 1.223.987 đồng.

+ Thẻ tín dụng hạn mức 20.000.000 đồng, số 0025/17/TC/0203-5606 ngày 30/06/2017; Hạn mức 20.000.000 đồng; Mục đích: Tiêu dùng; Giải ngân ngày: 30/06/2017; Thời hạn vay: 36 tháng; Lãi suất vay: 22%/năm; Hình thức bảo đảm: Tín chấp. Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Minh T2 chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng theo như thỏa thuận tại hợp đồng đã ký.

+ Thẻ tín dụng hạn mức 40.000.000 đồng theo Giấy đăng ký phát hành thêm thẻ tín dụng quốc tế Visa và J số 0025/17/TC/0203-5606 ngày 24/09/2018; Hạn mức Thẻ TD: 40.000.000 đồng; Mục đích: Tiêu dùng. Giải ngân ngày: 24/09/2018; Thời hạn vay: 36 tháng; Lãi suất vay: 22%/năm; Hình thức bảo đảm: Tín chấp. Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Minh T2 chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng theo như thỏa thuận tại hợp đồng đã ký. Do đó, Ngân hàng TMCP K yêu cầu:

Buộc anh Nguyễn Minh T2 trả tổng số tiền 675.963.418 đồng (tính đến ngày 05/6/2024) và lãi suất phát sinh tiếp theo cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp anh T2, chị T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản anh T2, chị T1 đã thế chấp cho Ngân hàng. Bao gồm: Giấy chứng nhận QSD đất số CX 107652 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 03/7/2020.

Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện Ngân hàng yêu cầu rút một phần yêu cầu độc lập đối với các hợp đồng số 078/23/HĐTD/0203 – 5606, ngày 14/6/2023; hợp đồng số 0025/17/TC/0203 – 5606, ngày 30/6/2017 và hợp đồng số 0025/17/TC/0203 – 5606, ngày 24/9//2018.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau quyết định:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Văn T đối với bà Lê Thị Thu N, chị Nguyễn Thị Thu T1, Nguyễn Minh T2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

+ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với các khoản vay tại hợp đồng 078/23/HĐTD/0203 – 5606, ngày 14/6/2023; hợp đồng số 0025/17/TC/0203 – 5606, ngày 30/6/2017 và hợp đồng số 0025/17/TC/0203 – 5606, ngày 24/9/2018.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP K đối với anh Nguyễn Minh T2:

Buộc anh Nguyễn Minh T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/7/2025) tổng số tiền là 778.460.725 đồng. Trong đó nợ gốc là 561.946.500 đồng, nợ lãi trong hạn 44.339.910, lãi quá hạn 166.693.658 đồng, lãi phạt chậm trả 5.480.684 đồng.

Kể từ ngày 26/7/2025 anh Nguyễn Minh T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Buộc ông Nguyễn Nhựt L và bà Trần Thị Thu C3, ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Thu N có nghĩa vụ liên đới trả lại toàn bộ đất và tài sản trên đất diện tích 135,0m^2 tại thửa 39, tờ bản đồ số 55 được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thu N vào ngày 03/7/2020 theo giấy chứng nhận số số CX 107652 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H chỉnh lý biến động ở trang 3 tặng cho ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị Thu T1 ngày 25/8/2020 để anh Nguyễn Minh T2 chị Nguyễn Thị Thu T1 thực hiện nghĩa vụ bảo đảm với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Trường hợp anh Nguyễn Minh T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp N, xã H, tỉnh Cà Mau, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 55, diện tích 135,0m^2 theo giấy chứng nhận số CX 107652 để thu hồi nợ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/8/2025, ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Thu N, chị Nguyễn Thị Thu T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị Thu N với chị Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Minh T2 ngày 12/8/2020 đối với diện tích đất 135m^2 tại thửa số 39, tờ bản đồ số 55, toạ lạc tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu;

Huỷ đăng ký biến động do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện vào ngày 25/8/2020;

Huỷ hợp đồng thế chấp số 282/20/HĐTC ngày 30/9/2020 giữa Ngân hàng TMCP K với anh Nguyễn Minh T2 và chị Nguyễn Thị Thu T1 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 55, địa chỉ thửa đất Khu tái định cư, ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 135m^2;

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K đối với việc buộc anh Nguyễn Minh T2 phải có trách nhiệm trả nợ lãi và nợ gốc theo yêu cầu của Ngân hàng.

+ Chị Nguyễn Thị Thu T1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị Thu N với chị Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Minh T2 ngày 12/8/2020 đối với diện tích đất 135m^2 tại thửa số 39, tờ bản đồ số 55, toạ lạc tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu;

Huỷ đăng ký biến động do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện hồng D thực hiện vào ngày 25/8/2020;

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K: Buộc chị T1 và anh T2 cùng có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng đối với nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã xác lập;

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 282/20/HĐTC ngày 30/9/2020 được xác lập giữa Ngân hàng TMCP K với chị và anh T2, đối với tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 135m^2 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 55, địa chỉ thửa đất Khu tái định cư, ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Thu N giữ nguyên kháng cáo; chị Nguyễn Thị Thu T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông T, bà N phát biểu: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của ông T.

Đại diện Ngân hàng phát biểu: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu T1 và bà Lê Thị Thu N, sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu N1, chị Nguyễn Thị Thu T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu N với anh Nguyễn Minh T2 và chị Nguyễn Thị Thu T1: Phần đất 135 m² tại thửa 39, tờ bản đồ 55 cấp ngày 03/7/2020 đứng tên bà Lê Thị Thu N, có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà Quách Thị Thanh K ngày 10/6/2020, tại thời điểm nhận

chuyển nhượng có căn nhà gắn liền trên đất. Ông T và bà N đều xác định nhà, đất nêu trên là do ông bà cùng chuyển nhượng, là tài sản chung của vợ chồng, do điều kiện ông T đi lại không tiện nên ông T thống nhất để cho một mình bà N đứng tên giấy tờ chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xác định nhà, đất là tài sản chung của ông T và bà N còn được thể hiện sau khi nhận chuyển nhượng ông T và bà N cùng đứng ra ký hợp đồng với ông Trần Văn C2 cho thuê nhà, đất từ ngày 22/7/2020 đến ngày 22/7/2024 và sau đó ông T và bà N tiếp tục ký hợp đồng với ông Nguyễn Nhựt L cho thuê nhà, đất từ 22/9/2024 đến ngày 22/9/2027. Đồng thời, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đứng tên ngày 03/7/2020 không có văn bản nào thể ông Nguyễn Văn T (chồng bà N) xác nhận đây là tài sản riêng của bà N. Theo khoản 3 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình quy định: "*Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung*". Do đó, căn nhà và phần đất 135 m² là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông T và bà N do bà N đứng tên, nhưng không chứng minh được là riêng bà N nên được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà N. Việc bà N tự ý định đoạt tài sản chung, xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Minh T2 và chị Nguyễn Thị Thu T1 vào ngày 12/8/2020 mà không có sự thoả thuận thống nhất của ông T là trái pháp luật, nên hợp đồng tặng cho bị vô hiệu theo quy định Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[1.2] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Minh T2 và chị Nguyễn Thị Thu T1 với Ngân hàng TMCP K: Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý biến động đứng tên anh Nguyễn Minh T2 và chị Nguyễn Thị Thu T1 vào ngày 25/8/2020, nhưng anh T2 và chị T1 chưa quản lý, chiếm hữu hoặc sử dụng tài sản theo hợp đồng tặng cho, mà tài sản vẫn do ông T và bà N quản lý và đang cho người khác thuê. Tại thời điểm Ngân hàng thẩm định, thì nhà, đất do ông Nguyễn Nhựt L và Trần Thị Hồng C là người thuê đang trực tiếp quản lý, sử dụng (do ông Trần Văn C2 đứng ra ký hợp đồng thuê dùm cho ông L và bà C). Như vậy, anh T2 và chị T1 tuy đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là người quản lý thực tế tài sản.

Theo biên bản khảo sát hiện trạng bất động sản của Ngân hàng TMCP K ngày 10/9/2020 thì Ngân hàng chỉ ghi "hiện trạng sử dụng: nhà đang ở", không ghi nhận nhà đang cho thuê, không ghi nhận người quản lý thực tế, không xác định được người đang ở là ai, không làm rõ việc người đứng tên giấy chứng nhận là anh T2 và chị T1 có quản lý, sử dụng tài sản này không. Trong khi đó, vợ chồng ông L và bà C xác định trong thời gian thuê và sử dụng thì không có cán bộ Ngân hàng hay tổ chức tín dụng nào đến căn nhà ông, bà đang thuê để thẩm định tài sản hay thông báo gì. Như vậy, biên bản thẩm định của Ngân hàng không phản ánh đúng thực trạng, không ghi nhận dấu hiệu bất thường về chiếm hữu, không thực hiện việc xác minh người đang sử dụng. Điều này chứng tỏ việc thẩm định chỉ mang tính hình thức, không tuân thủ yêu cầu kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm. Bởi lẽ, Ngân hàng T5 đã có thẩm định, nhưng biên bản không ghi nhận tình trạng tài sản đang cho thuê, không xác minh người đang sử dụng, không chứng minh được việc

người quản lý thực tế biết hoặc liên quan đến giao dịch thế chấp; biên bản mô tả sai thực tế (nhà đang ở), dẫn đến việc Ngân hàng không nhận diện đúng tình trạng tài sản thế chấp.

Đối chiếu với giải đáp tại Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 05/01/2021 của Toà án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản là Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự và theo giải đáp tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao. Về áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 chỉ bảo vệ người thứ ba khi người thứ ba xác lập giao dịch dựa trên việc đăng ký và không thể biết được việc chủ thể đứng tên giấy chứng nhận không phải là người có quyền. Tuy nhiên, trong vụ án này, trong thời gian thẩm định, tài sản đang do người khác quản lý công khai, anh T2 và chị T1 là người đứng tên giấy chứng nhận nhưng không phải là người chiếm hữu, quản lý, sử dụng tài sản. Đây là những dấu hiệu mà Ngân hàng có khả năng và nghĩa vụ phải phát hiện khi thẩm định. Việc không phát hiện, không ghi nhận tình trạng tài sản không xác minh như đã nêu trên là lỗi thuộc về Ngân hàng, lỗi này loại trừ điều kiện ngay tình của Ngân hàng. Hơn nữa, tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N với chị T1 và anh T2 không thể hiện có việc tặng cho cả tài sản gắn liền với đất; nhưng khi anh T2 và chị T1 ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì thế chấp cả tài sản gắn liền với đất là căn nhà của ông T và bà N là không phù hợp. Do đó, hợp đồng thế chấp giữa anh T2 và chị T1 với Ngân hàng TMCP K đối quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên bị vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng TMCP K là người thứ ba ngay tình để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

[1.3] Đối với nội dung yêu cầu kháng cáo của chị T1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Buộc chị và anh T2 cùng có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP K đối với nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã xác lập. Xét thấy: Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K chỉ yêu cầu buộc anh T2 trả nợ, không yêu cầu đối với chị T1, nên bản án sơ thẩm chỉ buộc anh T2 trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do đó, phần nội dung kháng cáo này của chị T1 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Thu N; chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thu T1, sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà N, chị T1 không phải. Ông T đã được miễn dự nộp, bà N và chị T1 đã dự nộp được nhận lại.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Thu N; chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thu T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu N với chị Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Minh T2 được xác lập ngày 12/8/2020 đối với diện tích đất 135m^2, thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 55, toạ lạc tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp N, xã H, tỉnh Cà Mau) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 282/20/HĐTC ngày 30/9/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với anh Nguyễn Minh T2 và chị Nguyễn Thị Thu T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 135m^2, thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 55, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 107652 cấp ngày 03/7/2020 do bà Lê Thị Thu N đứng tên được chỉnh lý biến động cho anh Nguyên Minh T3 và chị Nguyễn Thị Thu T1 đứng tên ngày 25/8/2020 là vô hiệu.

- Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với anh Nguyễn Minh T2 đối với các khoản vay tại hợp đồng số: 078/23/HĐTD/0203 – 5606, ngày 14/6/2023; hợp đồng số: 0025/17/TC/0203 – 5606, ngày 30/6/2017 và hợp đồng số: 0025/17/TC/0203 – 5606, ngày 24/9/2018.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với anh Nguyễn Minh T2.

Buộc anh Nguyễn Minh T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/7/2025) tổng số tiền là 778.460.725 đồng (Trong đó: nợ gốc là 561.946.500 đồng, nợ lãi trong hạn 44.339.910 đồng lãi quá hạn 166.693.658 đồng, lãi phạt chậm trả 5.480.684 đồng).

Kể từ ngày 26/7/2025, anh Nguyễn Minh T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 282/20/HĐTC ngày 30/9/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với anh Nguyễn Minh T2 và chị Nguyễn Thị Thu T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 135m^2, thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 55, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 107652 cấp ngày 03/7/2020 do bà Lê Thị Thu N đứng tên được chỉnh lý biến động cho anh Nguyên Minh T3 và chị Nguyễn Thị Thu T1 đứng tên ngày 25/8/2020 để thu hồi nợ.

- Về chi phí tố tụng là 3.867.838 đồng, bà N, chị T1, anh T3 phải chịu. Ông T đã nộp dự nộp nên buộc bà N, anh T3, chị T1 phải hoàn trả số tiền 3.867.838 đồng cho ông T.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bà N, anh T và chị T1 còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch anh T3 phải chịu 35.138.430 đồng.

Án phí không giá ngạch, bà N, chị T1, anh T3 phải chịu 300.000 đồng.

Ông T không phải chịu án phí. Ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004060 ngày 19/12/2024 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004283 ngày 08/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 9-Cà Mau), được nhận lại.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K không phải chịu án phí. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã dự nộp 16.900.000 đồng theo biên lai thu số 0004245 ngày 14/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 9-Cà Mau), được nhận lại.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông T, bà N, chị T1 không phải chịu án phí. Ông T đã được miễn dự nộp; bà N và chị T1 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng đồng theo biên lai thu số 0012767, 0012768 ngày 07/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 9- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 9- Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập