TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: **292**/2025/DS-PT Ngày 12 tháng 9 năm 2025 V/v "*Tranh chấp về thừa kế tài sản và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê tài sản; hợp đồng tín dụng*"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn V – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 401/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp về thừa kế tài sản và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê tài sản; hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 516/2025/QĐXX-PT ngày 04 tháng 08 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: Nhà số B, Quốc lộ B, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Huỳnh Văn Â, sinh năm 1969, theo Giấy ủy quyền ngày 20/6/2023;

Địa chỉ: Nhà số A hẻm H, đường C, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Công N1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số E, đường N H, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện hợp pháp của ông N1: Anh Nguyễn Hoàng Minh T, sinh năm 1989, *theo Giấy ủy quyền ngày 26/9/2024*;

Địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh)

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

3.1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1960; địa chỉ: khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

3.2. Ông Nguyễn Thăm T1, sinh năm 1962; địa chỉ: đường số A A, khu phố L, phường L, Tây Ninh. (Địa chỉ cũ: Phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

3.3. Ông Nguyễn Khôn N2, sinh năm 1972; địa chỉ: Số E đường N H, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

3.4. Bà Đỗ Kim H4, sinh năm 1965; địa chỉ: Số E, hẻm F, đường số A, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

3.5. Chị Nguyễn Hà Mộng N3, sinh năm 1989; địa chỉ: Số E, tổ B, khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh.

3.6. Chị Nguyễn Hà Băng N4, sinh năm 1996; địa chỉ: G đường E P T - Hàn Quốc.

3.7. Anh Nguyễn Hà Khả Q, sinh năm 1993; địa chỉ: G đường E P T - Hàn Quốc.

3.8. Chị Nguyễn Thị Thùy T2, sinh năm 1990, địa chỉ: Quốc lộ B, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

3.9. Bà Lâm Thị L, sinh năm 1975, địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

3.10. Anh Nguyễn Hoàng H, sinh năm 2007, địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

3.11. Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1966; nơi cư trú: ấp T, phường L, Tây Ninh (địa chỉ cũ: Xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

3.12. Anh Võ Nhựt C, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp T, phường L, Tây Ninh (địa chỉ cũ: Xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H1, anh C: Chị Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm: 1994, theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21-8-2024 và Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 06/9/2024; địa chỉ: Ấp T, phường L, Tây Ninh (địa chỉ cũ: xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

3.13. Ngân hàng TMCP V1 (V2), địa chỉ trụ sở: Số H L, phường Đ (địa chỉ cũ là: Phường L, Quận Đ), Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: Tầng A, Tòa nhà A, C, Phường B (địa chỉ cũ là phường D, Quận C), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành L1 - Chức vụ: Cán bộ

xử lý nợ.

3.14. Văn phòng C1; địa chỉ: Số D, đường C tháng D, khu phố E, Phường T (địa chỉ cũ là: Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Kim H2.

3.15. Bà Trần Thị Thùy T4, sinh năm: 1978, cư trú tại: A, T, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ hiện tại: số E, đường N H, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh).

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Nguyễn Công N1 là bị đơn.

4.2. Bà Nguyễn Thị Thanh H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thanh N và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Cha, mẹ của bà là cụ ông Nguyễn Văn Đ (sinh năm 1935, chết năm 1975) và cụ bà Nguyễn Thị L2 (sinh năm 1937, chết năm 2019). Cụ Đ và cụ L2 có 6 người con, gồm:

- Ông Nguyễn Tấn H3, sinh năm: 1957 (chết 20-6-2023) có vợ là bà Đỗ Kim H4 và 03 người con gồm: Nguyễn Hà Mộng N3, Nguyễn Hà Khả Q, Nguyễn Hà Băng N4;

- Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1960; cư trú tại: Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Thăm T1, sinh năm: 1962; cư trú tại: phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm: 1965; cư trú: Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Khôn N2, năm sinh: 1972; cư trú: Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Công N1, sinh năm: 1975; cư trú: Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Bà khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Công N1 trả lại 01 phần đất diện tích ngang 8m, dài 30m nằm trong phần đất diện tích 527,30m^2 thuộc thửa số 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07), đất tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyễn Công N1, số vào sổ CS06535 ngày 08/01/2020. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ L2 và cụ Đ tạo lập khi còn sống; đến năm 1999, cụ L2 được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là thị xã H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C639343 cho cụ L2 đứng tên.

Khi còn sống, Cụ L3 đã chia tài sản cho các con, riêng bà thì chưa được chia nên vào năm 2009 cụ L3 có lập di chúc để lại cho bà 01 phần đất có chiều

ngang 8m, dài khoảng 30m. Vào năm 2019, mẹ bà mất, các anh em của bà đến Ủy ban nhân dân phường H để làm thủ tục tách thửa cho bà thì cán bộ địa chính hướng dẫn nên làm giấy cho một người đại diện đứng tên, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục tách thửa cho bà. Nhưng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N1 đi thế chấp vay tiền không thực hiện việc tách thửa theo di chúc cho bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, qua đo đạc thực tế thì bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 50,2m^2 chỉ yêu cầu ông N1 trả lại phần đất diện tích 189,8 m^2 theo di chúc mà mẹ bà là cụ Nguyễn Thị L2 lập ngày 18/3/2009 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công N1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 đối với thửa đất số 523, tờ bản đồ số 48, diện tích 527,30 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CU 457365, số vào số cấp giấy chứng nhận: CS 06535 do Sở T cấp ngày 07/7/2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, hợp đồng được Văn phòng C1 chứng thực ngày 30/6/2024, số vào số công chứng; 2827, quyển số 06/2023TP/CC/HĐGD.

Đối với căn nhà tạm của bà nằm trên phần đất tranh chấp thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 42 ngày 17-4-2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 đối với diện tích 189,8 m^2 có giá trị là 237.000.000 đồng (đối với giá theo chứng thư thẩm định giá là quá cáo nên các bên đương sự thông nhất giá phần diện tích đất tranh chấp 189,8 m^2 là 237.000.000 đồng).

Thống nhất kết quả thẩm định giá căn nhà tường trên đất tranh chấp là 120.000.000 đồng, theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T5.

Riêng phần đất của ông N1 gồm diện tích và tài sản gắn liền trên đất thì thống nhất theo kết quả thẩm định của ngân hàng là 1.535.907.200 đồng.

Bị đơn - ông Nguyễn Công N1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ thừa kế của cụ Nguyễn Văn Đ (sinh năm 1935, chết năm 1975), cụ Nguyễn Thị L2 (sinh năm 1937, chết năm 2019). Cụ Đ và cụ L2 có 6 người con như nguyên đơn trình bày là đúng.

Khi còn sống, cụ Đ và cụ L2 tạo lập được phần đất diện tích 527,30 m^2 thuộc thửa số 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07), đất tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ông không đồng ý với yêu cầu chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích 527,3 m^2 thuộc thửa số 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07), đất tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Lý do là phần đất trên ông đã được đứng tên và tất cả người thừa kế đã đồng ý ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản vào ngày 28/6/2021.

Đối với căn nhà tạm của bà N nằm trên phần đất tranh chấp thì yêu cầu Tòa

án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 42 ngày 17-4-2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 đối với diện tích 189,8 m^2 có giá trị là 237.000.000 đồng.

Thống nhất kết quả thẩm định giá căn nhà tường trên đất tranh chấp là 120.000.000 đồng, theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T5.

Riêng phần đất của ông gồm diện tích và tài sản gắn liền trên đất thì thống nhất theo kết quả thẩm định của ngân hàng là 1.535.907.200 đồng.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc yêu cầu ông và bà Trần Thị Thùy T4 trả lại cho bà H1 số tiền 195.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất của 13 tháng, ông không đồng ý, ông xác định còn nợ bà H1 số tiền 150.000.000 đồng, riêng số tiền thuê nhà ông đã chuyển trả cho bà H1 xong.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh H1 yêu cầu huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 và ông lập ngày 15/7/2023, đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H1.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng V2 yêu cầu phát mãi tài sản quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 523, tờ bản đồ số 48; địa chỉ ấp H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU457365; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 06535 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 07/7/2023; Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 5042, quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/07/2023 tại Văn phòng C1, tài sản đã qua đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H vào ngày 19/7/2023 nếu bà H1 không trả nợ cho phía Ngân hàng V2, thì ông không đồng ý vì số nợ bà H1 nợ Ngân hàng V2 chưa đến hạn trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Thăm T1, ông Nguyễn Khôn N2 trình bày: Xác nhận thống nhất về quan hệ thừa kế, hàng thừa kế của cụ Đ và cụ L2 như nguyên đơn, bị đơn đã trình bày; xác nhận tài sản tranh chấp là phần đất diện tích 527,30m^2 thuộc thửa số 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07), đất tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là do cụ Đ và cụ L2 tạo lập. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T, ông T1, ông N2 có ý kiến và yêu cầu: Đề nghị chia di sản của cụ Đ và cụ L2 cho bà N theo di chúc của cụ L2 và thống nhất như lời trình bày của bà N. Yêu cầu ông N1 sang tên quyền sử dụng đất lại cho bà Nguyễn Thị Thanh N theo đúng như di chúc của cụ L2 để lại đề ngày 18-3-2009 (AL). Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim H4, chị Nguyễn Hà Mộng N3, anh Nguyễn Hà Khả Q,chị Nguyễn Hà Băng N4 (là vợ và con của ông Nguyễn Tấn H3); bà Lâm Thị L, anh Nguyễn Hoàng H trình bày:

Xác nhận thống nhất về quan hệ thừa kế, hàng thừa kế của cụ Đ và cụ L2 như nguyên đơn, bị đơn đã trình bày; những người này có lời khai, đơn xác nhận không khiếu nại và tranh chấp đất đai đối với phần đất diện tích 527,30m^2 thuộc

thửa số 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07), đất tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh với ông Nguyễn Công N1 và thống nhất như lời trình bày của bà Nguyễn Thị Thanh N. Đề nghị Toà án chấp nhận đơn khởi kiện của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Thùy T2 trình bày:

Tháng 8 năm 2022 mẹ chị là bà Nguyễn Thị Thanh N cất nhà trên phần đất tranh chấp này. Sau khi cất nhà xong, bà N cho chị và con của vợ trước ông N1 ở trên đất này cho đến nay, ý kiến của chị đề nghị Toà án chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của bà N, việc tranh chấp giữa bà N và ông N1 do bà N quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Thanh H1 và anh Võ Nhựt C đại diện theo uỷ quyền của bà H1 và anh C trình bày:

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N. Do ông Nguyễn Công N1 mắc nợ xấu ở ngân hàng nên không làm thủ tục đáo hạn cũng như vay tiền tại ngân hàng được, nên ông N1 mới liên hệ với bà H1 để bà H1 bỏ số tiền hơn 800 triệu đồng để trả nợ cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và sang tên cho bà H1. Sau khi sang tên cho bà H1 thì bà H1 có vay của Ngân hàng V2 số tiền 890 triệu đồng và ông N1 còn vay thêm của bà H1 số tiền 110 triệu đồng. Sau khi sang tên quyền sử dụng đất, bà H1 và ông N1 có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông N1 và bà H1 lập ngày 15/7/2023 mỗi tháng 15 triệu đồng nhưng từ ngày ký hợp đồng cho đến nay ông N1 không trả cho bà H1 được khoản tiền nào.

Nay bà H1 yêu cầu ông Nguyễn Công N1 và bà Trần Thị Thùy T4 hoàn trả cho bà H1 13 tháng tiền thuê nhà là 159.000.000 đồng và yêu cầu hủy "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" số công chứng: 3136 quyển số: 07/2014 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Dương Kim H2 chứng thực thửa đất số: 523, tờ bản đồ số: 48, diện tích 527,3m², địa chỉ: khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: CU457365, số vào sổ cấp GCN: CS06535 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 07/7/2023 cho Nguyễn Thị Thanh H1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V2, bà H1 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V2. Bà H1 yêu cầu dùng thửa đất số 523, tờ bản đồ số 48, diện tích 527,3m², địa chỉ khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo cho việc trả nợ cho ngân hàng V2.

Thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 42 ngày 17-4-2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 đối với diện tích 189,8m^2 có giá trị là 237.000.000 đồng.

Thống nhất kết quả thẩm định giá căn nhà tường trên đất tranh chấp là 120.000.000 đồng, theo chứng thư thẩm định giá của công ty cổ phần T5.

Riêng phần đất của ông N1 gồm diện tích và tài sản gắn liền trên đất thì thống nhất thống nhất theo kết quả thẩm định của ngân hàng là 1.535.907.200 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP V1 - chi nhánh T6 (V2) trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh H1 ký kết nhiều hợp đồng tín dụng để vay vốn của Ngân hàng V2, trong đó có hợp đồng tín dụng: Hợp đồng cho vay số LN2306239532724 ngày 30/6/2023, cụ thể số tiền vay 890.000.000 đồng, mục đích vay thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 523, tờ bản đồ số 5; địa chỉ: ấp H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, thời hạn vay: 195 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày bên ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11,29% cố định trong 24 tháng kể từ ngày nhận nợ, mức lãi suất được định kỳ điều chỉnh 03 tháng/01 lần.

Tài sản thế chấp cho khoản nợ trên là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 523, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: ấp H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU457365; số vào sổ cấp GCN: CS 06535 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 07/7/2023; Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 5042, quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/07/2023 tại Văn phòng C1, tài sản đã qua đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H vào ngày 19/7/2023.

Ngày 23/7/2024, V2 nhận được Thông báo thụ lý số 07/2023/TA-DS ngày 15/7/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thanh N với ông Nguyễn Công N1 ảnh hưởng trực tiếp đối với quyền lợi ích hợp pháp của V2. Vì vậy căn cứ vào thoả thuận, hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp, điều kiện giao dịch chung giữa V2 với bà Nguyễn Thị Thanh H1; Ngân hàng V2 chấm dứt hợp đồng cho vay, thu hồi nợ trước hạn đối với Hợp đồng cho vay số LN2306239532724 ngày 30/6/2023, dư nợ tạm tính đến ngày 23/8/2024 là 880.280.000 đồng.

V2 yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh buộc bà Nguyễn Thị Thanh H1 có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng V2 đối với Hợp đồng cho vay số LN230623953724 ngày 30/6/2023, tạm tính đến ngày 23/8/2024 là 880.280.000 đồng. Ngoài ra, bà H1 phải thanh toán cho ngân hàng V2 số tiền lãi phát sinh theo quy định tại hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 24/8/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp, bà Nguyễn Thị Thanh H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì ngân hàng V2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất; 523, tờ bản đồ số: 48, địa chỉ: Ấp H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU457365; số vào sổ cấp GCN: CS 06535 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 07/7/2023 theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 5042, quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2023 tại Văn phòng C1, tài sản đã qua đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H vào ngày 19/7/2023. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm nêu trên mà bà H1

vẫn chưa trả hết nợ thì bà H1 vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N, ngân hàng V2 yêu cầu Toà án xem xét phán quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N. Trong mọi trường hợp bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba ngay tình là ngân hàng V2 phải được pháp luật bảo vệ.

Việc ông N1 trình bày hợp đồng giữa ông N1 và bà H1 là hợp đồng giả tạo thì phía ngân hàng không đồng ý. Vì khi ngân hàng cho vay thì bà H1 đã đứng tên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngân hàng thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 42 ngày 17-4-2024 của Công ty TNHH Đ1 đối với diện tích 189,8m^2 có giá trị là 237.000.000 đồng.

Thống nhất kết quả thẩm định giá căn nhà tường trên đất tranh chấp là 120.000.000 đồng, theo chứng thư thẩm định giá của công ty cổ phần T5.

Riêng phần đất của ông N1 gồm diện tích và tài sản gắn liền trên đất thì thống nhất theo kết quả thẩm định của ngân hàng là 1.535.907.200 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C1 đại diện theo pháp luật bà Dương Kim H2 trình bày:

Ngày 26/6/2023, Văn phòng C1 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Công N1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh H1. Vào ngày 30/6/2023, hai bên là ông N1 và bà H1 yêu cầu văn phòng công chứng huỷ hợp đồng công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Công N1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh H1 và tiếp tục yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác cùng thửa đất nêu trên. Trong quá trình tiếp nhận Công chứng viên tra cứu thông tin tài sản có thấy thông tin ngăn chặn của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành và ông Nguyễn Công N1 cung cấp Quyết định số 50/QĐCCTHADS ngày 28/6/2023 về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Lý do cùng một phần đất chuyển nhượng nhưng Văn phòng công chứng lại công chứng hai hợp đồng khác nhau, với giá chuyển nhượng khác nhau, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng khác nhau: Do luật quy định cấm từ chối yêu cầu công chứng mà không có lý do chính đáng; sách nhiễu gây khó khăn cho người yêu cầu công chứng khi các bên cung cấp đầy đủ giấy tờ, cũng như giá hợp đồng chuyển nhượng do các bên tự thoả thuận yêu cầu công chứng ghi vào hợp đồng. Do đó công chứng viên đã tiến hành kiểm tra thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng các bên cung cấp đầy đủ, phù hợp, đảm bảo tính xác thực, hợp pháp với quy định của pháp luật nên đã tiếp nhận và giải quyết đúng quy định của Luật công chứng. Trình tự, thủ tục thực hiện việc công chứng nêu trên đảm bảo tuân thủ theo Luật Công chứng và tuân thủ quy định của pháp luật.

Việc bà N yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công N1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 thì bà N có nghĩa vụ chứng minh với Toà án, Văn phòng công chứng không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 26; Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 623, 624, 625, 626, 627, 628, 630, 631, 632, 634, 645, 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ vào các Điều 299, 317, 319, 463, 466, 468, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 08/2016/AL được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N về "Tranh chấp về thừa kế tài sản".

Buộc ông Nguyễn Công N1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N quyền sử dụng một phần thửa đất số 523, tờ bản đồ số 48, diện tích 189,8 m^2 (trong đó có 10 m^2 đất ở nông thôn, 179,8 m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU457365 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06535 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H5 điều chỉnh trang 4 ngày 07/7/2023.

Đình chỉ đối với phần rút bớt yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh N về việc yêu cầu ông Nguyễn Công N1 hoàn trả lại cho bà N 50,2 m^2 đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N về "Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công N1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 30/6/2023 tại Văn phòng C1 số công chứng 2827, quyển số 06/2023 TP/CC SCC/HĐGD.

Ông Nguyễn Công N1 được quyền sử dụng một phần thửa đất 523, tờ bản đồ số 48, diện tích tại 337,5m^2 (trong đó có 268,8m^2 đất thổ cư, 68,7m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU457365 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06535 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H5 điều chỉnh trang 4 ngày 07/7/2023 và các tài sản gắn liền trên đất.

Ông Nguyễn Công N1 và bà Nguyễn Thị Thanh N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án. (Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Công N1 và bà Trần Thị Thùy T4 trả lại số tiền 195.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc yêu cầu "Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Huỷ Hợp đồng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 3136 quyển số 07/2014 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng thực thửa đất số 523; tờ bản đồ số 48; diện tích 527,3m^2 đất toạ lạc khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU457365 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06535 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H5 điều chỉnh trang 4 ngày 07/7/2023.

5 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" .

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng V2 số tiền gốc 880.820.000 đồng và 12.099.812 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi 892.919.812 (tám trăm chín mươi hai triệu, chín trăm mười chín nghìn, tám trăm mười hai) đồng tính đến ngày 30/9/2024 và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 01/10/2024 theo Hợp đồng cho vay số LN2306239532724 ngày 30/6/2023, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V2 về việc xử lý tài sản thế chấp.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ đối với: một phần thửa đất 523, tờ bản đồ số 48, diện tích 337,5m^2 (trong đó có 268,8m^2 đất thổ cư, 68,7m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU457365 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06535 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H5 điều chỉnh trang 4 ngày 07/7/2023 và các tài sản gắn liền trên đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 14 tháng 10 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Công N1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 14 tháng 10 năm 2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng yêu cầu bị đơn có trách nhiệm liên đới trả số tiền vay 890.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP V1.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Huỳnh Văn Â trình bày: Không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của ông N1, còn vấn đề bà H1 ký hợp đồng tín dụng của bà H1 với ngân hàng tôi không có ý kiến.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T3 trình bày: Bà H1 có có ký văn bản xác định nhờ đứng tên dùm, do ông N1 nợ xấu nên đã nhờ bà H1 đứng tên trên giấy chủ quyền đất dùm. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm xác nhận hợp đồng giả cách, vì vậy hợp đồng là vô hiệu. Trên thực tế bà H1 không hề nhận khoản tiền vay để tiêu dùng mà toàn bộ là ông N1 sử dụng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1.

Đại diện Ngân hàng ông Võ Ngọc D trình bày: Không có ý kiến gì đối với kháng cáo của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ và giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Cacd đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Công N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N về việc "*Tranh chấp thừa kế tài sản*".

[2.1] Khu đất bà Nguyễn Thị Thanh N tranh chấp có diện tích 189,8m² (chiều ngang 8m, dài khoảng 30m, trong đó có 10m² đất thổ cư), thuộc một phần diện tích tích 527,3 m^2, thửa số 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07), đất tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh), có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Đ và cụ Nguyễn Thị L2. Cụ L2 đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/5/1999.

Cụ Nguyễn Văn Đ, chết năm 1975. Cụ Nguyễn Thị L2, chết ngày 09/8/2019. Cụ L2 có để lại Di chúc ngày 18/3/2009, có nội dung, cho con gái là bà Nguyễn Thị Thanh N được thừa hưởng phần đất có diện tích 189,8m² nêu trên. Di chúc này có chữ ký của cụ L2 và các con của cụ Đ, cụ L2 gồm: ông Nguyễn Tấn H3,

ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Thăm T1, ông Nguyễn Khôn N2 và ông Nguyễn Công N1. Thực tế, bà N đã nhận đất từ khi cụ L2 còn sống, cất một căn nhà tạm trên đất, quản lý, sử dụng đất cho đến nay.

Ngày 28/6/2020, các đồng thừa kế của cụ Đ, cụ L2 ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, trong đó xác định toàn bộ phần đất 527,3 m^2 thuộc thửa số 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07), tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (trong đó có phần đất bà N đang tranh chấp) được chia cho ông Nguyễn Công N1. Theo đó, ông N1 làm thủ tục kê khai di sản thừa kế và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/01/2020. Tuy nhiên, các anh chị em ông N1 đều thừa nhận, việc ký Văn bản phân chia di sản thừa kế chỉ nhằm mục đích cho ông N1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất 523 (thửa gốc 41), để tạo điều kiện thuận lợi cho ông N1 tiến hành thủ tục tách sổ sang tên cho bà N phần diện tích bà N được thừa kế theo di chúc. Lời khai của bà N, các anh chị em của bà N, ông N1 cũng đã được chính ông N1 thừa nhận (thể hiện tại BL 43, 44). Mặt khác, mặc dù ông N1 chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà N nhưng bà N vẫn là người quản lý, sử dụng phần đất trên thực tế. Trên đất, hiện nay có một căn nhà gạch cấp 4 xây năm 2023, một căn nhà tạm và một cây dừa khoảng 40 năm tuổi đang cho trái, đều do bà N xây dựng, quản lý và sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông N1 cũng đã đồng ý tách phần đất tranh chấp nêu trên cho bà N đứng tên, nhưng do diện tích này nằm trong phần đất đang thế chấp tại V2 nên chưa thể làm thủ tục tách sổ. Sau đó, người đại diện theo ủy quyền của ông N1 thay đổi lời khai và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N với lý do bà N đã từ chối nhận di sản thừa kế của cụ L2, là không phù hợp với với lời khai ban đầu của ông N1, các anh chị em của ông N1 và thực tế quá trình sử dụng đất của bà N.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc ông N1 có nghĩa vụ trả cho bà N quyền sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên là đúng. Ông N kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Công N1 không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 337,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07), tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh để thi hành án thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP V1 (V2).

Ông Nguyễn Công N1 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06535 ngày 08/01/2020 đối với thửa đất 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07), tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, ông N1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 523 nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thanh H1. Bà H1 đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU457365 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06535 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H5 điều chỉnh trang 4 ngày 07/7/2023. Bà H1 đã thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất tranh chấp để đảm bảo cho Hợp đồng cho vay số

LN2306239532724 ngày 30/6/2023, số tiền vay 890.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP V1 (V2).

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận ông N1 và bà H1 chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên; các bên không có giao nhận tiền, giao nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công N1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 30/6/2023 đối với diện tích đất tranh chấp là giả tạo nên bị vô hiệu, là có căn cứ. Quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 337,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07), tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (sau khi trừ đi diện tích đất, ông N1 phải trả cho bà N) vẫn thuộc quyền sử dụng của ông N1.

Vào ngày 30/6/2023, V2, bà H1 và ông N1 ký văn bản thỏa thuận, trong đó có nội dung "*Sau khi tài sản đã được đăng ký quyền sở hữu cho bên Vay (''Tài sản sau đăng ký'') Bên Vay sẽ thế chấp Tài sản sau đăng ký cho V2 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay đối với V2 phát sinh từ hợp đồng cho vay*". Như vậy, việc bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng đã được sự đồng ý của ông N1; ông N1 đã thống nhất thế chấp quyền sử dụng đất để đản bảo khoản nợ vay. Vì vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công N1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 30/6/2023 vô hiệu thì ông N1 vẫn phải dùng tài sản là quyền sử dụng đất 337,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 523 (thửa gốc 41), tờ bản đồ số 48 (tờ bản đồ cũ số 07) để đảm bảo cho khoản nợ vay của V2. Trong trường hợp bà H1 không thanh toán được khoản nợ trên cho V2, V2 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Khoản nợ vay nêu trên chưa đến hạn thanh toán, nhưng theo quy định tại điểm h, khoản 8 Điều 1 của Hợp đồng cho vay số LN2306239532724 ngày 30/6/2023 thì V2 có quyền thu hồi toàn bộ số dư nợ vay còn lại của B vay trước thời hạn, trong trường hợp *''...Khách hàng liên quan đến các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện mà V2 nhận định là có thể ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Khách hàng cho V2''*. Như vậy, các bên đương sự đang có tranh chấp về phần đất đã thế chấp cho V2 nên V2 có quyền yêu cầu bà H1 thanh toán khoản nợ vay trước hạn và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, là phù hợp với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng.

Do vậy, ông N1 kháng cáo cho rằng quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản của ông N1, khoản nợ vay chưa đến hạn để không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm về việc V2 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc bà H1 cho rằng bà chỉ vay tiền của V2 giùm cho ông N1 nên yêu cầu ông N1 phải có nghĩa vụ trả nợ vay cho V2, thấy rằng:

Căn cứ Hợp đồng cho vay số LN2306239532724 ngày 30/6/2023 giữa V2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1, có có sở xác định bà H1 là người ký tên trong hợp đồng vay để vay V2 số tiền 890.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, V2 chỉ có yêu cầu bà H1 trả nợ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H1 có nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho V2, là có căn cứ.

Bà H1 cho rằng bà H1 vay tiền của V2 là vay dùm cho ông N1, các bên có làm biên bản cam kết về việc ông N1 sẽ trả nợ gốc, lãi đúng hạn cho V3; nếu không trả đúng hạn thì bà H1 có quyền sở hữu tài sảnvà thanh lý tài sản. Bà H1 có cung cấp văn bản cam kết giữa hai bên. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H1 không trình bày và không có yêu cầu vấn đề này,, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để giải quyết. Nếu có tranh chấp về việc đứng tên vay nợ dùm, các bên có quyền khởi kiện tranh chấp bằng một vụ án dân sự khác.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Công N1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông N1, bà H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 623, 624, 625, 626, 627, 628, 630, 631, 632, 634, 645, 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào các Điều 299, 317, 319, 463, 466, 468, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công N1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N về "Tranh chấp về thừa kế tài sản".

Buộc ông Nguyễn Công N1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N quyền sử dụng một phần thửa đất số 523, tờ bản đồ số 48, diện tích 189,8 m2 (trong đó có 10m2 đất ở nông thôn, 179,8m2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU457365 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06535 do Văn phòng đang ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh H5 điều chỉnh trang 4 ngày 07/7/2023.

Đình chỉ đối với phần rút bớt yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh N về việc yêu cầu ông Nguyễn Công N1 hoàn trả lại cho bà N 50,2m2 đất.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N về "Tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công N1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 30/6/2023 tại Văn phòng C1 số công chứng 2827, quyển số 06/2023 TP/CC SCC/HĐGD.

Ông Nguyễn Công N1 được quyền sử dụng một phần thửa đất 523, tờ bản đồ số 48, diện tích lại 337,5m2 (trong đó có 268,8m2 đất thổ cư, 68,7m2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU457365 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06535 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H5 điều chỉnh trang 4 ngày 07/7/2023 và các tài sản gắn liền trên đất.

Ông Nguyễn Công N1 và bà Nguyễn Thị Thanh N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án. (Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Công N1 và bà Trần Thị Thùy T4 trả lại số tiền 195.000.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc yêu cầu "Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Huỷ Hợp đồng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 3136 quyển số 07/2014 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng thực thửa đất số 523; tờ bản đồ số 48; diện tích 527,3m2 đất toạ lạc khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU457365 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06535 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H5 điều chỉnh trang 4 ngày 07/7/2023.

6 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" .

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng V2 số tiền gốc 880.820.000 đồng và 12.099.812 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi 892.919.812 (tám trăm chín mươi hai triệu, chín trăm mười chín nghìn, tám trăm mười hai) đồng tính đến ngày 30/9/2024 và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 01/10/2024 theo Hợp đồng cho vay số LN2306239532724 ngày 30/6/2023, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V2 về việc xử lý tài sản thế chấp.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ đối với: một phần thửa đất

523, tờ bản đồ số 48, diện tích 337,5m2 (trong đó có 268,8m2 đất thổ cư, 68,7m2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU457365 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS06535 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh H5 điều chỉnh trang 4 ngày 07/7/2023 và các tài sản gắn liền trên đất.

7. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Công N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N 26.000.000 (hai mươi sáu triệu) đồng tiền chi phí đo đạc, định giá.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Nguyễn Công N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với án phí không có giá ngạch phần diện tích đất phải chia cho bà N và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông N1 và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu huỷ hợp đồng thuê quyền quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông N1. Tổng cộng 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.

8.2. Bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu 38.787.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm trong số tiền phải trả cho Ngân hàng V2 và 9.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu ông N1, bà trang hoàn trả lại số tiền thuê nhà 195.000.000 đồng không được chấp nhận. Tổng công 48.537.500 đồng (bốn mươi tám triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm) đồng. Nhưng được khấu trừ 10.050.000 (mười triệu không trăm năm mươi ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí bà H1 đã nộp theo biên lai thu số 0000488 ngày 27/8/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh bà hương còn phải nộp 38.487.500 (ba mươi tám triệu, bốn trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

8.3. Bà Nguyễn Thị Thanh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0021635 ngày 23/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0000217 ngày 09/5/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

8.4. Ngân hàng V2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng V2 10.852.000 (mười triệu tám trăm năm mươi hai nghìn) đồng tiền

tạm ứng án án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000467 ngày 14/8/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh và 8.425.000 (tám triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000506 ngày 11/9/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

9.1. Ông Nguyễn Công N1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000585 ngày 16/10/2024 do Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ban hành.

- Bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền 0000584 ngày 16/10/2024do Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ban hành.

10. 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 và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tây Ninh (1);
- VKSND tỉnh Tây Ninh (1);
- THADS tỉnh Tây Ninh (1);
- Đương sự (17);
- Lưu VP(6), HS(2). 21b.ĐHV.

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

Vũ Ngọc Huynh