

Bản án số: **158/2026/DS - PT**

Ngày: 11-6-2026

V/v: “*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Minh Phượng

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Phạm Thị Ngọc Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 224/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 336/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 96/2026/QĐ – PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 132/TB-TA ngày 11 tháng 03 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 159/2026/QĐPT-DS ngày 27 tháng 03 năm 2026 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa phúc thẩm số: 324/TB-TA ngày 01 tháng 06 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1964, CCCD số 048164000xxx; Địa chỉ: 9x/x đường H, phường T (tổ 6x phường C, quận T cũ), thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1987, CCCD số: 048187007xxx, địa chỉ: 9x/x đường H, phường T, thành phố Đà

Năng và bà Phạm Thị T, sinh năm 1981, CCCD số: 049181008xxx, địa chỉ liên hệ: tổ 5x, phường N, thành phố Đà Nẵng; Là người đại diện theo uỷ quyền (*Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 25/8/2025 số công chứng 005xxxx/2025/CCGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị H, thành phố Đà Nẵng*). Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Phan Minh V**, sinh năm 1983, CCCD số: 048083006xxx; Địa chỉ: Số 3x/x đường P, tổ x phường T (phường H, quận T cũ), thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh Y và ông Nguyễn Thiện K - Luật sư của Công ty Luật TNHH G – Chi nhánh tỉnh K. Địa chỉ liên hệ: Số 1x đường T, phường D, quận C, Tp Hà Nội. Có mặt

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1987, CCCD số: 048187007xxx; Địa chỉ: 9x/x đường H, phường T (tổ 6x phường C, quận T cũ), thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3.2. Ngân hàng TMCP N; Địa chỉ: Số 1xx đường T, phường H (phường L, quận H cũ), Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP N: Bà Lê Nguyễn Anh Đ – Chức vụ: Trưởng phòng Giao dịch H Ngân hàng N – Chi nhánh Đ; Địa chỉ liên hệ: Lô Axx-Axx Đường x/x, phường H, thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền số 2xxx/UQ-ĐAN-HCNS ngày 20/8/2025 của Giám đốc Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Đ và Giấy uỷ quyền số 1xxx/UQ-xxx-PC ngày 19/9/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng N). Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.3. Ngân hàng N; Địa chỉ: Số xx đường L, phường B, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Ông Phạm Phú Đ – Trưởng phòng Chi nhánh K (theo Quyết định uỷ quyền số: 2xxx/QĐ-xxxx-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Ngân hàng N và Giấy uỷ quyền số: 1XX/GUQ-xxxxxxx ngày 12/8/2024 của Giám đốc Chi nhánh K). Vắng mặt

3.4. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1986, CCCD số 048086005xxx và bà **Bùi Thị C**, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: Tổ 6xxx, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.5. Công ty H, mã số doanh nghiệp: 0401729xxx; Địa chỉ: Số 2x đường L, phường A (phường A, quận S cũ), thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Lê Hoàng S - Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ liên hệ: Số 5x đường B, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.6. **Công ty D**, mã số doanh nghiệp: 0401883xxx; Địa chỉ: Số 7xx đường N, phường T, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng H - Giám đốc. Có mặt

3.7. Ông **Lê P**, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 2x đường Y, phường H (phường H 1, quận H cũ), thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

4. *Người kháng cáo*: bị đơn – ông Phan Minh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:*

Bà Trần Thị C vốn là mẹ vợ của ông Phan Minh V. Trước đây bà C có đặt cọc mua 2 tài sản tại Lô 3xxx,3xx-Bx.x đường T 4, phường H, quận N, TP Đà Nẵng thuộc thửa đất số 3xx tờ bản đồ số 2x và lô 4x Khu Bx-x Khu dân cư X, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng thuộc thửa đất số 6x tờ bản đồ số 1x.

Sau đó vì lý do cá nhân nên bà C nhờ con rể là ông Phan Minh V đứng tên giùm đối với 2 tài sản trên. Ông V đồng ý đứng tên giùm cho bà C 2 tài sản trên và ngày 31/03/2022 ông V có viết lại cho bà C một tờ giấy với nội dung thể hiện ông V chỉ đứng tên giùm cho bà C và hoàn toàn không có một khoản tiền nào liên quan đến việc mua 2 tài sản trên.

Sau đó bà C sắp xếp tiền để thanh toán cho người bán để ra công chứng thực hiện việc mua bán 2 tài sản trên cho ông V như sau:

1, Đối với tài sản là Lô 3xx,3xx-Bx.x đường T 4, phường H, quận N, TP Đà Nẵng thuộc thửa đất số 3xx tờ bản đồ số 2x: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA379xxx. Bà C đã đặt cọc 2 tỷ đồng vào ngày 19/06/2021 với người đặt cọc mang tên Trần Thị C và tiến hành mua bán công chứng ngày 15/04/2022 và đăng ký biến động qua tên người đứng giùm tài sản cho bà C là ông Phan Minh V.

2, Đối với tài sản là Lô 4x Khu Bx-x Khu dân cư X, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng thuộc thửa đất số 6x tờ bản đồ số 1x: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CC878xxx.

- Bà C đã thanh toán cho người bán tại phòng công chứng và tiến hành mua bán công chứng ngày 09/06/2022 và đăng ký biến động qua tên người đứng giùm tài sản cho bà C là ông Phan Minh V. Sau đó ông Phan Minh V đã làm hợp đồng tặng cho lại cho bà C có ký tên và lấn tay điểm chỉ. Toàn bộ tiền mua hai tài sản trên đều là tiền riêng của cá nhân bà C, ông Phan Minh V chỉ đứng tên giùm bà C chứ hoàn toàn không có một phần đóng góp nào đối với việc mua hai tài sản trên.

Vào cuối năm 2023, khi bà C cần sử dụng hai tài sản trên và có nói ông Phan Minh V trả lại tài sản cho bà C bằng cách công chứng qua lại tên cho bà C và mọi chi phí công chứng, trước bạ, sang tên, thuế thu nhập cá nhân bà C chịu trách nhiệm nộp hết nhưng ông V cứ lảng tránh và cho rằng đó là tài sản riêng của ông V.

Vì vậy bà C làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Phan Minh V bàn giao tài sản trên cho bà C.

** Theo văn bản trình bày ý kiến, biên bản hoà giải và tại phiên tòa ngày hôm nay bị đơn – ông Phan Minh V trình bày:*

- Đối với tài sản là thửa đất là Lô 3xx, 3xx – Bx.x đường T 4, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng thuộc thửa đất 3XX tờ bản đồ số 2X có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA379XXX do Sở TN& MT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/6/2021.

Trước đây, Ông Nguyễn Trọng T và vợ là Bùi Thị C cùng trú tại: Tổ 6X, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên.

Do có nhu cầu mua bất động sản cho nên ngày 20/02/2022, ông V đã đặt cọc cho vợ chồng ông T số tiền 7.400.000.000 đồng (Bảy tỷ bốn trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng thửa đất trên, hai bên lập giấy đặt cọc viết tay. Đến ngày 15/04/2022, các bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2xxx; quyền số 0x/2022 TP/CC - SCC/HĐCN lập tại Văn phòng Công chứng S để chuyển nhượng thửa đất số 3xx, tờ bản đồ số 2x với giá chuyển nhượng là 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ đồng).

Đối với quá trình thanh toán để mua bất động sản nêu trên là do ông V thanh toán cho bên bán là ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C. Trên cơ sở đó, cùng ngày 15/4/2022, tại Văn phòng công chứng S, bà Nguyễn Thị Hồng H và ông V đã ký Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân số công chứng 2xxx; quyền số 0x/2021 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: "*Chúng tôi cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung sau đây:*

Tài sản: toàn bộ số tiền mà ông Phan Minh V dùng vào việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất căn cứ theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 379xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/06/2021...là hoàn toàn bằng tiền riêng của ông Phan Minh V, bà Nguyễn Thị Hồng H không có bất kỳ sự đóng góp nào với việc nhận chuyển nhượng tài sản trên..". Như vậy, có thể khẳng định rằng, đây là tài sản riêng của ông V không liên quan đến bà Nguyễn Thị Hồng H. Dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng và Văn bản cam kết tài sản riêng ông V đã

làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho ông V theo đúng quy định của pháp luật và cập nhật biến động sang tên ông V - Phan Minh V ngày 21/4/2022.

- Đối với tài sản là Lô 4x Khu Bx – x Khu dân cư X, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng thuộc thửa đất số 6x tờ bản đồ số 1x có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC878xxx do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/02/2016.

Tương tự như Lô 3xx – 3xx, ông V đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 6x, tờ bản đồ số 1x có địa chỉ tại Lô 4x Khu Bx – x Khu dân cư X, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng của Công ty H do ông Hồ Lê Hoàng S là Giám đốc. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên ký tại Văn phòng công chứng N vào ngày 09/06/2022, số công chứng: 000xxx; quyền số 0x/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký hợp đồng nêu trên, ông V đã làm thủ tục sang tên cho ông V – Phan Minh V.

Đối với quá trình thanh toán để mua bất động sản này là do ông V thanh toán cho bên bán là Công ty H do ông Hồ Lê Hoàng S là Giám đốc. Trên cơ sở đó, cùng ngày 09/6/2022 tại Văn phòng Công chứng N, ông V và bà Nguyễn Thị Hồng H đã ký Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân số công chứng 00XXX, quyền số 0X/2022 TP/CC SCC/HĐGD có nội dung: *“Ông Phan Minh V được toàn quyền sở hữu toàn bộ số tiền mà Ông dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (kể cả các khoản thuế, phí, lệ phí mà ông Phan Minh V đã nộp để hoàn tất thủ tục sang tên thửa đất)...”*. Như vậy, tài sản này là tài sản riêng của ông V và cũng không liên quan đến bà Nguyễn Thị Hồng H. Dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng và Văn bản cam kết tài sản riêng ông V nêu trên đã làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho ông V theo đúng quy định của pháp luật và cập nhật biến động sang tên ông V - Phan Minh V ngày 27/6/2022.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến thời điểm hiện tại, ông Phan Minh V vẫn quản lý và sử dụng thửa đất nêu trên vào mục đích cá nhân ông V không liên quan gì đến bà Trần Thị C. Trong hồ sơ khởi kiện, bà Trần Thị C cung cấp 01 *“Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”* thể hiện ông V tặng cho bà C thửa đất số 6X, tờ bản đồ số 1X có chữ ký và điểm chỉ của hai bên. Tuy nhiên, từ trước đến nay, ông V hoàn toàn không ký bất kỳ hợp đồng nào để tặng cho tài sản nêu trên là tài sản riêng của ông V cho bà C. Hợp đồng tặng cho này cũng không tuân thủ theo quy định của pháp luật nên không có giá trị pháp lý. Từ các căn cứ trên có thể khẳng định rằng, ông V là chủ sở hữu, chủ sử dụng hợp pháp đối với Lô 4X Khu BX Khu dân cư X, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng thuộc thửa đất số 6X tờ bản đồ số 1X có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với

đất số CC878XXX do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/02/2016 cập nhật biến động sang tên ông Phan Minh V ngày 27/6/2022.

Mặt khác, liên quan đến tài liệu chứng cứ mà bà Trần Thị C cung cấp cho tòa trong đó có 01 văn bản có nội dung: "*Hôm nay ngày 31/3/2022 ông V tên Phan Minh V, cùng vợ là Nguyễn Thị Hồng H xác nhận ông V sẽ là người đứng tên giùm cho bà Trần Thị C, CCCD số 048164000XXX trên giấy tờ số đỏ (bà H ký tài sản riêng cho ông V) đối với 2 tài sản là lô đất 4X khu BX – X phường M theo GCN số CC878XXX và đất là tài sản tại lô 3XX,3XX – BX đường T 4 theo GCN số DA 379XXX. Tiền mua 2 tài sản trên là của bà C. Nội dung trên giấy viết này để làm bằng chứng về sau*" có chữ ký (ghi rõ họ tên) của người tên Phan Minh V và bà Nguyễn Thị Hồng H. Ông V khẳng định ông chưa bao giờ ký (ghi rõ họ tên) lên Văn bản nào có nội dung như trên, chữ viết nội dung trên văn bản này cũng không phải là chữ viết của ông V. Việc bà C dựa trên một văn bản không có thật để yêu cầu ông V bàn giao lại 02 tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông V là không đúng quy định. Như vậy, các tài sản trên hiện nay ông V là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Đối với việc Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thụ lý yêu cầu bàn giao tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp và quản lý của ông V là không đúng theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-* Bà Nguyễn Thị Hồng H: thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-* đại diện Ngân hàng N có ý kiến:

- Vào ngày 23/11/2022 Ngân hàng N - Chi nhánh K và Công ty D có ký Hợp đồng tín dụng số: 2012LAV20220xxxx:

+ Số tiền vay: 30.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng chẵn).

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

+ Thời hạn của Hợp đồng tín dụng là 12 tháng

+ Lãi suất tại thời điểm nhận nợ là: 9,5%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

+ Hình thức vay vốn là thế chấp (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2012LCL2022xxxxxx được công chứng lần đầu ngày 22/11/2022 tại Văn phòng công chứng T và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận N - Thành phố Đà Nẵng, Tài sản thế chấp là Lô 4x Khu Bx-x, Khu dân cư X, Phường K, Quận N, TP Đà Nẵng có thửa đất số: 6x, tờ bản đồ số: 1x, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CC878xxx

do UBND Tp.Đà Nẵng cấp ngày 25/02/2016 (Số vào sổ cấp GCN: CT28xxx) do Ông Phan Minh V là chủ sở hữu).

- Tính đến thời điểm ngày 05/09/2025 Công ty D đã thanh toán được 162.650.410 đồng tiền lãi, hiện tại dư nợ của Công ty D tại Agribank Chi nhánh K còn:

- Tổng cộng số tiền gốc, lãi tạm tính đến hết ngày 26/09/2025: 5.068.674.521 đồng, trong đó: Số tiền gốc: 4.000.000.000 đồng; Số tiền lãi trong hạn đến hết ngày 25/09/2025: 723.561.644 đồng; Số tiền lãi quá hạn đến hết ngày 26/09/2025: 345.112.877 đồng.

- Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đến nhà làm việc, thực hiện đơn đốc thu hồi nợ,... thực hiện các biện pháp giảm một phần lãi hỗ trợ Công ty D. Tuy nhiên, Công ty D không có thái độ hợp tác và thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng.

Hiện nay, Ngân hàng đang khởi kiện Công ty D tại Tòa án Khu vực 2 – Đà Nẵng theo Thông báo thụ lý số 09 ngày 15/02/2024 với yêu cầu khởi kiện như sau:

- Ngân hàng đề nghị Công ty D phải trả toàn bộ số tiền gốc và lãi trong hạn và quá hạn đến ngày 26/09/2025 số tiền: 5.068.674.521 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm hai mươi một đồng y).

- Trong trường hợp Công ty D không trả thì đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên tài sản thế chấp cho khoản vay (Có Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2012LCL2022XXXXX được công chứng lần đầu ngày 22/11/2022 tại Văn phòng công chứng T và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận N - Thành phố Đà Nẵng, Tài sản thế chấp là Lô 4x Khu Bx-x, Khu dân cư X, Phường K, Quận N, TP Đà Nẵng có thửa đất số: 6x, tờ bản đồ số: 1x, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CC878xxx do UBND Tp.Đà Nẵng cấp ngày 25/02/2016 (Số vào sổ cấp GCN: CT28xxx) do Ông. Phan Minh V là chủ sở hữu). Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng N. Trường hợp nếu số tiền thu được từ bán và xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng N.

- Yêu cầu Công ty D phải thanh toán toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà C đã tự nguyện trả nợ thay cho Công ty D số tiền vay tính đến ngày 26/9/2025 là 5.068.674.521 đồng, Ngân hàng hoàn toàn đồng ý. Buộc bà C phải thực tất cả các nghĩa vụ của Công ty D cho đến khi thanh

toán xong khoản nợ. Đối với việc bàn giao Giấy chứng nhận thì Ngân hàng sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- đại diện Ngân hàng TMCP N:* Hợp đồng cho vay trung dài hạn số 7x/22/xxxxxx ngày 14/03/2022 được ký kết giữa Bên cho vay là N - Phòng giao dịch H với Bên vay là vợ chồng Ông Phan Minh V và Bà Nguyễn Thị Hồng H (trong hợp đồng gọi chung là Khách hàng). Mục đích cho vay là Mua nhà ở tại địa chỉ Lô 3xxx, 3xxx –Bx.x, đường T 4, phường H, quận N, TP Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 579xxxxx do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 17/06/2021 theo hình thức Thỏa thuận ba bên giữa: Bên mua (Ông Phan Minh V), Bên bán (Ông Nguyễn Trọng T và Bà Bùi Thị C) và Bên cho vay (N- Phòng giao dịch H). Tài sản bảo đảm cho khoản vay bằng Ch tài sản mua hình thành từ vốn vay với số tiền vay là 10.600.000.000 đồng (Mười tỷ sáu trăm triệu đồng).

Tài sản trên hiện đã sang tên cho ông Phan Minh V và đã thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản nợ vay trên của vợ chồng Ông Phan Minh V và Bà Nguyễn Thị Hồng H. Dư nợ của Hợp đồng 7x/22/xxxxxx tại N - Phòng giao dịch H tính đến ngày 26/9/2025 là 8.845.572.713 đồng (trong đó: Góc: 8.789.440.000 đồng và Lãi: 56.132.713 đồng).

Tại phiên toà, nguyên đơn bà C đã tự nguyện trả nợ thay cho ông Phan Minh V và bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền vay trên, Ngân hàng hoàn toàn đồng ý. Buộc bà C phải thực hiện tất cả các nghĩa vụ của ông Phan Minh V và bà Nguyễn Thị Hồng H cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Đối với việc bàn giao Giấy chứng nhận thì Ngân hàng sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Kính đề nghị Quý Tòa giải quyết theo quy định của Pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- đại diện Công ty H- ông Hồ Lê Hoàng S có ý kiến trình bày tại Bản tự khai và Biên bản lấy lời khai như sau:* Ông S không biết ông Phan Minh V là ai. Ông S chỉ biết bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Trần Thị C là mẹ bà H. Ông S biết bà H thông qua việc làm ăn. Về việc Công ty H (do ông làm giám đốc đại diện) chuyển nhượng thửa đất số 6x, tờ bản đồ số 1x, tại địa chỉ Lô 4x Khu Bx-x, khu dân cư x, phường K, quận N, Tp Đà Nẵng cho ông Phan Minh V ông khai rằng đối với thửa đất này mọi giao dịch mua bán ông S đều trao đổi với bà H và bà C. Và tiền ông S nhận cũng từ bà H và bà C. Khi ra công chứng chuyển nhượng ông S có thắc mắc vì sao không phải là bà H hoặc bà C mà là một người đàn ông lạ, ông S có gọi cho bà H để xác nhận thì được bà H nói đó chồng bà H, nhờ ông V đứng tên dùm. Vì vậy, ông S mới đồng ý ký chuyển

nhượng, chứ ông S không hề biết ông V trước đó. Ông S khẳng định lại một lần nữa là thửa đất số 6x, tờ bản đồ số 1x, tại địa chỉ Lô 4x Khu Bx-x, khu dân cư x, phường K, quận N, Tp Đà Nẵng ông S chỉ giao dịch mua bán và nhận tiền chuyển nhượng từ bà H và bà C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: đại diện Công ty D, bà Nguyễn Thị Hồng Hạ: Đề nghị giải quyết đúng quy định pháp luật.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê P trình bày tại Biên bản lấy lời khai như sau:* Ông P và ông Phan Minh V ký hợp đồng thuê toà nhà tại Lô 3xx-3xx Bx.x đường S 4, phường H, quận N, Tp Đà Nẵng vào ngày 23/5/2022. Thực chất mọi giao dịch cho thuê, thoả thuận về giá và các hoạt động sửa chữa toà nhà... thì ông P đều liên hệ với chị Nguyễn Thị Hồng H (là vợ ông V), tiền thuê nhà ban đầu theo hợp đồng thì ông P chuyển tiền vào tài khoản của ông V. Đến ngày 28/4/2023 hai bên đã ký kết Phụ lục hợp đồng, theo đó tiền thuê nhà sẽ được chuyển khoản vào tài khoản của bà H. Mục đích ông P thuê toà nhà là để kinh doanh hoạt động lưu trú dài hạn. Hiện nay ông P vẫn tiếp tục thuê toà nhà này và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho chủ nhà. Quá trình thuê nhà thì ông P có đầu tư sửa chữa mới hệ thống điều hoà, sơn chống thấm, hoàn thiện pháp lý phòng cháy chữa cháy... thì tất cả chi phí này ông P và bà H đều cùng nhau chịu. Hiện nay, ông Phan Minh V đang khởi kiện ông P tại TAND quận Ngũ Hành Sơn về tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Mọi ý kiến, yêu cầu của ông P đã được thể hiện trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa ông V và ông P. Đối với vụ án này thì ông P không có yêu cầu gì, ông P hoàn toàn đồng ý với mọi phán quyết của Toà án, trường hợp vụ án này có hiệu lực pháp luật thì ông P sẽ liên hệ với chủ sở hữu toà nhà để đàm phán giải quyết hợp đồng thuê nhà.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản dân sự sơ thẩm số: 336/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39; khoản 2 điều 227; Điều 157, 158, 161, 162, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 166, 168, 280, 299, 303, 320, 322 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;
- Căn cứ Luật đất đai năm 1993; Căn cứ Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Luật đất đai năm 2013; Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 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.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Trần Thị C đối với bị đơn ông Phan Minh V về việc “*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản*”.

1.1 Công nhận cho bà Trần Thị C được quyền sở hữu, sử dụng đối với:

- Thửa đất 6X, tờ bản đồ 1X, địa chỉ: Lô 4X Khu BX-X Khu dân cư X, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CC878XXX do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/02/2016;

- Nhà và đất tại Thửa đất số 3XX tờ bản đồ số 2X, địa chỉ: lô đất 3XX,3XX-BX.X đường T 4, phường H, quận N, TP Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA37CXXXX do Sở TN&MT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/6/2021.

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị C đã được Ngân hàng N và Ngân hàng TMCP N thống nhất như sau:

+ Bà C tự nguyện trả toàn bộ khoản vay gồm nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng N tính đến ngày 26/9/2025: 5.068.674.521 đồng (trong đó: Số tiền gốc: 4.000.000.000 đồng; Số tiền lãi trong hạn đến hết ngày 25/09/2025: 723.561.644 đồng; Số tiền lãi quá hạn đến hết ngày 26/09/2025: 345.112.877 đồng); Lãi suất sẽ tiếp tục tính từ ngày 27/9/2025 theo mức lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà C trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

+ Bà C tự nguyện trả toàn bộ khoản vay gồm nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng TMCP N tính đến ngày 26/9/2025: 8.845.572.713 đồng (trong đó: Gốc: 8.789.440.000 đồng và Lãi: 56.132.713 đồng); Lãi suất sẽ tiếp tục tính từ ngày 27/9/2025 theo mức lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà C trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

1.3 Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: - Thửa đất 6X, tờ bản đồ 1X, địa chỉ: Lô 4X Khu BX-X Khu dân cư X, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CC87XXXX do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/02/2016;- Nhà và đất tại Thửa đất số 3XX tờ bản đồ số 2X, địa chỉ: lô đất 3XX,3XX-BX.X đường T 4, phường H, quận N, TP Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA37XXXX do Sở TN&MT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/6/2021, Ngân hàng N, Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật trong trường hợp bà C không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận.

1.4 Sau khi bà C hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Ngân hàng N có trách nhiệm bàn giao cho bà C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CC87XXX do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/02/2016; Ngân hàng TMCP N có trách nhiệm bàn giao cho bà C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA37XXXX do Sở TN&MT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/6/2021.

Bà C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà đất nói trên và thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo đúng quy định (nếu có).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phan Minh V phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị C số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0003288 ngày 06/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn.

Nguyên đơn bà Trần Thị C phải chịu án phí DSST: 116.845.573đ.

Nguyên đơn bà Trần Thị C phải chịu án phí KDTM-ST: 113.068.675đ.

3. Các chi phí tố tụng khác: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 8.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản: 65.000.000 đồng. Tổng cộng: 73.000.000 đồng bị đơn ông Phan Minh V có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 20 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông Phan Minh V có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

- Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa mở lần thứ nhất ngày 05/9/2025 bị đơn và luật sư của bị đơn có mặt nhưng vắng mặt nguyên đơn và những người liên quan, nên HĐXX ra Quyết định hoãn phiên tòa ấn định thời gian mở lại phiên tòa lần 2 là sáng 26/9/2025. Bị đơn đã nhận được Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vì lý do sức khỏe ngày 19/9/2025 có gửi đơn xin hoãn phiên tòa; đồng thời các Luật sư của bị đơn cũng có đơn xin hoãn phiên tòa vì bận tham gia phiên tòa tại các Tòa án khác. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm không hoãn phiên tòa theo đơn đề nghị của bị đơn và Luật sư của bị đơn vì trở ngại khách quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ:

+ Thừa đất số 6x và nhà và đất thừa 3xx đều do ông Phan Minh V thanh toán cho bên bán là ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C (thừa 3xx) và Công ty H do

ông S làm Giám đốc (thửa 6x).

+ Ông Phan Minh V và bà Nguyễn Thị Hồng H có ký Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân xác định tiền ông Phan Minh V sử dụng mua 02 thửa đất trên là tiền riêng của ông V, bà H không có đóng góp, ông V được toàn quyền sở hữu toàn bộ số tiền mà ông dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, xác định đây là tài sản riêng của ông V.

+ Tài liệu bà Trần Thị C cung cấp xác định ông Phan Minh V là người đứng tên giùm bà C đối với 02 thửa đất và tiền mua 02 tài sản trên là của bà C không phải chữ viết và chữ ký của ông V.

Việc HĐXX sơ thẩm không hoãn phiên tòa theo đơn đề nghị của ông Phan Minh V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C là vi phạm thủ tục tố tụng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. Do đó, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đà Nẵng giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Phan Minh V và người đại diện hợp pháp của ông V giữ nguyên nội dung kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung như đơn kháng cáo ông V trình bày, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông V hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân khu vực 2 giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm. Ngoài ra, đối với thửa đất số 6x và nhà và đất thửa 3xx bà Trần Thị C khởi kiện, ông V cũng như Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V không xác định là tài sản riêng của ông V như trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đơn kháng cáo và trình bày tại phiên tòa phúc thẩm mở ngày 27/3/2026 mà xác định hai thửa đất này là tài sản chung của ông V và bà Nguyễn Thị Hồng H được hình thành trong thời kỳ hôn nhân.

- Bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Phạm Thị T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị C không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phan Minh V cũng như quan điểm tranh luận của người bảo vệ cho ông V tại phiên tòa phúc thẩm.

Ngoài ra, tại Đơn đề nghị gửi đến Tòa án ngày 13/3/2026 của bà Trần Thị C và trình bày tại phiên tòa của đại diện theo ủy quyền của bà C đề nghị HĐXX ghi nhận Công ty D đã thỏa thuận và đã thanh toán xong, đủ nghĩa vụ cho Ngân hàng N theo ghi nhận tại Bản án sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm không tuyên buộc Công ty D hoặc bà Trần Thị C có nghĩa vụ thanh toán; đồng thời sửa phần án phí sơ thẩm về việc bà C không phải chịu khoản án phí sơ thẩm 116.845.573 đồng, do đã thực hiện xong nghĩa vụ.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phan Minh V về việc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 336/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng do có vi phạm thủ tục tố tụng, chấp nhận một phần kháng cáo của ông V về sửa phần bản án sơ thẩm về việc không ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn bà Trần Thị C và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N và Ngân hàng TMCP N do các Ngân hàng không có yêu cầu độc lập giải quyết trong vụ án này và tuyên bà C không phải chịu án phí DSST và KDTMST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Về thời hạn, nội dung và thủ tục kháng cáo của bị đơn: Về thời hạn, nội dung và thủ tục kháng cáo của ông Phan Minh V là đảm bảo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được thụ lý giải quyết yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C (có đơn xin xét xử vắng mặt), Công ty H, Ông Lê P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt đối với đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Minh V.

[2.1] Về kháng cáo về thủ tục tố tụng: Ngày 21/8/2025 Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định số: 87/2025/QĐXXST về việc đưa vụ án ra xét xử vào lúc 07h30 ngày 05/9/2025. Bị đơn ông Phan Minh V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V đã nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử và có mặt tại phiên tòa, tuy nhiên, do nguyên đơn, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt, do đó HĐXX sơ thẩm đã ra Quyết định hoãn phiên tòa số: 97/2025/QĐST-DS ngày 05/9/2025 là đúng quy định tại Điều 227, 233, 235 Bộ luật TTDS. Quyết định hoãn phiên tòa ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 08h ngày 26/9/2025 và đã được tổng đạt hợp lệ cho ông V và người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông V. Tuy nhiên, tại phiên tòa

ngày 26/9/2025 ông V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa, trong đó ông V xin hoãn phiên tòa với lý do vì công việc cá nhân không sắp xếp tham gia phiên tòa được, Luật sư bảo vệ quyền lợi ích, hợp pháp của ông V xin hoãn vì lý do ngày **25/9/2025** (trước ngày mở phiên tòa) có lịch làm việc với Tòa án tại Hà Nội, không đảm bảo tham gia phiên tòa ngày 26/9/2025. Ông V, Luật sư của ông V cũng không gửi kèm theo tài liệu, chứng cứ gì khác ngoài đơn xin hoãn phiên tòa với lý do trên. Xét, lý do ông V và Luật sư của ông V xin hoãn phiên tòa không thuộc trường hợp bất khả kháng, cũng không phải trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật. Do đó, HĐXX sơ thẩm không hoãn phiên tòa, tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt ông V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V vào ngày 26/9/2025 theo thời gian đã ấn định tại quyết định hoãn phiên tòa là đúng quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Kháng cáo của ông V và tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V cho rằng HĐXX sơ thẩm không hoãn phiên tòa theo đề nghị của ông là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[2.2] Về kháng cáo của ông Phan Minh V về nội dung bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2.1] Tại Đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị C xác định: Quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu nhà trên thửa đất số 3XX tờ bản đồ số 2X (Lô 3XX và 3XX-BX.X) đường T 4, phường N (gọi tắt là Thửa đất 3xx) và quyền sử dụng thửa đất số 6x, tờ bản đồ số 1x (lô 4x Khu Bx-x) Khu dân cư x, phường N (gọi tắt là Thửa đất 6x) là do bà C nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C (Thửa đất 3xx) và Công ty H (Thửa đất 6x) là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cá nhân bà Trần Thị C và nhờ ông Phan Minh V (thời điểm đó là con rể bà C) đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với 02 thửa đất. Để chứng minh cho nội dung yêu cầu khởi kiện của mình, bà Trần Thị C cung cấp tài liệu, chứng cứ gồm Hợp đồng đặt cọc (Mua bán nhà đất tài sản gắn liền với đất) ngày 18/6/2021 giữa bên đặt cọc là bà Trần Thị C và bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C, có Công ty CP Bất động sản A do ông Ngô Công N đại diện làm chứng (gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2021); Các chứng từ chuyển tiền đặt cọc và thanh toán đối với Thửa đất 3xx; Giấy viết tay vào ngày 31/3/2022 do ông Phan Minh V và bà Nguyễn Thị Hồng H cùng viết và ký xác nhận việc ông Phan Minh V chỉ là người đứng tên giùm cho bà Trần Thị C trên giấy tờ sổ đỏ đối với 02 thửa đất trên.

[2.2.2] Đối với thửa đất 3xx: Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2021 (bản chứng thực bản sao đúng với bản chính của UBND phường N, quận H, thành phố

Đà Nẵng ngày 19/4/2024) bà Trần Thị C đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C số tiền 2.000.000.000đ (hai tỉ đồng) để chuyển nhượng hai thửa đất số 3xx và 3xx, tờ bản đồ Bx.x, diện tích đất 250m² tại Khu đô thị H theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số CT 85xxxx và CT 85xxxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/12/2015 (Thửa đất số 3xx) và nhà 0x tầng xây dựng trên đất với diện tích xây dựng 200m², diện tích sàn 1055m² với giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất là 14.500.000.000đ (mười bốn tỉ năm trăm triệu đồng). Hợp đồng đặt cọc có đầy đủ tên và chữ ký của bên đặt cọc là bà Trần Thị C và bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C và người làm chứng là Công ty CP Bất động sản A do ông Ngô Công N – Giám đốc ký tên và đóng dấu của Công ty. Tại Hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông T, bà C còn viết tay xác nhận đã nhận đủ tiền đặt cọc 2.000.000.000đ do bà C chuyển khoản vào tài khoản của bà C.

[2.2.3] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Minh V không thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2021 nêu trên mà cho rằng ông V là người đã đặt cọc và nhận chuyển nhượng nhà và đất đối với thửa đất số 3xx của vợ chồng ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C theo các tài liệu, chứng cứ, gồm: Giấy đặt cọc ghi ngày 20/2/2022 (bản photocopy) thể hiện ông Phan Minh V đặt cọc trước số tiền 7.400.000.000đ, còn lại số tiền 10.600.000.000đ hẹn đến ngày 15/4/2022 làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng giao đủ số tiền còn lại; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 15/4/2022, số công chứng 2xxx, quyển số 0x/2022 TP/CC – SCC/HĐGD, thể hiện ông Phan Minh V nhận chuyển nhượng thửa đất số 3xx của ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C với giá chuyển nhượng là 18.000.000.000đ; Và số tiền 10.600.000.000 đồng thanh toán cho vợ chồng ông T và bà C là khoản tiền ông V và bà H đã vay của Ngân hàng N – Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch H đã chuyển số tiền này vào tài khoản của ông T ngày 18/4/2022 theo Ủy nhiệm chi từ tài khoản của bà Nguyễn Thị Hồng H tại Ngân hàng N qua tài khoản ông Nguyễn Trọng T số 102697xxxx mở tại Ngân hàng N.

[2.2.4] Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C không tham gia và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C và nội dung trình bày của bị đơn ông Phan Minh V. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/3/2026, HĐXX đã tạm ngừng phiên tòa theo đề nghị của các bên đương sự để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ làm rõ việc đặt cọc và chuyển nhượng đối với nhà và đất trên thửa đất 3xx của vợ chồng ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C. Sau khi tạm ngừng phiên tòa Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập được các tài liệu gồm Bản tự khai của ông Nguyễn Trọng T ngày

01/6/2026, Bản tự khai của ông Ngô Công N là Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty CP Bất động sản A vào ngày 19/5/2026. Tại bản tự khai, ông Nguyễn Trọng T và ông Ngô Công N xác định:

- Mọi giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ thửa đất số 3xx của ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C đều thực hiện thông qua môi giới là Công ty CP Bất động sản A do ông Ngô Công N làm giám đốc.

- Người nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ thửa đất số 3xx của ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C là **bà Trần Thị C, giá chuyển nhượng được hai bên thống nhất là 14.500.000.000đ** (mười bốn tỉ năm trăm triệu đồng). **Bà C đã đặt cọc số tiền 2.000.000.000đ** theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2021. Mọi giao dịch trước và khi đặt cọc và quá trình thanh toán tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng là do bà C và con gái là Nguyễn Thị Hồng H tham gia và thanh toán, ông T, bà C và ông N không biết ông Phan Minh V, không làm việc trực tiếp với ông V, lúc ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng vợ chồng ông T bà C ký phần bên chuyển nhượng xong rồi về cũng không biết ông Phan Minh V.

- Sau khi nhận đặt cọc, do thửa đất 3xx ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C đang thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần Đ do ông Nguyễn Trọng T làm giám đốc tại Ngân hàng A, nên tiền chuyển nhượng còn lại do bà Trần Thị C thanh toán cho vợ chồng ông T, bà C thông qua tài khoản của Công ty Cổ phần Đ mở tại Ngân hàng A để trả nợ khoản vay của Công ty Đ và qua tài khoản cá nhân của ông Nguyễn Trọng T mở tại Ngân hàng S. Cụ thể: Thanh toán qua số tài khoản 200920100xxxxx của Công ty Cổ phần Đ tại Ngân hàng A số tiền: 2.000.000.000 đồng (hai tỉ đồng) vào ngày 07/01/2022, 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng) vào ngày 28/01/2022, 754.000.000đ (bảy trăm năm mươi bốn triệu đồng) vào ngày 22/3/2022 và 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) vào ngày 23/3/2022. Thanh toán qua tài khoản cá nhân của ông Nguyễn Trọng T số 6660008xxxxxx mở tại Ngân hàng S số tiền 1.050.000.000đ (một tỉ năm mươi triệu đồng) vào ngày 15/4/2022. Các lần chuyển khoản này đều được ngân hàng sao kê xác nhận. Số tiền còn lại bà Trần Thị C giao trực tiếp bằng tiền mặt cho ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C tại Văn phòng Công chứng vào ngày 15/4/2022. Đến thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 15/4/2022, số công chứng 2xxx, quyền số 0x/2022 TP/CC – SCC/HĐGD, thì bà Trần Thị C đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng **14.500.000.000đ (mười bốn tỉ năm trăm triệu đồng)** theo các lần thanh toán trên cho ông T, bà C. Sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng ngày 15/4/2022 thì giữa hai bên không phát sinh bất cứ giao dịch tiền bạc gì thêm.

[2.2.5] Về Giấy đặt cọc ngày 20/02/2022 ông Phan Minh V cho rằng đã đặt cọc cho ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C số tiền 7.400.000.000đ, ông T xác định do là bản photocopy nên ông không xác định được chữ ký trong Giấy đặt cọc đó có phải là chữ ký của vợ chồng ông hay không, nhưng khẳng định vợ chồng ông T và bà C hoàn toàn không giao dịch trực tiếp và không nhận đặt cọc số tiền 7.400.000.000đ từ ông Phan Minh V như ông V trình bày. Ông Ngô Công N đại diện Công ty A môi giới để ông T và bà C chuyển nhượng thửa đất số 3xx xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2021 là đúng sự thật. Do đó, ông V cho rằng ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà C số tiền 7.400.000.000đ là không có căn cứ.

[2.2.6] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 15/4/2022, số công chứng 2xxx, quyền số 0x/2022 TP/CC – SCC/HĐGD, thể hiện ông Phan Minh V nhận chuyển nhượng thửa đất số 3xx của ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C với giá chuyển nhượng là 18.000.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng này 01 ngày sau là ngày 16/4/2022 đã được hai bên hủy bỏ theo Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất), được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 16/4/2022, số công chứng 2xxx, quyền số 0x/2022 TP/CC – SCC/HĐGD và đến ngày 18/4/2022 thì được hai bên ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng P công chứng, số công chứng 000xxxxx, quyền số 0x/TP/CC – SCC/HĐGD với giá chuyển nhượng nhà và đất trên thửa đất số 3xxx là 10.000.000.000đ. Ông Nguyễn Trọng T xác định vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 15/4/2022, sau 01 ngày ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và đến ngày 18/4/2022 ký lại hợp đồng chuyển nhượng là theo yêu cầu của bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị C. Giá tiền chuyển nhượng ông T đã xác định là **14.500.000.000đ** và bà C đã thanh toán đủ như nêu trên. Do đó, ông Phan Minh V cho rằng ông nhận chuyển nhượng thửa đất 3xx với giá tiền là 18.000.000.000đ được thể hiện tại hợp đồng được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 15/4/2022 là không có căn cứ.

[2.2.7] Về nội dung ông Phan Minh V xác định đã thanh toán số tiền 10.600.000.000đ cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C là khoản tiền ông V và bà H đã vay của Ngân hàng N – Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch H và đã chuyển số tiền này vào tài khoản của ông T ngày 18/4/2022 theo Ủy nhiệm chi từ tài khoản của bà H qua tài khoản ông Nguyễn Trọng T số 102697XXXX mở tại Ngân hàng N Chi nhánh Đ. Về số tiền 10.600.000.000đ theo Ủy nhiệm chi ngày 18/4/2022 này bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Hồng khoản tiền theo ủy nhiệm chi này, cũng không phải là tiền thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 3XX do bà C đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng 14.500.000.000đ tại thời điểm

ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 15/4/2022. Số tiền 10.600.000.000đ bà H đã uỷ nhiệm chi qua số tài khoản 102697XXXX ông T cũng đã được chuyển ngay lại cho bà C và bà C đã rút tiền mặt toàn bộ số tiền 10.600.000.000đ này. Đồng thời bà Trần Thị C cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh gồm: bản Chính Sao kê tài khoản số 102790xxxxx của bà Trần Thị C mở tại Ngân hàng N do Phòng giao dịch T - Chi nhánh Đ cung cấp ngày 01/4/2026 thể hiện: *ngày 22/4/2022 từ tài khoản số 102697xxxxx đứng tên ông Nguyễn Trọng T chuyển vào tài khoản số 102790xxxxx của bà C số tiền 10.600.000.000đ và cùng ngày 22/4/2022 bà C đã rút bằng tiền mặt toàn bộ số tiền 10.600.000.000đ từ tài khoản 10279xxxxx của bà theo Chứng từ giao dịch giấy rút tiền do Ngân hàng N - Chi nhánh Đ phát hành.* Bà Trần Thị C xác định trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm do chưa tìm được tài liệu, chứng cứ nêu trên và người đại diện theo uỷ quyền của bà C không biết rõ sự việc nên đã trình bày không chính xác về việc thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 3xx cho ông T và bà C. Bản chính Sao kê tài khoản số 102790xxx của bà Trần Thị C nêu trên phù hợp với nội dung trình bày của bà C và bà H, cũng phù hợp với nội dung xác nhận của ông Nguyễn Trọng T về việc *từ trước đến nay ông không sử dụng tài khoản số 102697xxxxx và không nhận khoản tiền 10.600.000.000đ theo uỷ nhiệm chi của bà H.* Do đó, ông Phan Minh V xác định đã thanh toán số tiền 10.600.000.000đ cho vợ chồng ông T và bà C theo Uỷ nhiệm chi ngày 18/4/2022 là không có căn cứ.

[2.2.8] Như vậy, có căn cứ xác định nội dung bà Trần Thị C trình bày là có cơ sở, thửa đất số 3xx là do bà C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Trọng T và bà Bùi Thị C với giá chuyển nhượng là 14.500.000.000đ, đặt cọc trước 2.000.000.000đ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2021 và thanh toán các lần còn lại qua chuyển khoản, giao tiền mặt đủ 14.500.000.000đ trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2022. Nội dung trình bày của ông Phan Minh V cho rằng ông nhận chuyển nhượng thửa đất 3xx của vợ chồng ông T, bà C với giá 18.000.000.000đ, đặt cọc trước 7.400.000.000đ và thanh toán 10.600.000.000đ từ tiền vay là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2.9] *Đối với thửa đất số 6x:* Tại Bản tự khai ngày 23/4/2025 và Biên bản lấy lời khai của Tòa án cấp sơ thẩm cùng ngày 23/4/2025, ông Hồ Lê Hoàng S - Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty H, là bên chuyển nhượng thửa đất số 6x xác nhận mọi giao dịch đặt cọc chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng ông S đại diện Công ty H đều giao dịch và nhận tiền từ bà Trần Thị C và con gái là bà Nguyễn Thị Hồng H, ông không biết ông Phan Minh V là ai, khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông mới biết ông V là chồng bà H

đứng tên giùm. Nội dung xác nhận của ông Hồ Lê Hoàng S là phù hợp với nội dung trình bày của bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Hồng H.

[2.2.10] Về Giấy viết tay ghi ngày 31/3/2022 viết tay có ghi tên và chữ ký của ông Phan Minh V và bà Nguyễn Thị Hồng H, nội dung: *ông Phan Minh V cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng H cùng xác nhận ông Phan Minh V sẽ là người đứng tên giùm cho bà Trần Thị C trên giấy tờ sổ đỏ (Bà H ký tài sản riêng cho ông V) đối với 02 tài sản là lô đất 4x khu Bx-x đường K theo GCN số CC 87XXXX và đất và tài sản trên đất tại lô 3XX, 3XX – BX.X đường T 4 theo GCN số DA 37XXXX. Tiền mua 02 tài sản trên là của bà C. Nay chúng tôi viết giấy này để làm bằng chứng về sau.* Ông Phan Minh V xác định ông không ký, ghi họ tên lên văn bản nào có nội dung như trên. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 877/KL-KTHS ngày 24/10/2024 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đà Nẵng thì chữ ký, chữ viết mang tên Phan Minh V trên giấy viết tay nêu trên chính là chữ viết và ký của ông Phan Minh V. Tại giấy viết tay ngày 31/3/2022 này ông V cũng xác định hai lô đất đứng tên giùm bà C là tài sản bà H đã ký tài sản riêng cho ông V. Việc ông V xác nhận đứng tên giùm cho bà C trên sổ đỏ đối với thửa đất số 3xx và thửa đất số 6x và tiền mua hai thửa đất này là tiền của bà C là phù hợp với nội dung trình bày của bà C, bà H, ông T, ông N và tài liệu, chứng cứ về đặt cọc, thanh toán tiền chuyển nhượng hai thửa đất như đã phân tích trên. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C đối với ông Phan Minh V về việc tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, công nhận nhà, đất tại thửa đất số 3xx và thửa đất số 6x là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Thị C, ông V chỉ là người đứng tên giùm trên giấy chứng nhận đối với nhà, đất tại thửa đất số 3xx và thửa đất số 6x là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do ông V chỉ là người đứng tên giùm cho C trên giấy chứng nhận nên có nghĩa vụ trả lại các giấy chứng nhận đứng tên giúp cho bà C và bà C được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với nhà, đất trên cho mình. Nội dung kháng cáo của ông Phan Minh V và tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V cho rằng nhà, đất tại thửa đất số 3xx và thửa đất số 6x là tài sản riêng của ông V là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm ông V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông xác định nhà, đất tại thửa đất số 3xx và thửa đất số 6x là tài sản chung được hình thành trong quá trình hôn nhân của ông V và bà H cũng không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về nội dung ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của đại diện Ngân hàng N và đại diện Ngân hàng TMCP N với bà Trần Thị C tại bản án sơ thẩm.

[3.1] Đối với nhà và đất tại thửa đất số 3xx: Nhà và đất này sau khi ông Phan Minh V đứng tên giùm bà Trần Thị C trong giấy chứng nhận đã được thế chấp cho

Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: 3x/22/xxxxx.TC ngày 22/4/2022 để đảm bảo khoản vay của bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Phan Minh V theo Hợp đồng tín dụng cho vay số: 7x/22/xxxxC2 ngày 14/3/2022 với số tiền vay là 10.600.000.000đ và các hợp đồng cấp tín dụng và các phụ lục kèm theo (nếu có) ký giữa bà H và ông V với Ngân hàng trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng thế chấp. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N xác định tính đến ngày 26/9/2025 khoản vay của bà H và ông V còn nợ là 8.845.572.713 đồng (trong đó: Gốc: 8.789.440.000 đồng và Lãi: 56.132.713 đồng). Tuy nhiên, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam không có yêu cầu độc lập, bà C, ông V và bà H cũng không có tranh chấp đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp trên, Tòa án sơ thẩm không thụ lý, giải quyết đồng thời trong vụ án này, nhưng Bản án sơ thẩm lại giải quyết ghi nhận sự tự nguyện của bà C được đại diện ngân hàng thống nhất về việc bà C tự nguyện trả toàn bộ khoản vay gồm nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng TMCP N tính đến ngày 26/9/2025: 8.845.572.713 đồng (trong đó: Gốc: 8.789.440.000 đồng và Lãi: 56.132.713 đồng); Lãi suất sẽ tiếp tục tính từ ngày 27/9/2025 theo mức lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà C trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng; Trường hợp bà C vi phạm cam kết thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng là vi phạm thủ tục tố tụng dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự: *Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.*

[3.2] Đối với thửa đất số 6x: Thửa đất này sau khi ông Phan Minh V đứng tên giùm cho bà Trần Thị C trong giấy chứng nhận đã được thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2012LCL202xxxxxx ngày 22/11/2022 để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH D theo Hợp đồng tín dụng số: 2012LAV20xxxxxx ngày 23/11/2022 với số tiền vay là 30.000.000.000đ. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp này Ngân hàng N đang khởi kiện tranh chấp trong một vụ án khác mà Ngân hàng là nguyên đơn và Công ty D là bị đơn theo Thông báo về việc thụ lý số: 09/2024/TB-TLVA ngày 15/02/2024 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đà Nẵng. Như vậy, Ngân hàng đang khởi kiện một vụ kiện độc lập khác, không được giải quyết trong vụ án này, nhưng Bản án sơ thẩm cũng giải quyết ghi nhận sự tự nguyện của bà C được đại diện Ngân hàng N thống nhất về việc bà Trần Thị C tự nguyện trả toàn bộ khoản vay gồm nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng N tính đến ngày 26/9/2025: 5.068.674.521 đồng (trong đó: Số tiền gốc:

4.000.000.000 đồng; Số tiền lãi trong hạn đến hết ngày 25/09/2025: 723.561.644 đồng; Số tiền lãi quá hạn đến hết ngày 26/09/2025: 345.112.877 đồng); Lãi suất sẽ tiếp tục tính từ ngày 27/9/2025 theo mức lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà C trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà C vi phạm cam kết thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng cũng là vi phạm thủ tục tố tụng dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

[3.3] Do đó HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Minh V đối với nội dung ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị C với Ngân hàng N và Ngân hàng TMCP N sửa một phần của Bản án sơ thẩm không ghi nhận sự thỏa thuận thống nhất của bà Trần Thị C và các Ngân hàng tại các mục 1.2, 1.3 và 1.4 tại phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[3.4] Tại cấp phúc thẩm bà Trần Thị C xác định Công ty D đã thanh toán xong khoản nợ tín dụng như bản án sơ thẩm đã tuyên và Ngân hàng N đã rút đơn khởi kiện, đề nghị HĐXX ghi nhận Công ty D đã thỏa thuận và đã thanh toán xong, đủ nghĩa vụ cho Ngân hàng N theo ghi nhận tại Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, như đã nhận định trên, việc ghi nhận thỏa thuận của bà Trần Thị C với ngân hàng là không đúng trình tự thủ tục tố tụng, HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Phan Minh V sửa bản án sơ thẩm đối với phần ghi nhận của bà C và Ngân hàng nên không xem xét đối với đề nghị này của bà C và Công ty D. Đối với các hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp đối với nhà và đất của thửa đất số 3xxx và thửa đất số 6x để đảm bảo cho các khoản vay cho ông Phan Minh V, bà Nguyễn Thị Hồng H và Công ty D, do không được giải quyết trong vụ án này nên trong trường hợp có tranh chấp về các quyền và nghĩa vụ có liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp thì các bên liên quan có quyền khởi kiện tranh chấp tại vụ án khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật. Đồng thời do không giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp trong vụ án này nên bà Trần Thị C cũng không có nghĩa vụ chịu án phí tranh chấp, do đó HĐXX sửa không tuyên buộc bà Trần Thị C phải chịu án phí DSST 116.845.573 đồng và án phí KDTM-ST 113.068.675 đồng như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

[4] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Minh V và tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V về việc xác định thửa đất số 3xx và thửa đất số 6x hiện ông V đang đứng tên trong giấy chứng nhận là tài sản riêng của ông Phan Minh V hoặc là tài sản chung của ông V và bà Nguyễn Thị Hồng H trong thời kỳ hôn nhân; chấp nhận phần kháng cáo của ông V đối với nội dung ghi nhận thỏa thuận giữa bà Trần Thị C

và các ngân hàng; chấp nhận ý kiến trình bày của đại diện hợp pháp của nguyên đơn và quan điểm của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa; Sửa một phần Bản án sơ thẩm về phần ghi nhận thỏa thuận của bà C và ngân hàng và phần án phí sơ thẩm tuyên buộc bà C phải chịu đối với phần thỏa thuận theo hướng đã phân tích, nhận định trên.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phan Minh V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn bà Trần Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Hoàn trả cho bà Trần Thị C số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0003288 ngày 06/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông V không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng do kháng cáo được chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Phan Minh V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 8.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản: 65.000.000 đồng. Tổng cộng: 73.000.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 158 và Điều 166 BLTTDS. Tất cả số tiền này, bà Trần Thị C đã nộp đủ và đã chỉ nên buộc ông Phan Minh V phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị C theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Minh V đối với phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị C được Ngân hàng N và Ngân hàng TMCP N thống nhất.

- Không chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Minh V đối với phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn bà Trần Thị C đối với bị đơn ông Phan Minh V về việc “*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản*”.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 336/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng liên quan đến nội dung ghi tự nguyện của bà Trần Thị C được Ngân hàng N và Ngân hàng TMCP N thống nhất và phần án phí sơ thẩm tuyên buộc bà C phải chịu đối với các nội dung ghi nhận.

Căn cứ:

- Khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39; khoản 2 điều 227; Điều 157, 158, 161, 162, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 166, 168, 280, 299, 303, 320, 322 của Bộ luật dân sự;
- Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;
- Luật đất đai năm 1993; Căn cứ Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Luật đất đai năm 2013; Luật đất đai năm 2024;
- Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 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.
- 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C đối với bị đơn ông Phan Minh V về việc “*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản*”.

1.1 Công nhận nhà, đất đối với các thửa đất sau đây thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Thị C:

- Thửa đất 6X, tờ bản đồ 1X, địa chỉ: Lô 4X, địa chỉ Lô 4X Khu BX-X Khu dân cư X, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC8 7XXXXX do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/02/2016, được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động đứng tên ông Phan Minh V ngày 27/6/2022.

- Nhà và đất tại Thửa đất số 3XX, tờ bản đồ số 2X, địa chỉ: lô 3XX, 3XX - BX.X đường T 4, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 37XXXXX do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/6/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý biến động đứng tên ông Phan Minh V ngày 21/4/2022.

1.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực, bà Trần Thị C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được thực hiện thủ tục đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản được công nhận trên và thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo đúng quy định (nếu có).

1.3. Không ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Trần Thị C được Ngân hàng N và Ngân hàng TMCP N thống nhất về việc bà Trần Thị C trả toàn bộ khoản vay gồm nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng N và Ngân hàng TMCP N; Trường hợp bà Trần Thị C vi phạm cam kết trả nợ thì Ngân hàng N và Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Án phí sơ thẩm:

- Bị đơn ông Phan Minh V phải chịu 300.000 đồng.
- Nguyên đơn bà Trần Thị C không phải chịu án phí DSST: 116.845.573 đồng và án phí KDTM-ST: 113.068.675 đồng.
- Hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị C số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0003288 ngày 06/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2.2. Án phí phúc thẩm: ông Phan Minh V không phải chịu, được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005052 ngày 06/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Các chi phí tố tụng khác: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 8.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản: 65.000.000 đồng. Tổng cộng: 73.000.000 đồng bị đơn ông Phan Minh V có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị C.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,7a,7b,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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Đà Nẵng);
- THADS Tp Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đà

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

Năng);
- Lưu hồ sơ vụ án.

Cao Văn Hiếu