

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – TÂY NINH**

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

BẢN ÁN SỐ:
232/2026/HNGĐ-ST
Ngày: 18/6/2026
V/v tranh chấp chia tài sản sau
ly hôn, tranh chấp hợp đồng tín
dụng, hợp đồng vay tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 -TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Nguyễn.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Trần Văn Hùng.
- Trần Thị Ngọc Em.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Nhi – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 378/2025/TLST-HNGĐ ngày 20 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp chia tài sản sau ly hôn, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 204/2026/QĐXXST-HNGĐ ngày 27 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Phú T, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, ấp M, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Vĩ L, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 06/8/2025); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970; địa chỉ: số A, ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng TMCP C.

Đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh B – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Vũ Trung T2** – chức vụ: Giám đốc **V chi nhánh T4**.

Đại diện theo ủy quyền của ông **T2**: Bà **Nguyễn Thị Minh H** - chức vụ: Phó Giám đốc **V chi nhánh T4**.

Đại diện theo ủy quyền lại của **H**: Ông **Nguyễn Hoàng S** – chức vụ: Phó Phòng tổ chức tổng hợp; ông **Nguyễn Hữu T3** – chức vụ: chuyên viên Phòng xử lý nợ; có mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1982; địa chỉ: **ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh**.

Đại diện theo ủy quyền của bà **D**: Anh **Lê Thanh P**, sinh năm 1993; địa chỉ: **ấp E, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp**; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông **Ngô Vĩ L** trình bày:* Bà **T** và ông **T1** sống với nhau từ năm 1991, có đăng ký kết hôn. Năm 2024, bà **T**, ông **T1** đã được Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh công nhận thuận tình ly hôn theo Quyết định số 56/2024/HNGĐ-ST ngày 02/5/2024. Theo Quyết định ly hôn thì ông **T1**, bà **T** tự thỏa thuận tài sản chung của vợ chồng.

Trong quá trình chung sống, vợ chồng tạo lập được tài sản chung sau: Phần đất diện tích 376,3 m², thuộc thửa 12, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh)**; trên đất có căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2010 và 01 quán tạp hóa. Năm 2025, bà có khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là nhà, đất này nhưng hai bên đã tự thỏa thuận được, nội dung thỏa thuận: Bà và ông **T1** chia đôi phần đất này, giao nhà và quán tạp hóa cho ông **T1** được quyền quản lý, sử dụng, do thỏa thuận được nên bà đã rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, hai bên không thực hiện đúng như thỏa thuận đã ký kết. Nay bà **T** yêu cầu được chia đôi tài sản này theo đúng như tờ thỏa thuận ngày 13/01/2025, bà **T** yêu cầu được nhận đất, riêng căn nhà, quán tạp hóa thì giao cho ông **T1** được quản lý, sử dụng, ông **T1** có nghĩa vụ thanh toán lại ½ giá trị căn nhà, quán tạp hóa cho bà **T**. Bà **T** đồng ý giao tài sản cho ông **T1** được quyền quản lý, sử dụng, ông **T1** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **T** ½ giá trị nhà, đất, tương đương với số tiền 1.464.575.500 đồng.

*Bị đơn ông **Nguyễn Văn T1** trình bày:* Ông thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn về nội dung trong Quyết định thuận tình ly hôn là đúng. Ông và bà **T1** sinh sống với nhau từ năm 1991, có đăng ký kết hôn. Đến năm 2024 thì ly hôn theo Quyết định số 56/2024/HNGĐ-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Phần đất diện tích 376,3 m², thuộc thửa 12, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh)**; trên đất có căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2010 và 01 quán tạp hóa là tài sản riêng của ông nên một mình ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này do mẹ ông mua và tặng cho riêng ông, nhưng mẹ ông không có đứng tên mà

bà M, ông H1 chuyển nhượng trực tiếp qua tên ông. Tại thời điểm ông được tặng cho đất thì ông và bà T1 vẫn đang sống chung, bà T1 biết một mình ông đứng tên, không có ý kiến gì. Do đây là tài sản riêng của ông nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vào năm 2025, ông và bà T có văn bản thỏa thuận chia đôi phần đất này, nhưng sau đó không thực hiện được. Chữ ký, chữ viết trong văn bản thỏa thuận là của ông.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP C, anh Nguyễn Hoàng S trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1 vay vốn tại Ngân hàng TMCP C theo các hợp đồng cấp tín dụng như sau: Hợp đồng cho vay số 869010687301/2025/HĐCVHM/NHCT-660 ngày 18/04/2025 với một số nội dung chính:

Hạn mức/số tiền cho vay: 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng)

Mục đích vay: Mua bán tạp hóa.

Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng (đến ngày 20/04/2026)

Lãi suất: điều chỉnh, tại thời điểm giải ngân là 8%/năm

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, V Chi nhánh T4 đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 600.000.000 đồng theo các Giấy nhận nợ như sau: Giấy nhận nợ số 2 ngày 15/10/2025 số tiền 600.000.000 đồng.

Toàn bộ các khoản vay của ông Nguyễn Văn T1 nêu trên được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 25028620/2025/HĐBĐ/NHCT-660 ngày 17/04/2025 (số công chứng 1542, quyền số 04/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 17/04/2025). Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 11, tọa lạc tại địa chỉ: khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh), diện tích: 189,3 m², loại đất: đất ở tại đô thị 156 m²; Đất trồng cây lâu năm 33,3 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AA 01375056, số vào sổ cấp GCN: CN 1422; Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi Nhánh B1; cấp ngày: 21/03/2025 cho ông Nguyễn Văn T1.

Trong quá trình thực hiện quan hệ tín dụng, ông Nguyễn Văn T1 đã được giải ngân theo hợp đồng cấp tín dụng, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (tại kỳ hạn phải trả lãi và gốc) kể từ ngày 15/04/2026; dù Ngân hàng đã nhắc nhở, thông báo

nghĩa vụ đến hạn, quá hạn, tạo điều kiện trả nợ nhưng ông **T1** vẫn không khắc phục vi phạm, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 18/6/2026, tổng dư nợ vay của ông **T1**: 583.297.090 đồng (Bằng chữ: năm trăm tám mươi ba triệu, hai trăm chín mươi bảy nghìn, không trăm chín mươi) đồng, trong đó: Dư nợ gốc: 566.991.905 đồng, nợ lãi cộng dồn: 10.870.123 đồng, nợ lãi phạt quá hạn: 5.435.062 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông **Nguyễn Văn T1** phải thanh toán ngay cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn) và các chi phí khác phát sinh (nếu có) theo quy định tại các hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, bao gồm:

Tạm tính đến ngày 18/6/2026, tổng dư nợ vay của ông **T1**: 583.297.090 đồng (Bằng chữ: năm trăm tám mươi ba triệu, hai trăm chín mươi bảy nghìn, không trăm chín mươi) đồng, trong đó: Dư nợ gốc: 566.991.905 đồng, nợ lãi cộng dồn: 10.870.123 đồng, nợ lãi phạt quá hạn: 5.435.062 đồng.

Ngoài ra, ông **T1** còn phải trả các khoản tiền lãi, phí, chi phí khác (nếu có) tiếp tục phát sinh sau ngày tạm tính nêu trên, theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận tại các hợp đồng cấp tín dụng nêu trên (và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng, nếu có), cho đến khi ông **T1** hoàn tất mọi nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Ngay khi ông **T1** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, trả thay cho Ngân hàng, Ngân hàng được quyền yêu cầu tổ chức, cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, xử lý, phát mãi các tài sản thế chấp quan hệ bảo đảm tiền vay để ưu tiên thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật:

Tài sản của Ông **Nguyễn Văn T1** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 25028620/2025/HĐBĐ/NHCT-660 ngày 17/04/2025. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 11, tọa lạc tại địa chỉ: **khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh)**, diện tích: 189,3 m², loại đất: đất ở tại đô thị 156 m²; Đất trồng cây lâu năm 33,3 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AA 01375056, số vào sổ cấp GCN: CN 1422; Cơ quan cấp: **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi Nhánh B1**; cấp ngày: 21/03/2025 cho Ông **Nguyễn Văn T1**).

Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi xử lý phát mãi không đủ trả hết nợ cho **V**, thì Ông **Nguyễn Văn T1** phải tiếp tục thanh toán phần nghĩa vụ còn thiếu cho đến khi trả dứt nợ.

Đại diện theo ủy quyền của bà D, anh Lê Thanh P trình bày:

Bà D với ông Nguyễn Văn T1 là chỗ quen biết với nhau, do ông T1 cần Thẻ cần tiền để trả nợ nên ngày 05/11/2025 ông T1 có vay của bà D số tiền 1.800.000.000 đồng, lãi suất theo thỏa thuận là 2%/tháng, thời hạn vay là 01 năm (từ ngày 05/11/2025 đến ngày 05/11/2026).

Để đảm bảo cho khả năng trả nợ ông Nguyễn Văn T1 có thể chấp cho bà D thửa đất số 58, tờ bản đồ số 11, diện tích 187m², tọa lạc tại ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh theo hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất số 2504/2025/CCGD, ngày 05/11/2025. Từ ngày vay cho đến nay ông T1 đóng lãi cho bà D được 01 tháng thì ngưng không đóng tiếp.

Do ông T1 vi phạm nghĩa vụ đóng lãi và vừa qua bà D lại phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Phú T đang tranh chấp chia tài sản chung liên quan đến thửa đất số 58, tờ bản đồ số 11, diện tích 187m² hiện đang thế chấp cho bà D nên bà D nhiều lần yêu cầu ông T1 hoàn trả lại số tiền vốn vay và nợ lãi nhưng ông T1 viện dẫn nhiều lý do chưa chịu trả. Nay bà D khởi kiện yêu cầu:

Yêu cầu Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền vay là 1.800.000.000 đồng cho bà D làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu tính lãi theo quy định đối với số tiền 1.800.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm kể từ ngày 06/12/2025 đến khi xét xử sơ thẩm

Bà D yêu xử lý tài sản thế chấp của ông Nguyễn Văn T1 là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 11, diện tích 187m², tọa lạc tại ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh để trả nợ cho bà D theo quy định.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 thì bà D đang giữ, trường hợp ông T1 trả nợ hết cho bà D thì bà D đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1.

Bị đơn ông T1 trình bày bổ sung: Do ông có nợ Ngân hàng và bà D là sự thật nên ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng và bà D.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi vào nghị án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 27, 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986; Điều 59, 62, 63 Luật hôn nhân gia đình năm 2014; Điều 463, 466, 468 ; Điều 147, 157, 165, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q

về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về "Tranh chấp chia tài sản sau ly hôn" của bà **Nguyễn Phú T** đối với ông **Nguyễn Văn T1**.

Giao phần diện tích đất tranh chấp gồm thửa số 57, tờ bản đồ số 11, diện tích 189,3m² và thửa số 58, tờ bản đồ số 11, diện tích 187m², tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh)** cho ông **Nguyễn Văn T1** sử dụng, quản lý

Ông **Nguyễn Văn T1** có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị tài sản thành tiền cho bà **Nguyễn Phú T** là 1.464.575.500 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng V chi nhánh T4**. Buộc ông **Nguyễn Văn T1** có trách nhiệm thanh toán tiền gốc 566.991.905 đồng và lãi theo hợp đồng đã ký kết. Trường hợp không thanh toán được thì xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 57, tờ bản đồ số 11, diện tích 189,3 m² tại **khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh)** theo quy định.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị D1**. Buộc ông **Nguyễn Văn T1** có trách nhiệm thanh toán tiền nợ gốc là 1.800.000.000 và tiền lãi theo hợp đồng đã ký kết. Không đặt ra xem xét yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp của bà **D1**.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông **Nguyễn Văn T1** thanh toán số tiền 120.000.000 đồng.

Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà **Nguyễn Phú T** khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn với ông **Nguyễn Văn T1**, **Ngân hàng TMCP C** khởi kiện yêu cầu ông **T1** trả số tiền gốc và lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng với ông **T1**; bà **Nguyễn Thị D** khởi kiện yêu cầu ông **T1** trả số tiền vay 1.800.000.000 đồng và lãi suất. Ông **T1** có địa chỉ: **ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh**. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 28, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp chia tài sản sau ly hôn, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông **T1** trả lại số tiền

120.000.000 đồng. Xét thấy, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[1.3] Về giá trị tài sản tranh chấp: Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích 189,3 m², thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 11 và diện tích 187 m², thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 11, cùng tọa lạc tại **ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh** và tài sản trên đất có tổng trị giá 2.929.151.000 đồng.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu chia tài sản chung của bà **T1**:

[2.1.1] Phần đất tranh chấp là quyền sử dụng đất diện tích 189,3 m², thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 11 và diện tích 187 m², thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 11, cùng tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh)** có nguồn gốc từ thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11, diện tích 376,3 m². Theo hồ sơ thể hiện, ông **Nguyễn Văn T1** nhận chuyển nhượng thửa đất này từ vợ chồng bà **Huỳnh Thị H2** vào ngày 07/7/2000. Tại biên bản ghi lời khai ngày 16/4/2026 (Bút lục 122), bà **Huỳnh Thị H2** khai, cụ **Nguyễn Thị M1** (mẹ ruột của ông **T1**) là người trực tiếp giao tiền chuyển nhượng đất cho bà. Tuy nhiên, lời khai này chỉ thể hiện người giao tiền trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đủ căn cứ xác định nguồn tiền sử dụng để nhận chuyển nhượng là tài sản của ông **T1** hay là tài sản được cụ **M1** cho riêng ông **T1**. Ngoài lời khai nêu trên thì không còn căn cứ xác định quyền sử dụng đất này là của cụ **M1** cho riêng ông **T1**. Do đó, phần đất này không phải là tài sản riêng ông **T1** theo quy định tại Điều 32 Luật Hôn nhân gia đình năm 1986.

[2.1.2] Xét thấy, tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2000, ông **T1** và bà **T** là vợ chồng hợp pháp, đang sống chung hạnh phúc. Ông **T1** khai, sau khi mua đất, thì ông **T1**, bà **T** sinh sống trên phần đất này, đến năm 2009 thì vợ chồng cùng xây dựng căn nhà trên đất bằng tiền hốt hụi, năm 2016 thì cùng sửa chữa lại căn nhà như hiện tại. Như vậy, có căn cứ xác định vợ chồng đã cùng nhau tạo lập, xây dựng chỗ ở kiên cố trên phần đất tranh chấp. Mặt khác, ông **T1** thừa nhận ông là người trực tiếp viết giấy thỏa thuận phân chia tài sản ngày 13/01/2025, chữ ký, chữ viết trong giấy thỏa thuận là của ông. Sau khi thỏa thuận, ông **T1** cũng đã tự nguyện tách diện tích 376,3 m² thành 02 phần là diện tích 189,3 m² và diện tích 187 m² nhưng sau đó không sang tên cho bà **T1**. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại Điều 27 của Luật Hôn nhân gia đình năm 1986 và Điều 33 của Luật Hôn nhân gia đình năm 2014. Xét thấy, quá trình chung sống, các bên đều có công sức trong việc xây dựng gia đình, tạo lập, duy trì và quản lý khối tài sản chung nên có căn cứ xác định mỗi bên được hưởng 1/2 giá trị tài sản chung là phù hợp.

[2.1.3] Về cách thức chia tài sản chung: Sau khi ly hôn, bà **T** đã ra khỏi nơi ở chung, phải thuê nhà để sinh sống; đồng thời để lại nhà ở và cửa hàng tạp hóa

cho ông T1 quản lý, sử dụng. Hiện tại, ông T1 đã thế chấp các phần đất này cho Ngân hàng và bà D. Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu được nhận giá trị, đồng ý giao tài sản tranh chấp cho ông T1 được quyền quản lý, sử dụng, xét yêu cầu của nguyên đơn không trái đạo đức xã hội, phù hợp với thực tế sử dụng đất nên ghi nhận. Ông T1 được quyền quản lý phần đất diện tích 189,3 m² và diện tích 187 m² và tài sản trên đất; ông T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà T ½ giá trị tài sản tương đương với số tiền 2.929.151.000 đồng/2 = 1.464.575.500 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng S1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng): Ngày 18/4/2025, ông T1 vay của Ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng, có thế chấp phần đất diện tích 189,3 m², thuộc thửa 57, tờ bản đồ 11. Ông T1 vay tiền Ngân hàng sau khi bà T và ông T1 ly hôn, ông T1 sử dụng số tiền vay nhằm mục đích cá nhân không liên quan đến bà T nên đây là nợ riêng của ông T1. Tại biên bản hòa giải ngày 22/5/2026 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 thừa nhận có nợ Ngân hàng số tiền tính đến ngày 18/6/2026 là 583.297.090 đồng, trong đó: Dư nợ gốc: 566.991.905 đồng, nợ lãi cộng dồn: 10.870.123 đồng, nợ lãi phạt quá hạn: 5.435.062 đồng là sự thật nên ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Trường hợp ông không có khả năng trả nợ thì ông yêu cầu Ngân hàng tiến hành phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên ghi nhận. Do đó, buộc ông T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 583.297.090 đồng tính đến ngày 18/6/2026. Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án, ông T1 còn phải chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa ông T1 với Ngân hàng nhưng đúng theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông T1 không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 11, tọa lạc tại địa chỉ: khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh), diện tích: 189,3 m², loại đất: đất ở tại đô thị 156 m²; đất trồng cây lâu năm 33,3 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AA 01375056, số vào sổ cấp GCN: CN 1422; Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – khu vực B; cấp ngày: 21/03/2025 cho ông Nguyễn Văn T1) để thu hồi nợ.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị D: Ngày 05/11/2025, ông T1 có vay của bà D số tiền 1.800.000.000 đồng và có thế chấp cho bà D phần đất diện tích 187,0 m², thuộc thửa 58, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh. Việc vay tiền và thế chấp có lập hợp đồng và được công chứng tại phòng C2, tỉnh Tây Ninh.

[2.3.1] Xét hợp đồng vay tiền giữa ông T1 với bà D, thấy rằng: ông T1 vay tiền của bà D sau khi bà T và ông T1 ly hôn, ông T1 sử dụng số tiền vay nhằm mục đích cá nhân không liên quan đến bà T nên đây là nợ riêng của ông T1. Tại biên bản hòa giải ngày 22/5/2026 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 thừa nhận có

nợ bà **D** số tiền 1.800.000.000 đồng là sự thật nên đồng ý trả cho bà **D** số tiền 1.800.000.000 đồng tiền nợ gốc và lãi suất 20%/năm kể từ ngày 06/12/2025 đến khi xét xử sơ thẩm nên ghi nhận. Từ ngày 06/12/2025 đến ngày 18/6/2026 là 06 tháng 12 ngày, lãi suất được tính cụ thể như sau: 1.800.000.000 đồng x 20%/năm x 06 tháng 12 ngày = 192.000.000 đồng. Như vậy, ông **T1** có nghĩa vụ trả cho bà **D** tổng số tiền 1.992.000.000 đồng, trong đó có 1.800.000.000 đồng tiền nợ gốc và 192.000.000 đồng tiền nợ lãi.

[2.3.2] Xét việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông **T1** với bà **D**: Để đảm bảo cho khoản vay 1.800.000.000 đồng, ông **T1** có thể chấp cho bà **D** phần đất diện tích 187,0 m², thuộc thửa 58, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại **ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh** và có giao cho bà **D** bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà **D** xác nhận không có đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **B**, như vậy bà **D** không thực hiện đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 25 của Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ quy định về việc đăng ký giao dịch đảm bảo. Do đó, việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông **T1** với bà **D** chưa phát sinh hiệu lực pháp luật nên không được quyền ưu tiên thanh toán. Ngoài ra, do Tòa án xác định phần đất diện tích 187,0 m², thuộc thửa 58, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại **ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh** là tài sản chung của ông **T1**, bà **T**, việc ông **T1** thế chấp phần đất này cho bà **D** thì bà **T** không biết nên việc thế chấp quyền sử dụng đất nói trên giữa bà **D** với ông **T1** là vô hiệu, nên cần buộc bà **D** có nghĩa vụ trả cho ông **T1** bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Chi phí đo đạc, định giá tài sản theo hai hợp đồng đo đạc, định giá đã ký kết là 17.741.000 đồng, nên bà **T**, ông **T1** mỗi người phải chịu 8.870.500 đồng. Bà **T** đã tạm ứng xong số tiền 17.741.000 đồng nên cần buộc ông **T1** có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà **T** số tiền 8.870.500 đồng là phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Bà **Nguyễn Phú T** phải chịu 55.937.000 đồng án phí chia tài sản chung vợ chồng, được khấu trừ 8.000.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008024 ngày 17/10/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, bà **T** còn phải nộp tiếp số tiền 47.937.000 đồng.

- Ông **Nguyễn Văn T1** phải chịu 55.937.000 đồng án phí chia tài sản chung vợ chồng, 27.332.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải trả nợ cho Ngân hàng, 71.760.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả nợ cho bà **Nguyễn Thị D**. Tổng cộng ông **Nguyễn Văn T1** phải chịu 155.029.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP C không phải chịu án phí, hoàn trả cho Ngân hàng 13.895.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010793 ngày 18/5/2026 tại Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà D 35.241.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010553 ngày 15/5/2026 tại Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 28, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 27, Điều 32 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; Điều 33 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014;

- Căn cứ các Điều 291, 317, 398, 323, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 100, 103 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phú T đối với ông Nguyễn Văn T1 về việc “Chia tài sản sau ly hôn”.

1.1. Ông Nguyễn Văn T1 được quyền quản lý, sử dụng hai phần đất, và tài sản trên đất, cụ thể như sau:

- Phần đất diện tích 189,3 m² (trong đó có 156 m² đất ONT, 33,3 m² HNK), thuộc thửa 57, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh, đất do ông Nguyễn Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 11 dài 6,82 m;

Tây giáp đường N dài 6,64 m;

Nam giáp thửa 58 dài 11,77 m + 16,12 m;

Bắc giáp thửa 11 dài 2,75 m + 4,52 m + 4,14 m + 16,57 m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Tài sản trên đất: 01 nhà kho, 01 phần mái che, 01 phần nhà vệ sinh, 01 hàng rào phía trước bằng lưới B40, diện tích 9,2 m², 01 hàng rào kẽm gai, 01 trụ cổng, 01 phần cửa cổng.

- Phần đất diện tích 187,0 m²(trong đó có 156 m² đất ONT, 31 m² HNK), thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh**, đất do ông **Nguyễn Văn T1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 11 dài 6,82 m;

Tây giáp **đường N** dài 6,65 m;

Nam giáp thửa 13 dài 8,09 m + 4,03 m + 15,68 m;

Bắc giáp thửa 57 dài 11,77 m + 16,12 m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Tài sản trên đất: 01 phần nhà vệ sinh, 01 trụ cổng, 01 phần cửa cổng, 01 căn nhà bán tập hóa cột gạch, mái tôn, nền bê tông, tường xây gạch, sơn, tô bên ngoài; 01 nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 2007, móng cột gạch, tường xây gạch, bên trong dán gạch cao 1,8 m, nền lát gạch men, mái tôn thiếc xà gồ gỗ, trần la phong tôn lạnh; 01 phần mái che.

1.2. Ông **Nguyễn Văn T1** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Nguyễn Phú T** số tiền 1.464.575.500 (một tỷ, bốn trăm sáu mươi bốn triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn, năm trăm) đồng.

1.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Phú T** về việc yêu cầu ông **Nguyễn Văn T1** trả số tiền 120.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của **Ngân hàng TMCP C** đối với ông **Nguyễn Văn T1** về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2.1. Buộc ông **Nguyễn Văn T1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng TMCP C** số tiền là 583.297.090 (năm trăm tám mươi ba triệu, hai trăm chín mươi bảy nghìn, chín mươi) đồng tính đến ngày 18/6/2026.

2.2. Kể từ ngày 18/6/2026 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất giữa ông **T1** với Ngân hàng đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2.3. Trường hợp ông **Nguyễn Văn T1** không trả được nợ cho **Ngân hàng TMCP C** thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan pháp luật có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp của ông **T1**: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 11, tọa lạc tại địa chỉ: **khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh)**, diện tích: 189,3 m², loại đất: đất ở tại đô thị 156 m²; đất trồng cây lâu năm 33,3 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AA 01375056, sổ vào sổ cấp GCN: CN 1422; Cơ quan cấp: **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – khu vực B**; cấp ngày: 21/03/2025 cho ông **Nguyễn Văn T1**) để thu hồi nợ. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông **T1** phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà **Nguyễn Thị D** đối với ông **Nguyễn Văn T1** về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

3.1. Buộc ông **Nguyễn Văn T1** có nghĩa vụ trả cho bà **Nguyễn Thị D** số tiền 1.992.000.000 (một tỷ, chín trăm chín mươi hai triệu) đồng, trong đó có 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng tiền nợ gốc và 192.000.000 (một trăm chín mươi hai triệu) đồng tiền nợ lãi.

3.2. Buộc bà **Nguyễn Thị D** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Nguyễn Văn T1** bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01375057, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN1423 cấp ngày 21/3/2025 cho ông **Nguyễn Văn T1**.

4. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Chi phí đo đạc, định giá tài sản theo hai hợp đồng đo đạc, định giá đã ký kết là 17.741.000 đồng, nên bà **T**, ông **T1** mỗi người phải chịu 8.870.500 đồng. Bà **T** đã tạm ứng xong số tiền 17.741.000 đồng nên cần buộc ông **Nguyễn Văn T1** có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà **Nguyễn Phú T** số tiền 8.870.500 (tám triệu, tám trăm bảy mươi nghìn, năm trăm) đồng.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

6.1. Bà **Nguyễn Phú T** phải chịu 55.937.000 đồng án phí chia tài sản chung vợ chồng, được khấu trừ 8.000.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008024 ngày 17/10/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, bà **T** còn phải nộp tiếp số tiền 47.937.000 (bốn mươi bảy triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn) đồng.

6.2. Ông **Nguyễn Văn T1** phải chịu 55.937.000 đồng án phí chia tài sản chung vợ chồng, 27.332.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải trả nợ cho Ngân hàng, 71.760.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả nợ cho bà **Nguyễn Thị D**. Tổng cộng ông **Nguyễn Văn T1** phải chịu 155.029.000 (một trăm năm mươi lăm triệu, không trăm hai mươi chín nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm..

6.3. **Ngân hàng TMCP C** không phải chịu án phí, hoàn trả cho Ngân hàng 13.895.500 (mười ba triệu, tám trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010793 ngày 18/5/2026 tại Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6.4. Bà **Nguyễn Thị D** không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà **D** 35.241.000 (ba mươi lăm triệu, hai trăm bốn mươi một nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010553 ngày 15/5/2026 tại Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

8. 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 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 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12;
- P.THADS khu vực 12;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Nguyễn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

T5

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12;
- P.THADS khu vực 12;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Nguyễn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

