

Bản án số: 849/2025/DS-PT

Ngày: 31/7/2025

V/v tranh chấp chia tài sản chung,
tranh chấp quyền sử dụng đất và
tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung, tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 260/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 299/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 350/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 51/2025/TB-TA ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Phạm Hùng C**, sinh năm 1980;

2. Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: số B, đường I, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà **Vũ Thị T1**, sinh năm 1990; địa chỉ: số C, đường số B, khu phố F, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1 và bà Phạm Thị T: Ông **Dương Quốc H**, sinh năm 2000; địa chỉ liên hệ: số D, đường T, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2023); có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1 và bà Phạm Thị T:* Ông **Đỗ Văn M** – Luật sư Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Đồng Văn G**, sinh năm 1978 và bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: số I, đường C, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông **Đồng Văn D**, sinh năm: 1982; địa chỉ: số B, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. Bà **Giáp Thị Bích H1**, sinh năm 1959 và ông **Nguyễn Cộng H2**, sinh năm 1956; địa chỉ: số A, H, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Giáp Thị Bích H1 và ông Nguyễn Cộng H2: Ông **Lê Văn M1**, sinh năm 1964; địa chỉ: số F, đường số A, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A T, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/01/2024); có mặt.

3. Bà **Châu Nguyễn Hồng A**, sinh năm 1998; địa chỉ: số B, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

4. Ông **Đồng Văn H3**, sinh năm 1988; địa chỉ: số G, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông **Nguyễn Đức V**, sinh năm 1989; địa chỉ: số I, đường C, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ông **Đồng Văn L**, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã B, tỉnh Bắc Ninh).

*Người đại diện hợp pháp của ông Đồng Văn H3, Nguyễn Đức V và ông Đồng Văn L: Bà **Hứa Thị T2**, sinh năm 1986 hoặc bà **Trịnh Thị Thúy N**, sinh năm 2001; cùng địa chỉ liên hệ: số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2024); bà T2 có mặt, bà N vắng mặt.*

7. Ông **Nguyễn Cảnh T3** - Chức vụ: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: đường số A, Trung tâm hành chính thành phố D, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông **Nguyễn Hữu T4**, sinh năm 1960 và bà **Nguyễn Thị Á**, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: số E, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q**; địa chỉ trụ sở: tầng 1 và tầng 2, tòa nhà S, số A, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q: Ông **Nguyễn Sỹ D1**, ông **Nguyễn Đức Tuấn A** và ông **Nguyễn Thanh H4**; địa chỉ liên hệ: tầng 6, tòa nhà P U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2024); ông D1, ông H4 vắng mặt và ông A có mặt.*

10. **Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An** (nay là **Phòng Thi hành án khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh**); địa chỉ: đường số A, Trung tâm hành chính thành phố D, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: **Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh**.*

*Người đại diện hợp pháp của **Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An** (nay là **Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh**): Ông **Nguyễn Cảnh T3** - Chức vụ: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là **Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh**); địa chỉ: đường số A, Trung tâm hành chính thành phố D, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2025); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.*

- *Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Đức V**, ông **Đồng Văn H3**, ông **Đồng Văn L**, ông **Nguyễn Cộng H2** và bà **Giáp Thị Bích H1**.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 15 tháng 3 năm 2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, các nguyên đơn ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, bà Phạm Thị T và người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là ông Dương Quốc H trình bày:

Do có mối quan hệ họ hàng, vợ chồng nên ông Phạm Hùng C với vợ là bà Vũ Thị T1, bà Phạm Thị T với chồng ông Đồng Văn D cùng với anh ruột ông D là ông Đồng Văn G và vợ là bà Nguyễn Thị X góp tiền nhận chuyển nhượng đối với 03 (ba) thửa đất có diện tích:

+ 583,2m², thuộc thửa 2097, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 568989, số vào sổ cấp GCN: CS15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018.

+ 186m², thuộc thửa 3363, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CH 917709, số vào sổ cấp GCN: CS22359 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26 tháng 10 năm 2017, đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Đồng Văn G vào ngày 25 tháng 01 năm 2018.

+ 188m², thuộc thửa 3364, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 917710, số vào sổ cấp GCN: CS22360 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26 tháng 10 năm 2017, đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Đồng Văn G vào ngày 25 tháng 01 năm 2018.

Việc đóng góp tiền để nhận chuyển nhượng được các bên lập thành Văn bản thỏa thuận rõ về quyền lợi, nghĩa vụ của các bên. Đối với hai thửa đất 3363 và thửa đất 3364, các nguyên đơn đã chuyển nhượng vào năm 2022 và đúng theo tinh thần của Văn bản xác định tài sản chung và xử lý tài sản chung được lập vào ngày 15 tháng 4 năm 2018, các nguyên đơn đã phân chia cho ông Đồng Văn G 1/6 (một phần sáu) và bà Nguyễn Thị Xuyên 1 (một phần sáu), không có tranh chấp.

Đối với thửa đất 2097, tờ bản đồ số 5, các bên nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Hữu T4 với tổng giá trị là 5.600.000.000 (năm tỷ sáu trăm triệu) đồng. Trong đó, mỗi cặp vợ chồng góp 1/3 (một phần ba) chi phí, tương đương 1.867.000.000 (một tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu) đồng mỗi bên. Ngoài ra, các bên còn góp thêm tiền để chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở toàn bộ (khoảng từ 700.000.000 đến 800.000.000 đồng).

Ông C là người trực tiếp đàm phán giá cả và giao dịch với bà Á, ông T4. Ngày 17/8/2017, ông C đã đặt cọc số tiền 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng và ký hợp đồng đặt cọc được công chứng trong cùng ngày.

Sau đó, vào thời điểm gần Tết, do gia đình ông C và bà T1 về quê, cùng lúc đó bà Á đề nghị tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng và làm thủ tục sang tên. Vì vậy, các bên đã thống nhất để ông G là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận. Tuy nhiên, các bên xác định việc này chỉ là để ông G đại diện đứng tên cho 05 người còn lại.

Vào năm 2018, ông G đề nghị mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng giải quyết việc gia đình, với số tiền vay dự kiến khoảng hơn 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Ông C và ông D đã đồng ý với đề nghị này. Tuy nhiên, sau đó, ông G và bà X đã tự ý dùng tài sản chung này để thế chấp vay ngân hàng số tiền lên đến 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng mà không thông báo cho ông C và ông D. Đến khoảng năm 2019-2020, qua làm việc với nhân viên Ngân hàng TMCP Q, ông C mới phát hiện ra khoản vay này. Khi sự việc được phát hiện, các bên đã trao đổi và ông G cam kết sẽ thu xếp tài chính để trả nợ và giải chấp tài sản. Mặc dù vậy, cho đến nay, ông G vẫn không thực hiện được cam kết, không trả được nợ cho ngân hàng và không thể lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi ngân hàng. Điều này đã trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng sở hữu khác.

Các nguyên đơn nhận thấy giao dịch thế chấp thừa đất 2097 tại ngân hàng là một giao dịch hợp pháp. Do đó, các nguyên đơn đồng ý chịu trách nhiệm trả thay cho ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X toàn bộ số nợ còn lại tại ngân hàng theo quy định. Tuy nhiên, các nguyên đơn cho rằng, vì ông G và bà X đã nhận lợi ích từ hợp đồng vay vượt xa giá trị phần sở hữu của mình, nên phần tài sản của ông G và bà X trong khối tài sản chung phải được cản trừ vào nghĩa vụ trả nợ này. Sau khi cản trừ, phần sở hữu của ông G và bà X sẽ không còn, và phần tài sản này sẽ thuộc về các nguyên đơn và ông Đồng Văn D.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm và không thể thương lượng, hòa giải được nên ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận toàn bộ phần đất có 583,2m², thuộc thửa 2097, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 568989, số vào sổ cấp GCN: CS15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018 là tài sản chung của ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, ông Đồng Văn D, bà Phạm Thị T.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Cộng H2 và bà Giáp Thị Bích H1: nguyên đơn không đồng ý vì, phần diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G, ông H2, bà H1 xây dựng lần chiếm thì phải tháo dỡ công trình trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn, tuy nhiên hiện nay ông H2, bà H1 đã xây dựng công trình kiên cố trên phần đất lần chiếm, nếu tháo dỡ sẽ gây ảnh hưởng đến công trình nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông H2, bà H1 thanh toán lại giá trị đối với diện tích 13,9m² cho ông C, bà T, ông D, bà T1.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức V: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu này vì đây là tài sản chung giữa các nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, việc xác định tài sản chung có được lập thành văn bản, có thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ giữa các bên khi góp vốn mua tài sản chung, khi chia lợi nhuận nên Văn bản này không bị vô hiệu.

- Tại bản tự khai ngày 01/8/2024 và quá trình tố tụng ông G và bà X trình bày:

Vợ chồng ông G, bà X thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn về việc các bên đã thỏa thuận góp tiền mua chung quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2097, tờ bản đồ số 5. Thỏa thuận này được ghi nhận tại Văn bản xác định tài sản chung và xử lý tài sản chung ngày 15/4/2018.

Tổng vốn góp của vợ chồng ông G và bà X là 1/3 (một phần ba) tổng giá trị, bao gồm: tiền mua đất: 1.867.000.000 đồng (trên tổng giá trị 5.600.000.000 đồng); và các chi phí liên quan: Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế, phí phát sinh trong quá trình sang tên từ chủ cũ là ông Nguyễn Hữu T4 và bà Nguyễn Thị Ánh . Ông G trình bày rằng do thời gian đã lâu nên không nhớ chính xác số tiền của các khoản chi phí này. Về quá trình giao dịch, ông G, bà X cho rằng ông C là người trực tiếp đàm phán và ký hợp đồng đặt cọc với bên bán. Sau đó, vào dịp Tết năm 2017, do ông C về quê, các bên còn lại đã thống nhất để ông G đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông G đại diện thực hiện xong các thủ tục sang tên, đứng tên là chủ sử dụng đất và đã thanh toán đủ 5.600.000.000 đồng cho bên bán. Về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng V1, ông G trình bày đã thông báo cho ông C biết.

Nay ông G và bà X thống nhất với yêu cầu của các nguyên đơn về việc xác định thửa đất 2097 là tài sản chung của ba cặp vợ chồng, trong đó mỗi bên sở hữu 1/3 giá trị, đồng ý để các đồng sở hữu khác thanh toán toàn bộ số nợ còn lại của vợ chồng ông tại Ngân hàng V1, Đối với phần giá trị tài sản còn lại của vợ chồng mình sau khi đã cân trừ khoản nợ, họ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về tranh chấp ranh giới với ông Nguyễn Cộng H2: Ông G cho biết ông và ông C đã trực tiếp làm việc với bên bán để xác định ranh giới, nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ rõ chi tiết phần giáp ranh với đất ông H2. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Tuy nhiên, nếu thực tế xác định ông H2 có xây dựng lấn chiếm, ông yêu cầu ông H2 phải tháo dỡ công trình và trả lại đúng diện tích đất cho các đồng sở hữu.

Về yêu cầu của ông Nguyễn Đức V về việc tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận: Vợ chồng ông G, bà X không đồng ý với yêu cầu của ông V. Thửa đất 2097 là tài sản chung được hình thành từ việc góp vốn của ông, bà X với ông D, bà T, ông C, bà T1, và quyền lợi của mỗi bên là như nhau. Do đó, yêu cầu của ông V là không có cơ sở.

Ông G và bà X thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản do Tòa án tiến hành ngày 02/11/2023, không có yêu cầu đo đạc hay định giá lại. Bà X xác nhận thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông G.

- *Tại đơn trình bày ý kiến ngày 18/10/2023, bà Nguyễn Thị Yến L1, người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Nguyễn Hồng Á trình bày:*

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2023/QĐST-DS ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, ông

Đồng Văn G có nghĩa vụ thanh toán cho bà A số tiền 1.700.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Do ông G không tự nguyện thi hành, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đã ra Quyết định thi hành án số 1387/QĐ-CCTHADS và tiến hành kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án. Tài sản bị kê biên chính là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2097, tờ bản đồ số 5, do ông Đồng Văn G đứng tên.

Bà A không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn về việc công nhận thửa đất 2097 là tài sản chung. Bởi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận chủ sử dụng là ông Đồng Văn G; ông G đã thực hiện các quyền của chủ sử dụng một cách độc lập, thể hiện qua việc thế chấp tài sản này để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Q; ngoài nghĩa vụ với Ngân hàng, ông G còn có nghĩa vụ thi hành án với bà A, và tài sản này đã được cơ quan thi hành án kê biên để bảo đảm việc trả nợ.

Bà A cho rằng việc các nguyên đơn khởi kiện và có những thỏa thuận với bị đơn là có dấu hiệu tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà A.

- Tại đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức V đã trình bày:

Ông V và vợ chồng ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X có mối quan hệ làm ăn thân thiết. Trước đây, ông V đã góp vốn cùng vợ chồng ông G để đầu tư kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, sau khi thực hiện giao dịch mua bán, vợ chồng ông G đã không phân chia lợi nhuận cho ông V theo thỏa thuận. Do đó, hai bên đã phát sinh tranh chấp và ông V đã khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu hoàn trả lại vốn và lợi nhuận. Vụ việc này đã được Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, giải quyết và ghi nhận sự thỏa thuận của các bên tại Quyết định số 61/2023/QĐST-DS ngày 18/7/2023, với nội dung cụ thể như sau:

“Ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Đức V số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Thời hạn thanh toán: Khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015”.

Sau khi được Tòa án triệu tập tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông V đã phát hiện ra sự tồn tại của “Văn bản xác định tài sản chung và xử lý tài sản chung” ngày 15/4/2018. Ông V trình bày và yêu cầu độc lập như sau:

Ông V khẳng định nguồn gốc của thửa đất 2097 là từ vốn do ông góp cho vợ chồng ông G, bà X để đầu tư. Tuy nhiên, sau khi mua được đất, vợ chồng ông G đã không hoàn trả vốn và lợi nhuận cho ông V theo thỏa thuận. Thay vì thực hiện nghĩa vụ với ông V, vợ chồng ông G đã tự ý sử dụng thửa đất này (vốn được mua bằng tiền của ông V) để góp vào khối tài sản chung với các ông bà D, T, C, T1 thông qua “Văn bản xác định tài sản chung” nêu trên. Đây là hành vi sử dụng tài

sản sai mục đích, có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông V có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án: tuyên bố “Văn bản xác định tài sản chung và xử lý tài sản chung” ngày 15/4/2018 vô hiệu; xác định toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2097 là tài sản riêng của vợ chồng ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X

Mục đích của yêu cầu này là để bảo vệ quyền lợi của ông V với tư cách là chủ nợ, đảm bảo tài sản cho việc thi hành án đối với khoản nợ mà vợ chồng ông G phải trả cho ông theo quyết định của Tòa án trước đó.

- Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Đồng Văn L trình bày:

Ông L và vợ chồng ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X có mối quan hệ quen biết từ cuối năm 2015. Trong khoảng thời gian từ giữa năm 2016 đến năm 2018, do gặp khó khăn về tài chính, vợ chồng ông G đã vay của ông L tổng số tiền là 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng. Việc vay mượn này được các bên lập thành văn bản (giấy mượn tiền) để làm bằng chứng. Khi đến hạn, vợ chồng ông G đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, ông L đã khởi kiện vụ việc ra Tòa án. Vụ án này đã được Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, giải quyết. Sự thỏa thuận của các bên đã được ghi nhận tại Quyết định số 71/2023/QĐST-DS ngày 31/7/2023, với nội dung cụ thể như sau:

“Ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm thanh toán cho ông Đồng Văn L số tiền 2.600.000.000đ (hai tỷ sáu trăm triệu đồng). [Theo giấy mượn tiền ngày 28/11/2016 và giấy mượn tiền ngày 20/12/2018].

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.”

Sau khi được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông L đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức V. Theo đó, ông L cũng đề nghị Tòa án: Tuyên bố “Văn bản xác định tài sản chung và xử lý tài sản chung” ngày 15/4/2018 vô hiệu; xác định toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa 2097 diện tích 583,2 m² là tài sản riêng của vợ chồng ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X.

- Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Đồng Văn H3 trình bày:

Ngày 27/7/2022, ông H3 và vợ chồng ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X đã ký kết “Hợp đồng đặt cọc” để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2097. Tuy nhiên, khi đến hạn theo thỏa thuận, vợ chồng ông G đã không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng như đã cam kết. Do đó, ông H3 đã khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc và buộc vợ chồng ông G phải hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận là 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu) đồng. Vụ việc

này đã được Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, giải quyết bằng Bản án số 64/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, với nội dung cụ thể như sau:

“Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022 giữa ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X và ông Đồng Văn H3.

Buộc ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm trả lại cho ông Đồng Văn H3 số tiền cọc đã nhận là 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.”.

Sau khi được Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An triệu tập tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông H3 đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức V. Theo đó, ông H3 cũng đề nghị Tòa án: tuyên bố “Văn bản xác định tài sản chung và xử lý tài sản chung” ngày 15/4/2018 vô hiệu; xác định toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa 2097 diện tích 583,2m² là tài sản riêng của vợ chồng ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 15/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đồng Văn D trình bày:

Ông là em ruột của ông Đồng Văn G; ông C và bà T (vợ cũ của ông) là anh em ruột. Do có quan hệ thân thiết, các bên đã nhiều lần hợp tác góp vốn mua chung bất động sản và các lần hợp tác trước đó đều được giải quyết, phân chia lợi nhuận sòng phẳng.

Ông xác nhận vào khoảng năm 2017, các bên đã cùng góp vốn mua 03 thửa đất, tuân theo nguyên tắc mỗi cặp vợ chồng (C-T1, G-X, D-T) góp 1/3 tổng chi phí. Cụ thể:

Đối với hai thửa đất đã bán (thửa 3363 và thửa 3364): các thửa đất này sau khi mua đã được chuyển nhượng lại, lợi nhuận đã được phân chia rõ ràng và không phát sinh tranh chấp.

Đối với thửa đất đang tranh chấp (thửa 2097): ông xác nhận các thông tin sau: giá trị chuyển nhượng: 5.600.000.000 đồng, mỗi gia đình góp 1.867.000.000 đồng; chi phí phát sinh, các bên còn góp thêm tiền để chuyển mục đích sử dụng đất (khoảng từ 700.000.000 đến 800.000.000 đồng); thủ tục giao dịch, ông C là người đứng ra đặt cọc 2.600.000.000 đồng, sau đó, tất cả các bên đã thống nhất để ông Đồng Văn G đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thỏa thuận phân chia lợi nhuận, lợi nhuận từ việc đầu tư thửa đất này sẽ được chia đều 1/3 cho mỗi cặp vợ chồng.

Vào năm 2018, các đồng sở hữu đã đồng ý cho ông G sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay khoảng 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó họ phát hiện ông G đã vay đến 6.000.000.000 đồng. Dù ông G đã hứa sẽ trả nợ để

giải chấp tài sản, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được. Hiện tại, khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Q còn hơn 5.000.000.000 đồng. Ông D và các đồng sở hữu khác đã thống nhất sẽ đứng ra thanh toán toàn bộ khoản nợ này thay cho vợ chồng ông G. Sau khi thực hiện việc trả nợ thay, phần sở hữu của vợ chồng ông G, bà X đối với thửa đất sẽ được cản trừ hoàn toàn vào khoản nợ này. Vì vậy, vợ chồng ông G, bà X sẽ không còn quyền và lợi ích gì đối với thửa đất. Ông cũng xác nhận không yêu cầu vợ chồng ông G phải hoàn trả lại số tiền này, vì nó đã được xem như khoản thanh toán để nhận về phần sở hữu của vợ chồng ông G.

Ông D xác nhận thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và M2 trích đo địa chính ngày 22/8/2023. Theo đó, ông và các nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với phần đất có ký hiệu A2 và B (tổng diện tích 571,6m²) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Đối với các phần đất ký hiệu A và A1 mà hộ liên kề (ông Nguyễn Cộng H2) đang sử dụng, ông D xác định không có tranh chấp và không yêu cầu Tòa án xem xét.

- Tại đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Giáp Thị Bích H1 và ông Nguyễn Cộng H2 đã trình bày:

Năm 2015, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T5. Tại thời điểm bàn giao, ranh giới đất đã được bên bán chỉ rõ. Vợ chồng ông bà đã tiến hành đo đạc và xác định phần đất của mình có chiều ngang 8 mét, giáp với bức tường hiện hữu của khu đất liền kề (khi đó là của một hãng sữa, nay là đất của các bên tranh chấp). Đến năm 2017, ông bà xin phép xây dựng, xây nhà để cho thuê (tổng cộng 49 phòng, 01 kiot). Ông bà không xây theo chân móng và tường cũ mà chủ động xây dịch qua phía đất của mình do đó giữa tường nhà ông bà và tường của hãng sữa không sát nhau. Ông bà hoàn thành việc xây móng, tường trong năm 2017, hoàn thiện nhà khoảng năm 2018, 2019. Từ thời điểm 2017 đến nay, ông bà vẫn giữ nguyên tường xây, không hề sửa chữa, làm thay đổi ranh giới trên hiện trạng.

Khoảng năm 2018, chủ sở hữu của thửa đất liền kề (trước khi chuyển nhượng cho ông G) đã đề nghị ông H2 ký giáp ranh để thực hiện thủ tục sang tên. Ông H2 đã ký vào biên bản, xác nhận ranh giới được xác định theo hiện trạng thực tế lúc đó, tức là mép ngoài tường nhà của ông bà. Điều này cho thấy ranh giới đã ổn định và được các bên thừa nhận.

Nay, khi Tòa án thông báo về việc có sự chồng lấn ranh giới theo kết quả đo đạc mới, ông bà khẳng định đã xây dựng đúng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình và không hề lấn chiếm đất của bất kỳ ai. Vì vậy, ông bà có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích 11,6m² (ký hiệu A3 trên Mảnh trích đo địa chính số 1904-2023 ngày 22/8/2023) là thuộc về vợ chồng ông bà.

- Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q trình bày:

VIB và vợ chồng ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X đã ký kết các hợp đồng sau:

Hợp đồng tín dụng số 0719.HĐTD.VIB637.18 ngày 02/8/2018: số tiền vay: 6.000.000.000 đồng; thời hạn vay 300 tháng (đến ngày 02/8/2043); mục đích vay, nhận chuyển nhượng bất động sản. Hợp đồng thế chấp số 011330 ngày 02/8/2018 (đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp lệ): tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa 2097, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận số CL 568989 do ông Đồng Văn G đứng tên.

Ngày 02/8/2018, V1 đã giải ngân đủ số tiền 6.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông G và bà X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 20/8/2022 và hiện được phân loại vào nợ xấu nhóm 4 theo quy định của Ngân hàng N1.

Tổng số tiền ông G và bà X còn nợ V1 là 7.763.367.033 đồng (bảy tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn ba mươi ba đồng), trong đó: nợ gốc 5.040.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 548.917.481 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.174.449.552 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2097, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường D, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 568989, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 15623, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/3/2018 cho ông Đồng Văn G, cập nhật biến động ngày 17/5/2018. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 011330, Quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 02/8/2018. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X phải thanh toán toàn bộ số nợ còn lại cho V1 là 7.763.367.033 đồng (tính đến ngày 15/01/2025) và khoản lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi tất toán; trường hợp ông G và bà X không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, VIB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất tại thửa 2097 để thu hồi nợ; trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ, ông G và bà X vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán phần nợ còn lại cho V1.

- *Biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, do Tòa án Dĩ An tiến hành ngày 15/01/2025 có nội dung như sau:*

+ Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 1904-2023 do CNVPĐKĐĐ thành phố D xác lập ngày 22/8/2023 thì ranh giới thửa đất số 2097, tờ bản đồ số 5 do ông Phạm Hùng C hướng dẫn ranh theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An. Ranh giới tại

cạnh hướng Tây giáp thửa đất số 2082 được ông C xác định có điểm đầu, điểm cuối là 1 đường thẳng theo mép ngoài tường nhà ông Nguyễn Cộng H2.

- Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 861-2024 do CNVPĐKĐĐ thành phố D xác lập ngày 03/4/2024 thì ranh giới thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Cộng H2 hướng dẫn ranh theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An. Ranh giới tại cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 2097 được ông H2 xác định là mép ngoài tường nhà làm ranh (xác định ranh giới chi tiết theo những đoạn uốn lượn của vách tường).

Từ những lý do trên, phần diện tích tranh chấp theo Mảnh trích lục số 1904-2023 và M2 trích lục số 861-2024 có sự thay đổi là do việc hướng dẫn ranh giới tường nhà tại hai thời điểm đo đạc khác nhau.

- *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2023 ghi nhận diện tích đất và tài sản trên đất:*

Tại thửa đất số 2097, tờ bản đồ số 05, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương diện tích 583,2m², có 01 quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

+ Nhà ở riêng lẻ loại một tầng có kết cấu nền bê tông xi măng vách tôn, mái tôn, diện tích 30,5m². Nhà do ông G và bà X xây khoảng năm 2020 để xe ô tô.

+ Tại phần đất trống có trồng một số rau, các đương sự xác định không tranh chấp. Ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất và không có ai sinh sống trên đất.

- *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 02/11/2023 ghi nhận phần tài sản trên diện tích đất lấn ranh:*

Phần diện tích đất 11,6m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/3/2018 cho ông Đồng Văn G, cập nhật biến động ngày 17/5/2018 (ký hiệu A3- trên mảnh trích lục ngày 22/8/2023) hiện nay do ông Nguyễn Cộng H2 đang quản lý, sử dụng, có tài sản gắn liền là một phần tường xây gạch kiên cố có tô trát hai mặt, diện tích 11,6m². Phần tường gạch này gắn liền với sàn bê tông cốt thép trên cao tạo thành mái che, lối đi của dãy nhà trọ của ông Nguyễn Cộng H2. Ngoài ra không còn tài sản gì khác gắn liền.

- *Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2024 có nội dung như sau:*

Tại thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 5, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương đứng tên ông Nguyễn Cộng H2 do ông H2 xác định ranh giới có tài sản sau:

+ 01 nhà cấp 3, 01 trệt, 01 lầu, mái bê tông cốt thép, vách gạch, cột bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép. Nhà do ông H2 xây năm 2016, bên trong chia thành nhà trọ cho thuê.

+ Tại vị trí chồng lấn giữa thửa 2097 và thửa 2082 có 01 phần tường xây có kết cấu móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, tường gạch, có kết nối 01 phần sàn bê tông cốt thép của nhà cấp 3 làm đường đi, nhà để xe nhà trọ. Ngoài ra không còn tài sản gì khác. Nhà cấp 3 ông H2 xây dựng phân chia bên trong thành 50 căn hộ cho thuê để ở.

- *Tại Biên bản định giá tài sản ngày 02/11/2023 có nội dung như sau:*

Về quyền sử dụng đất thuộc thửa 2097, tờ bản đồ số 5, diện tích 571,6m² (gồm 492,4m² ODT và 79,2m² BHK) tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương:

+ Đối với phần đất thổ cư (ODT) diện tích 492,4m² giá 22.000.000 đồng/m², tổng tiền là 11.059.400.000 đồng.

+ Đối với phần đất nông nghiệp (BHK) diện tích 79,2m² giá 17.000.000 đồng/m², tổng tiền là 1.368.500.000 đồng.

+ Nhà ở riêng lẻ loại một tầng để xe ô tô, xây dựng năm 2020, diện tích 30,5m², đơn giá 1.472.000 đồng/m², giá trị sử dụng còn lại khoảng 80%, tổng tiền là 35.916.800 đồng.

+ T6 gạch xây tô, xây dựng năm 2018, diện tích 11,6m², đơn giá 769.000 đồng/m², giá trị sử dụng còn lại khoảng 70%, thành tiền: 6.244.280 đồng.

Tại phiên tòa các đương sự không có ý kiến gì, thống nhất mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ký xác nhận ngày 03/4/2024 và Biên bản định giá tài sản ngày 02/11/2023.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp tài sản chung.

- Tuyên bố Quyền sử dụng đất có diện tích 569,3m² (trừ phần diện tích 13,9m² ông H2, bà H1 lấn chiếm), thuộc thửa 2097, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 568989, số vào sổ cấp GCN: CS15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018 là tài sản chung của ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, ông Đồng Văn D, bà Phạm Thị T (ký hiệu B3 trên bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q và ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, ông Đồng Văn D, bà Phạm Thị T về việc thanh toán tiền cho Ngân hàng TMCP Q:

- Ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, bà Phạm Thị T và ông Đồng Văn D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ tính đến ngày 15/01/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 0719.HĐTD.VIB637.18 ký ngày 02/8/2018 là 7.763.367.033 đồng (bảy tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu ba trăm sáu

mười bảy nghìn không trăm ba mươi ba đồng) bao gồm: nợ gốc là 5.040.000.000 đồng (năm tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 548.917.481 đồng (năm trăm bốn mươi tám triệu chín trăm mười bảy nghìn bốn trăm tám mươi một đồng), nợ lãi quá hạn là 2.174.449.552 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn, năm trăm năm mươi hai đồng) thay ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X.

- Tiền lãi, phí được tiếp tục tính kể từ ngày 16/01/2025 cho đến khi ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, ông Đồng Văn D, bà Phạm Thị T trả hết toàn bộ gốc và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0719.HĐTD.VIB637.18 ký ngày 02/8/2018 giữa ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X với Ngân hàng TMCP Q.

- Trường hợp Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, ông Đồng Văn D, bà Phạm Thị T vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa ông G, bà X với Ngân hàng TMCP Q, thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất ký ngày 02/8/2018, giữa ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X với Ngân hàng TMCP Q, do Văn phòng C2 số 011330, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2018 để thu hồi nợ. Sau khi phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ vẫn không đủ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mại các tài sản khác của ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X để thu hồi nợ cho đến khi trả hết toàn bộ khoản nợ. Nếu sau khi phát mại tài sản để thu hồi nợ mà còn dư thì Ngân hàng TMCP Q phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, ông Đồng Văn D, bà Phạm Thị T số tiền còn dư.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Cộng H2, bà Giáp Thị Bích H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Công nhận cho ông Nguyễn Cộng H2 và bà Giáp Thị Bích H1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 13,9m², thuộc một phần thửa đất 2097, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 568989, số vào sổ cấp GCN: CS 15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018 cho ông Đồng Văn G, đất tọa lạc khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (ký hiệu A5 – trên bản vẽ kèm theo) và tài sản gắn liền trên đất là bức tường xây tô.

- Buộc ông H2, bà H1 thanh toán cho ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, ông Đồng Văn D, bà Phạm Thị T số tiền 299.300.000 đồng (hai trăm chín mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

- Sau khi thanh toán cho các nguyên đơn số tiền này ông H2, bà H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 13,9m² thuộc một phần thửa đất 2097, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 568989, số vào sổ cấp GCN: CS15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018, đất tọa lạc khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức V về việc yêu cầu Tuyên bố Văn bản xác định tài sản chung và xử lý tài sản chung ký ngày 15/4/2018 giữa ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, ông Đồng Văn D, bà Phạm Thị T, ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cộng H2 và Giáp Thị Bích H1; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn H3, ông Nguyễn Đức V, ông Đồng Văn L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức V.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn H3, ông Nguyễn Đức V, ông Đồng Văn L cung cấp chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2022 và Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đồng Văn H3, ông Nguyễn Đức V, ông Đồng Văn L, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V. Trường hợp không sửa án thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể không đưa Văn phòng công chứng vào làm rõ việc công chứng hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2017; ông G, bà X nhận cọc của ông H3, hai bên tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không sao lục hồ sơ giải quyết vụ án tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An để làm rõ lời khai ông G, bà X, ông C vì ông C là người làm chứng cho chính ông G, bà X quyền sử dụng đất tranh chấp; chưa thu thập hồ sơ làm rõ ông T4, bà Á chuyển nhượng cho ông G là thửa 2095 nhưng quyền sử dụng đất là thửa 2097.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Nguyễn Hồng Â trình bày, tại Tòa án cấp sơ thẩm bà có ủy quyền cho bà L1, bà H5 nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Â không ủy quyền cho hai người trên và trực tiếp tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Bởi các căn cứ sau:

Thứ nhất, ngoài văn bản xác nhận xác định tài sản chung và xử lý tài sản chung ngày 15/4/2018, còn có chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2017 của ông C với ông T4, bà Á, đây là một trong những diễn biến, hành vi sự kiện. Các bên không tranh chấp về hợp đồng đặt cọc nên người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn H3, ông Nguyễn Đức V, ông

Đồng Văn L cho rằng phải đưa văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa là thiếu sót là không có căn cứ.

Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm của nguyên đơn về việc trả khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q là đúng pháp luật.

Thứ ba, đối với yêu cầu độc lập của ông H2, bà H1: cấp sơ thẩm căn cứ vào Mệnh trích lục địa chính do cơ quan có thẩm quyền đo đạc xác định H2, bà H1 sử dụng lần 13,9m² đất của ông G, bà X là có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Cộng H2 và Giáp Thị Bích H1; kháng cáo của ông Đồng Văn H3, ông Nguyễn Đức V, ông Đồng Văn L.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Cộng H2 và Giáp Thị Bích H1; kháng cáo của ông Đồng Văn H3, ông Nguyễn Đức V, ông Đồng Văn L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cảnh T3, ông Nguyễn Hữu T4, bà Nguyễn Thị Á, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông Đồng Văn D vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, vẫn vắng mặt không có lý do. Trong vụ án này, ông D là chồng của nguyên đơn bà T và có cùng quyền lợi với bà T, đồng thời ông D không kháng cáo bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự không ai tranh chấp đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2017 của ông C với ông T4, bà Á nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đưa văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng trên vào tham gia tố tụng là phù hợp theo quy định tại khoản 4, Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa tranh chấp, Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An theo thông tin do Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Dĩ An cung cấp, xác định tính có hiệu lực của bản án trên và bản án đang thi hành án, những tình tiết xác định trong bản án là tình tiết không phải chứng minh nên không cần thiết thu thập lời khai các ông G, bà X, ông C. Do đó, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn H3, ông Nguyễn Đức V, ông Đồng Văn L cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là không có căn cứ.

[3] Tài sản mà các nguyên đơn ông C, bà T1 và bà T tranh chấp là quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 583,2m² thuộc thửa 2097, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/3/2018 cho ông Đồng Văn G, cập nhật biến động ngày 17/5/2018 (cập nhật chuyển mục đích sử dụng đất). Tài sản trên hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 011330, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 02/8/2018 để bảo đảm cho khoản vay của ông G, bà X theo hợp đồng tín dụng số 0719.HĐTD.VIB637.18 ngày 02/8/2018.

[4] Xét, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông G thể hiện ông G nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu T4 và bà Nguyễn Thị Á theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2018, đến ngày 15/3/2018 thì ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc cấp đất là cho cá nhân ông G, thành phần hồ sơ không có bất kỳ văn bản ủy quyền nào của ông C và bà T1 cùng với ông D và bà T cho ông G đứng tên quyền sử dụng đất. Đồng thời, sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông G thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên để bảo đảm cho khoản vay của cá nhân ông G, bà X theo hợp đồng tín dụng số 0719.HĐTD.VIB637.18 ngày 02/8/2018, trong hồ sơ chuyển mục đích cũng như thế chấp cũng không có bất kỳ văn bản thỏa thuận hay ủy quyền của ông C và bà T1 cùng với ông D và bà T.

[5] Ngoài ra, với chứng cứ do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An cung cấp, ông G sau khi thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng TMCP Q thì ngày 27/7/2022 ông G, bà X ký hợp đồng đặt cọc cho ông Đồng Văn H3 để chuyển nhượng diện tích 60m² thuộc thửa 2097, tờ bản đồ số 5 mà ông G đã thế chấp cho Ngân hàng với số tiền 2.200.000.000 đồng và ký hợp đồng đặt cọc cho bà Châu Nguyễn Hồng A theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2022. Ông Đồng Văn H3 và bà Châu Nguyễn Hồng A đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Đồng Văn G và Nguyễn Thị X, vụ án đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2023/QĐST-DS ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, Bản án sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị và đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, những tình tiết đã được xác định trong bản án, quyết định là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại Bản án sơ thẩm nêu trên, ông Phạm Hùng C (nguyên đơn trong vụ án này) tham gia tố tụng là người làm chứng, ông C không có ý kiến gì về tài sản mà ông G, bà X đặt cọc cho ông Đồng Văn H3 mà chứng kiến việc giao nhận cọc, bản án xác định là tài sản chung vợ chồng ông G, bà X và tuyên nghĩa vụ trả cọc của ông G, bà X đối với ông H3.

[6] Như vậy, với các chứng cứ phân tích trên xét thấy việc ông C và bà T1; ông D và bà T cùng ông G và bà X lập văn bản xác định tài sản chung và xử lý tài sản chung sau khi ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không chứng minh được tại thời điểm ông G được cấp giấy chứng nhận có văn bản ủy quyền để ông G đứng tên, trong khi chứng cứ tại hồ sơ chứng minh tài sản trên là của cá nhân ông G nên không có căn cứ xác định quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 583,2m² thuộc thửa 2097, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/3/2018 cho ông Đồng Văn G, cập nhật biến động ngày 17/5/2018 (cập nhật chuyển mục đích sử dụng đất) là tài sản của ông G, bà X mà không phải là tài sản chung của ông C và bà T1; ông D và bà T cùng ông G và bà X. Do đó, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức V là có căn cứ chấp nhận một phần. Do đã xác định tài sản tranh chấp không phải là tài sản chung và ông V không tham gia vào thỏa thuận nên không cần thiết phải tuyên thỏa thuận trên vô hiệu.

[7] Quá trình tố tụng, Ngân hàng TMCP Q có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông G, bà X phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ tính đến ngày 15/01/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 0719.HĐTD.VIB637.18 ký ngày 02/8/2018 là 7.763.367.033 đồng, trường hợp không thanh toán thì phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ. Xét, ông G, bà X thống nhất với số nợ theo hợp đồng tín dụng và các bên G, bà X chuyển giao nghĩa vụ trả nợ sang cho ông C và bà T1 với ông D và bà T, đồng thời ông C và bà T1 với ông D sẽ nhận lại tiền còn dư trong trường hợp tài sản phát mại lớn hơn dư nợ tại thời điểm thi hành án. Xét, theo đơn khởi kiện Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông G, bà X phải có nghĩa vụ thanh toán nợ, khoản nợ của ông G, bà X là có tài sản bảo đảm, đó là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 011330, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 02/8/2018 để bảo đảm cho khoản vay của ông G, bà X theo hợp đồng tín dụng số 0719.HĐTD.VIB637.18 ngày 02/8/2018. Như vậy, từ thời điểm Ngân hàng TMCP Q đăng ký giao dịch bảo đảm 02/8/2018 thì tài sản đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba theo quy định tại Điều 297 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo kết quả định giá, tài sản trên tại thời điểm xét xử có giá trị là 12.463.816.800 đồng (trong đó giá trị đất là 12.427.900.000 đồng, tài sản 35.916.800 đồng). Như vậy, tài sản bảo đảm có giá trị lớn hơn dư nợ mà ông G, bà X phải trả, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thanh toán của ông C và bà T1 với ông D và bà T và tuyên cho ông C và bà T1 với ông D và bà T sẽ nhận lại tiền còn dư trong trường hợp phát mại tài sản lớn hơn dư nợ tại thời điểm thi hành án là ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba, đó chính là những người ông G, bà X phải thi hành án vì theo kết quả cung cấp thông tin của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An thì tổng số tiền ông G, bà X có nghĩa vụ thi hành án là 7.691.500.000 đồng, cụ thể với bà C1 Nguyễn Hồng Ánh Ân là 1.700.000.000 đồng và 31.500.000 đồng án phí; với ông Đồng Văn H3 là 2.200.000.000 đồng và 76.000.000 đồng án phí; với ông Đồng Văn L là 2.600.000.000 đồng và 42.000.000 đồng án phí; với ông Nguyễn Đức V là

1.000.000.000 đồng và 42.000.000 đồng án phí. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận nghĩa vụ trả nợ của các nguyên đơn nhưng lại buộc bị đơn chịu án phí là có sự mâu thuẫn. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q theo hướng phân tích trên, tuyên buộc nghĩa vụ của ông G, bà X.

[8] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cộng H2 và bà Giáp Thị Bích H1:

[8.1] Theo chứng cứ có tại hồ sơ, có hai mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D gồm mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 22/8/2023 thể hiện diện tích phần công trình ông H2, bà H1 xây dựng lấn sang đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đồng Văn G là 11,6m² (ký hiệu A3) và mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 03/4/2024 thể hiện: phần diện tích công trình ông H2, bà H1 xây dựng lấn sang đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đồng Văn G là 13,9m² (ký hiệu A5 trên mảnh trích đo), chênh lệch tăng 2,3m². Quá trình tổ tụng xác định lý do có sự khác về diện tích tranh chấp là do việc xác định ranh giới giữa hai lần đo có sự chênh lệch, cụ thể: lần đo ngày 17/7/2023, ông C là người xác định và hướng dẫn ranh giới phía tây là mép ngoài bức tường xây của nhà ông H2, điểm đầu, điểm cuối của ranh giới là một đường thẳng; lần đo ngày 22/8/2023 thì ranh giới phía tây theo ông H2 xác định cũng là mép ngoài bức tường xây của nhà ông H2, tuy nhiên chi tiết theo những đoạn uốn lượn của vách tường chứ không phải là 1 đường thẳng như ông C xác định lúc đầu (bút lục 529). Ông H2, bà H1 yêu cầu công nhận phần diện tích đất 11,6m² (ký hiệu A3 trên mảnh trích lục ngày 22/8/2023) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H2, bà H1.

[8.2] Xét, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS13034 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/10/2016 cho ông H2, bà H1 thì diện tích đất được cấp là 693.9m², thuộc thửa đất số 2082, tờ bản đồ số 5, thửa đất này có cạnh hướng đông giáp với thửa đất 2097 của ông Đồng Văn G. Theo kết quả đo đạc tại mảnh trích lục ngày 03/4/2024 phần diện tích 13,9m² thuộc thửa 2097 được cấp giấy cho ông Đồng Văn G. Như vậy, việc sử dụng đất của ông H2, bà H1 không đúng ranh giới đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã xây dựng công trình lấn sang phần đất của ông G Ông H2, bà H1 cho rằng khi xây dựng chủ sử dụng đất liền kề ông G không phản đối, tuy nhiên ranh giới trên được xác lập từ ngày ông H2, bà H1 xây dựng nhà vào năm 2016, 2017 nên không thuộc trường hợp chiếm hữu ngay tình theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự. Theo xem xét thẩm định tại chỗ, phần công trình mà ông H2, bà H1 xây trên diện tích 13,9m² nếu buộc tháo dỡ công trình để trả lại hiện trạng đất thì ảnh hưởng đến kết cấu của công trình gây thiệt hại cho ông H2, bà H1 nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần diện tích đất 13,9m² (ký hiệu A5- trên bản vẽ kèm theo) thuộc một phần thửa đất 2097, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc khu phố Đ, phường D, thành phố D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 568989, số vào sổ CS 15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đồng Văn G ngày 15

tháng 3 năm 2018 cho ông Nguyễn Cộng H2 và bà Giáp Thị Bích H1 được quản lý, sử dụng là có căn cứ. Tuy nhiên, như trên đã phân tích, quyền sử dụng đất là tài sản của ông G, bà X không phải là tài sản chung, ông H2 và bà H1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 13,9m² theo giá Hội đồng định giá đã định là 299.300.000 đồng.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Cộng H2, bà Giáp Thị Bích H1, ông Nguyễn Đức V, ông Đồng Văn H3, ông Đồng Văn L là có căn cứ chấp nhận một phần.

[10] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ.

[11] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không phù hợp.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[13] Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[14] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 175, 208, 213, 236, 297, 468 của Bộ luật Dân sự.

- Điều 100, 166, 167, 203 Luật Đất đai năm 2013

- Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Cộng H2, bà Giáp Thị Bích H1, ông Nguyễn Đức V, ông Đồng Văn H3, ông Đồng Văn L.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1 và bà Phạm Thị T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 583,2m² thuộc thửa 2097, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 568989, số vào sổ CS 15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018 là tài sản chung của ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, ông Đồng Văn D, bà Phạm Thị T.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức V.

Xác định quyền sử dụng đất có diện tích 583,2m² (ký hiệu A5 cộng B3 – trên bản vẽ kèm theo) thuộc thửa 2097, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 568989, số vào sổ CS 15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018 là tài sản của ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X.

2.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q.

- Buộc ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ tính đến ngày 15/01/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 0719.HĐTD.VIB637.18 ký ngày 02/8/2018 là 7.763.367.033 đồng (bảy tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm ba mươi ba đồng) bao gồm: nợ gốc là 5.040.000.000 đồng (năm tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 548.917.481 đồng (năm trăm bốn mươi tám triệu chín trăm mười bảy nghìn bốn trăm tám mươi một đồng), nợ lãi quá hạn là 2.174.449.552 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm năm mươi hai đồng).

- Tiền lãi, phí được tiếp tục tính kể từ ngày 16/01/2025 cho đến khi ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X trả hết toàn bộ gốc và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0719.HĐTD.VIB637.18 ký ngày 02/8/2018 giữa ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X với Ngân hàng TMCP Q.

- Trường hợp ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X không thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất có diện tích 569,3m² (ký hiệu B3 – trên bản vẽ kèm theo), thuộc thửa 2097, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 568989, số vào sổ CS 15623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 02/8/2018, giữa ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X với Ngân hàng TMCP Q, do Văn phòng C2 số 011330, Quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2018 để thu hồi nợ. Sau khi phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ vẫn không đủ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mại các tài sản khác của ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X để thu hồi nợ cho đến khi trả hết toàn bộ khoản nợ. Nếu sau khi phát mại tài sản để thu hồi nợ mà còn dư thì Ngân hàng TMCP Q phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X số tiền còn dư.

2.4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Cộng H2, bà Giáp Thị Bích H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Công nhận cho ông Nguyễn Cộng H2 và bà Giáp Thị Bích H1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 13,9m², thuộc một phần thửa đất 2097, tờ bản đồ số 5 tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (ký hiệu A5 – trên bản vẽ kèm theo) và tài sản gắn liền trên đất là bức tường xây tô.

- Buộc ông Nguyễn Cộng H2 và bà Giáp Thị Bích H1 thanh toán cho ông Đồng Văn G, bà Nguyễn Thị X số tiền 299.300.000 đồng (hai trăm chín mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ông Nguyễn Cộng H2 và bà Giáp Thị Bích H1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức V về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản xác định tài sản chung và xử lý tài sản chung ký ngày 15/4/2018 giữa ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1, ông Đồng Văn D, bà Phạm Thị T, ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X là vô hiệu.

2.6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Hùng C, bà Vũ Thị T1 và bà Phạm Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006404 ngày 19/5/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Đồng Văn G và bà Nguyễn Thị X phải chịu số tiền án phí là 115.763.367 đồng (một trăm mười lăm triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.863.000 đồng (năm mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0006734 ngày 01/8/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Nguyễn Cộng H2 và bà Giáp Thị Bích H1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Đức V phải chịu số tiền án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001412 ngày 05/8/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2.7. Chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn phải chịu số tiền 5.630.468 đồng (năm triệu sáu trăm ba mươi nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cộng H2, bà Giáp Thị Bích H1 phải chịu số tiền 3.015.986 đồng (ba triệu không trăm mười lăm nghìn, chín trăm tám mươi sáu đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Nguyễn Hồng A phải chịu số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Cộng H2, bà Giáp Thị Bích H1 được miễn nộp.

Trả lại cho ông Đồng Văn L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007780 ngày 23/01/2025 của Chi cục Thi hành án thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lại cho ông Đồng Văn H3 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007778 ngày 22/01/2025 của Chi cục Thi hành án thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lại cho ông Nguyễn Đức V số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007777 ngày 22/01/2025 của Chi cục Thi hành án thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (33), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết