

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 116/2024/DS-PT

Ngày 07-3-2024

V/v tranh chấp tài sản chung, yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng
tín dụng và hợp đồng thế chấp tài
sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên
tòa:** Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 02 năm 2024 và ngày 07 tháng 3 năm 2024, tại
trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân
sự thụ lý số 383/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh
chấp tài sản chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp
hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án
nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 286/2023/QĐ-PT,
ngày 15 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
18/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa
số 13/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp S, xã L,
huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung K, sinh
năm 1989; địa chỉ: nhà số I, đường K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương;
là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023); có mặt.

- Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn B: Bà Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/8/2015); có mặt.

- Bà Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là MB); địa chỉ: số B C, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn S và ông Phạm Hải N1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2020); ông Lê Văn S có mặt; ông N1 vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp L, xã L, thị xã L, tỉnh Đồng Nai;

2. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1959; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S1 và bà Nguyễn Thị H: Ông Phạm Anh V, sinh năm 1984; địa chỉ: số H đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/06/2023); có mặt.

4. Bà Phạm Thị R, sinh năm 1951 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị R bao gồm:

4.1. Anh Nguyễn Văn E, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt;

4.2. Chị Nguyễn Thị S2, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt

5. Anh Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

6. Anh Nguyễn Trung H2, sinh năm 1995; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt

7. Chị Nguyễn Thị Phương A, sinh năm 2002; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt

8. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: tổ A, Khu phố B, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N; bị đơn bà Nguyễn Ngọc C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB); ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Trung K trình bày:

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc "Tranh chấp di sản thừa kế", các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn L (đã chết 1968) và cụ Nguyễn Thị N2 (đã chết 1979) gồm: Ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận giao căn nhà và 450m² đất tại xã P, huyện T, tỉnh Sông Bé cho ông Nguyễn Văn B quản lý làm nơi thờ cúng. Vợ chồng ông B đã tiến hành kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Vợ chồng ông B đã quản lý tài sản và thực hiện việc thờ cúng theo thỏa thuận của các đồng thừa kế. Tuy nhiên, đến năm 2009 ông B đã thế chấp căn nhà và 450m² đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế khác. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00011/QSĐĐ/TU ngày 26/01/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 782084, số vào sổ CH 015591 ngày 14/4/2014 đứng tên ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C;

- Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCNĐ.62 ngày 27/8/2009; phụ lục Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCNĐ.62 ngày 18/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/PLHĐ ngày 22/12/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Ngọc C với Ngân hàng Q vô hiệu một phần liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng diện tích đất 450m² và nhà ở, các công trình xây dựng gắn liền với đất dùng làm nơi thờ cúng theo nội dung Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết do đất được dùng để làm nơi thờ cúng.

Nguyên đơn rút yêu cầu về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00011/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/01/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B vì lý do đã được cấp đổi. Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 347, tờ bản đồ số 16 là do các bị đơn tạo lập. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với các tài sản gắn liền với diện tích đất 450m² nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định lại phạm vi khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu xác định diện tích đất theo Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tại thửa đất số 347 tờ bản đồ số 16 (diện tích 450m²) hiện nay là thửa 347, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.013,5m² là tài sản chung của các đồng thừa kế và tiếp tục giao cho ông B quản lý sử dụng vào việc thờ cúng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00011/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/01/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 782084, số vào sổ CH 015591 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 14/4/2014 cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C;

- Hủy hợp đồng thế chấp được ký giữa ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q liên quan đến phần diện tích đất được xác định theo Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DSPT ngày 28/09/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C cùng thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất tranh chấp là do cha mẹ của ông B tặng cho từ năm 1984. Năm 1989, ông B và bà C kết hôn (đến năm 2000 đăng ký kết hôn), vợ chồng quản lý và sử dụng nhà đất cho đến nay. Năm 1995, giữa các anh em có tranh chấp thừa kế đối với phần đất tại huyện L, tỉnh Đồng Nai và tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DSPT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã giao căn nhà gắn liền diện tích đất 450m² tại xã P, huyện T, tỉnh Sông Bé cho ông Nguyễn Văn B quản lý. Năm 1998, ông B tiến hành kê khai đăng ký theo diện đại trà và Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00011/QSĐĐ/TU ngày 26/01/1999 công nhận hộ ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng tổng diện tích đất 17.881m² gồm nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 347, tờ bản đồ 16, diện tích 972m² tại xã (nay phường) P. Ngày 26/10/2007, Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02259 công nhận ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C được quyền sử dụng thửa số 347, tờ bản đồ 16, diện tích 972m². Ngày 14/4/2014, Ủy ban nhân dân thị xã T cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01591, công nhận ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C được quyền sử dụng thửa đất số 347, tờ bản đồ 16, diện tích 1.013,5m². Các bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 347 nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng M.

Năm 2009, các bị đơn đã tháo dỡ căn nhà cũ và xây dựng căn nhà mới, việc xây dựng nhà không bị ai ngăn cản và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp

giấy phép xây dựng. Các bị đơn đã quản lý sử dụng đất và tạo lập toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 347 liên tục từ năm 1984 cho đến nay. Về việc thờ cúng ông bà, các bị đơn vẫn thờ cúng theo phong tục tập quán cho đến nay.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng các bị đơn có thừa nhận từ năm 2009 vay Ngân hàng nhiều hợp đồng tín dụng và với các số tiền khác nhau. Để đảm bảo các khoản vay, các bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 347 nêu trên để vay vốn tại **Ngân hàng M chi nhánh B1**. Tuy nhiên, do các bị đơn làm ăn thua lỗ không có khả năng để trả nợ nên đề nghị **Ngân hàng G** thời gian trả nợ và miễn hoặc giảm nợ lãi cho các bị đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** (sau đây gọi tắt là **Ngân hàng M**) có yêu cầu độc lập trình bày:

Ngân hàng M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do sau: Ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Ngọc C** ký kết Hợp đồng tín dụng và Ngân hàng đã giải ngân số tiền 4.121.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông **B** đã không thực hiện đúng thỏa thuận trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng. Tính đến ngày 09/6/2023, ông bà còn nợ Ngân hàng các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng số 3809 BD/DH.03 ngày 10/3/2009, vay số tiền 490.000.00 đồng; mục đích vay để bổ sung tiền xây nhà; thời hạn vay 72 tháng; còn dư nợ gốc 130.000.000 đồng và tiền nợ lãi 374.135.354 đồng;

- Hợp đồng số 471.10DB/TDH.101/343029.06 ngày 18/11/2010, vay số tiền 900.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung tiền mua đất; thời hạn vay 60 tháng; còn dư nợ gốc 405.000.00 đồng và tiền nợ lãi 1.213.542.875 đồng;

- Hợp đồng tín dụng số 7612BD.NH 683430191 ngày 16/02/2012, vay số tiền 495.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung tiền kinh doanh mặt hàng đậu và cà phê các loại; thời hạn vay 06 tháng; còn dư nợ gốc 495.000.000 đồng và tiền nợ lãi 831.568.340 đồng;

- Hợp đồng tín dụng số 532.13.140.343029.TD ngày 24/7/2013, vay số tiền 436.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung tiền kinh doanh mặt hàng đậu và cà phê các loại; thời hạn vay 06 tháng; còn dư nợ gốc 436.000.000 đồng và tiền nợ lãi 714.153.470 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 568.13.140.343029.TD ngày 05/8/2013, vay số tiền 400.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung tiền kinh doanh cửa xẻ gỗ bao bì; thời hạn vay 06 tháng; còn dư nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền nợ lãi 672.465.967 đồng;

Tổng cộng số tiền 5.671.866.007 (trong đó: nợ gốc là 1.866.000.000 đồng; nợ lãi là 3.805.866.007 đồng).

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, hai bên đã ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản gồm: Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCNĐ.62 ngày 27/8/2009, phụ lục Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCNĐ.62 ngày 18/11/2010 và Hợp

đồng sửa đổi, bổ sung số 02/PLHĐ ngày 22/12/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 02.09.BD/TCND.01 ngày 07/01/2009; Hợp đồng thế chấp tài sản số: 42.09.BD/TCND.23 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Ngọc C với Ngân hàng M. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở, các công trình xây dựng gắn liền với thửa đất số 347, tờ bản đồ số 16. Việc thế chấp được xác lập trên cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật và có tiền hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ (nay thành phố) T.

Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai không có sơ đồ bản vẽ, không có tứ cận thửa đất và không được thi hành án nên không đủ căn cứ xác định căn nhà và diện tích đất 450m² là thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 16, tại xã P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần đối với các Hợp đồng thế chấp tài sản số 122.09.BD/TCND.62 ngày 27/8/2009, phụ lục Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCND.62 ngày 18/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/PLHĐ ngày 22/12/2011 đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng M. Trong khi đó, Ngân hàng M có cơ sở pháp lý để khẳng định việc nhận tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông B, bà C là hợp pháp. Do đó, Ngân hàng M có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C thanh toán cho Ngân hàng M số tiền 5.671.866.007 đồng, trong đó nợ gốc 1.866.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 09/6/2023 là 3.805.866.006 đồng.

- Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn đã được thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ và lãi phát sinh cho Ngân hàng M thì Ngân hàng M có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 927m² thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 16 tại ấp (nay là khu phố) Phú Thọ, xã (nay là phường) P, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 443941 (hồ sơ gốc số H02259) do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 26/10/2007 và Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở số 3421/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 20/7/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C. Nếu tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng MB thì ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị S1 cùng ủy quyền cho ông Phạm Anh V đại diện thống nhất trình bày:

Ông T, bà H và bà S1 là anh chị em ruột của ông B và ông N. Cha mẹ chết có để lại khuôn viên có diện tích 450m² ở T, Sông B (nay là khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương) cùng với căn nhà trên diện tích đất nêu trên. Tại Bản án số 75/DS-PT ngày 28/9/1996, các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn L và cụ Nguyễn Thị N2 gồm: Ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận giao căn nhà và 450m² đất ở tại xã P, huyện T, tỉnh Sông Bé cho ông Nguyễn Văn B làm nơi thờ cúng. Số liệu này không phải do đo đạc thực tế mà do các đương sự tự khai cho nên không chính xác. Theo các công văn giải thích bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xác định căn nhà do cụ L và cụ N2 để lại diện tích 80m² gắn liền với diện tích đất 450m². Tuy nhiên, tại các bản sơ đồ xác định căn nhà do cụ L và cụ N2 để lại có diện tích là 130m². Như vậy, di sản thừa kế là toàn bộ thừa số 347, tờ bản đồ 16, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.013,5m² không phải là 450m² như ghi nhận tại Bản án số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đồng thừa kế, đề nghị Tòa án xác định diện tích đất thuộc di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn L và cụ Nguyễn Thị N2 là 1.013,5m². Khi giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ghi nhận sự thỏa thuận của các anh, chị, em trong gia đình giao khuôn viên đất nêu trên cùng căn nhà trên đất cho ông B ở để quản lý làm nơi thờ cúng. Vì vậy, ông T, bà H và bà S1 đề nghị Tòa án xác định diện tích 450m² theo bản án là di sản dùng vào việc thờ cúng. Diện tích còn lại của thửa 347 là tài sản chung của các đồng thừa kế. Tuy nhiên, diện tích 450m² nằm giữa thửa 347 nên diện tích đất còn lại ở phía trước và phía sau không đảm bảo việc sử dụng và lối đi. Vì vậy, đề nghị Tòa án xác định diện tích đất còn lại của thửa 347 là tài sản của các đồng thừa kế sử dụng vào việc thờ cúng và tiếp tục giao cho ông B quản lý theo Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

5. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị S2 thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị S2 là con của ông Nguyễn Văn C1 (đã chết) và bà Phạm Thị R (đã chết). Khi giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ghi nhận sự thỏa thuận của các anh, chị, em trong gia đình giao khuôn viên đất nêu trên cùng căn nhà trên đất cho ông B ở để quản lý làm nơi thờ cúng. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

6. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Trung H2 và chị Nguyễn Thị Phụng A là con của các bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng, cũng không giao nộp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã (nay thành phố) T, tỉnh Bình Dương trình bày:

Tại Công văn số 4032/UBND-NC ngày 29/11/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã T (bút lục 429), Công văn số 247/PTN&MT-ĐĐ ngày 13/7/2015 của

Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T (bút lục 111) và Biên bản xác minh ngày 06/5/2019 và ngày 06/7/2019 (bút lục 832), người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã (nay thành phố) Tân Uyên là ông Nguyễn Tấn L1 xác định:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00011/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/01/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn B được cấp đúng trình tự, thủ tục nhưng theo quy trình đại trà, không tiến hành đo đạc thực tế, diện tích thửa số 347, tờ bản đồ 16 tại xã P, thị xã T theo kê khai là 972m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02259 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/10/2007 cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C do cấp đổi nên cũng không tiến hành đo đạc thực tế mà lấy số liệu cũ là 972m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 782084, số vào sổ CH 015591 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 14/4/2014 cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C được cấp đổi trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02259 ngày 26/10/2007 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 3421/QĐ-UBND ngày 20/7/2007 của Ủy ban nhân dân huyện T đứng tên ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C. Khi cấp có tiến hành đo đạc thực tế với diện tích là 1.013,5m².

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00011/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/01/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc: “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 782084, số vào sổ CH 015591 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/4/2014 cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc tuyên bố vô hiệu một phần đối với Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCNĐ.62 ngày 27/8/2009; phụ lục Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCNĐ.62 ngày 18/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/PLHĐ ngày 22/12/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Ngọc C với Ngân hàng M.

5. Các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn L và cụ Nguyễn Thị N2 gồm: Ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn

Văn C1 gồm bà Phạm Thị R, anh Nguyễn Văn E và chị Nguyễn Thị S2 có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất 450m² (trong đó có diện tích 80,70m² nằm trong hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 347, tờ bản đồ số 16 (ký hiệu khu A2) tại xã P, thị xã T, tỉnh Bình Dương có tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 176; Tây giáp đường ĐT742; Nam giáp phần đất còn lại thuộc thửa số 347 (ký hiệu khu A1); Bắc giáp các thửa số 153 và thửa đất số 154.

6. Các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn L và cụ Nguyễn Thị N2 gồm: Ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn C1 gồm bà Phạm Thị R, anh Nguyễn Văn E và chị Nguyễn Thị S2 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 450m² (trong đó có diện tích 80,70m² nằm trong hành lang an toàn đường bộ) nêu trên gồm có: 04 (Bốn) căn nhà và 02 (Hai) căn nhà kho kết cấu mái tole, tường xây gạch, nền gạch men; 02 (Hai) căn kiot kết cấu mái ngói, tường xây gạch có tô, nền gạch men và diện tích 178,4m² sân bê tông.

7. Các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn L và cụ Nguyễn Thị N2 gồm: Ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn C1 gồm bà Phạm Thị R, anh Nguyễn Văn E và chị Nguyễn Thị S2 phải liên đới thanh toán giá trị tài sản gắn liền với diện tích 450m² đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C với số tiền là 275.199.000 đồng, trong đó mỗi đồng thừa kế phải thanh toán số tiền là 55.039.000 đồng.

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

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 222/2020/DS-PT ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định hủy một phần bản án sơ thẩm về việc tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất đối với diện tích 450m².

Lý do hủy án: Nguyên đơn không yêu cầu xác định giá trị tài sản chung, không yêu cầu phân chia tài sản chung, không yêu cầu nhận và quản lý tài sản chung, không yêu cầu giải quyết buộc bị đơn di dời tài sản trên đất để trả đất cho các đồng sở hữu chung nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bị đơn giao tài sản chung cho các đồng sở hữu tài sản quản lý, đăng ký đứng tên, phải bồi thường tài sản trên đất cho bị đơn và được sở hữu tài sản sau khi đã được bồi thường là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C về việc tranh chấp về quyền quản lý di sản dùng vào việc thờ cúng:

Giao cho ông Nguyễn Văn B tiếp tục quản lý diện tích đất 450m² (trong đó có diện tích 80m² đất thổ cư) dùng việc thờ cúng theo nội dung Bản án phúc

thẩm số 75/DSPT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cho đến khi có thỏa thuận mới của các đồng thừa kế của cụ **Nguyễn Văn L** (chết năm 1968) và cụ **Nguyễn Văn N3** (chết năm 1979). (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định diện tích 1.013,5m² là tài sản chung của các đồng thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q**.

3.1 Buộc ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Ngọc C** thanh toán cho **Ngân hàng M** số tiền 5.671.866.007 đồng, trong đó nợ gốc 1.866.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 09/6/2023 là 3.805.866.007 đồng.

3.2. Ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Ngọc C** phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn đã được thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3.3 Trường hợp ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Ngọc C** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ và lãi phát sinh cho **Ngân hàng M** thì **Ngân hàng M** có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 512m² thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 16, tại ấp (nay là khu phố) Phú Thọ, xã (nay là phường) **P**, huyện (nay là thành phố) **T**, tỉnh **Bình Dương**. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng nêu trên. Trường hợp dư, **Ngân hàng M** sẽ trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng MB thì ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Ngọc C** phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 31/7/2023 nguyên đơn ông **Nguyễn Văn N** có đơn kháng cáo; ngày 01/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng M** có đơn kháng cáo; ngày 02/8/2023 bị đơn bà **Nguyễn Ngọc C**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn T**, bà **Nguyễn Thị S1**, bà **Nguyễn Thị H** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do ông **Nguyễn Trung K** đại diện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn T**, bà **Nguyễn Thị S1**, bà **Nguyễn Thị H** đều do ông **Phạm Anh V** đại diện đề nghị Hội đồng xét xử giữ hủy bản án sơ thẩm. Bị đơn bà **Nguyễn Ngọc C** đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của **Ngân hàng M**. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng M** đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án

sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của **Ngân hàng M**. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện nguyên đơn ông **Nguyễn Trung K** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông **Nguyễn Văn T**, bà **Nguyễn Thị S1** và bà **Nguyễn Thị H** đều do ông **Phạm Anh V** đại diện cùng thống nhất trình bày:*

1. Về nguồn gốc thửa đất hiện tại bà **C** và ông **B** đang quản lý sử dụng đã được Ủy ban nhân dân thị xã **T** cấp Giấy chứng nhận số BT782084 có số vào sổ CH 015591 có diện tích là 1.013,5m² tại **ấp P, xã P, thành phố T** bà **Nguyễn Ngọc C** là bị đơn cũng đồng thời là đại diện cho bị đơn còn lại là ông **Nguyễn Văn B** (chồng bà) khẳng định là toàn bộ thửa đất có diện tích 1.013,5m² theo giấy chứng nhận đã được Ủy ban nhân dân thành phố **T** cấp đều là đất của cha mẹ chồng bà để lại. Trong quá trình sử dụng đất bà và chồng bà không khai hoang thêm phần diện tích đất nào khác kể bên thửa đất của cha mẹ chồng để lại, vợ chồng bà cũng không nhận chuyển nhượng thêm đất từ các thửa đất liền kề để hợp thửa chung với thửa đất trên. Hiện tại, thửa đất này có một mặt giáp đường lộ, 03 mặt còn lại giáp các mảnh đất khác đã có chủ sở hữu từ lâu và không phát sinh tranh chấp về ranh giới với các mảnh đất còn lại. Như vậy, có thể khẳng định rằng toàn bộ diện tích đất nêu trên đều là đất có nguồn gốc từ cha mẹ ông **B** để lại, Bà **C** và ông **B** chỉ quản lý, sử dụng từ khi cha mẹ ông **B** chết mà không mở mang thêm diện tích nào. Lời khai của bà **C** tại Tòa cũng phù hợp với thực tế sử dụng diện tích đất nêu trên. Do diện tích đất nêu trên là di sản thừa kế của các đồng thừa kế là ông **B**, bà **S1**, bà **H**, ông **T**, ông **N** nên vào năm 1996 các ông bà nêu trên đã thỏa thuận phân chia một phần di sản là nhà, đất nêu trên như sau: Giao căn nhà 80m² cất trên diện tích đất là 450m² cho ông **B** quản lý dùng vào việc thờ cúng. Như vậy, các đồng thừa kế đã mới chỉ thỏa thuận giao cho ông **B** 450m² quản lý sử dụng phần diện tích còn lại của thửa đất nêu trên các đồng thừa kế chưa phân chia di sản, ông **B** và bà **C** vẫn đang sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn cũng như đại diện các đồng thừa kế là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này đều đề nghị Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên xác định toàn bộ thửa đất có địa chỉ tại **ấp P, xã P, thành phố T** nêu trên là di sản thừa kế để lại của cụ **Nguyễn Văn L** và cụ **Nguyễn Thị N2**, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã bác bỏ không xem xét.

2. Về vị trí căn nhà và diện tích đất 450m² là tài sản đã phân chia theo Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai liên quan đến phần di sản thừa kế của cụ **L** và cụ **N2** là thửa đất tại **ấp P, xã P, thành phố T**, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã không tiến hành đo đạc, thẩm định thực tế nhà và đất. Tại Công văn số 582/CV-TA ngày 01/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cũng đã khẳng định rằng việc công nhận sự thỏa thuận đối với căn nhà 80m² và thửa đất 450m² chỉ dựa trên lời khai của các bên trong vụ án. Như vậy, di sản thừa kế của cụ **L** và cụ **N2** tuy các đồng thừa kế đã tiến hành phân chia một phần nhưng trên thực tế lại chưa xác định vị trí cụ thể

của căn nhà và diện tích đất nằm ở đâu trên thửa đất trên. Tại hồ sơ vụ án các bên có cung cấp sơ đồ vị trí nhà và khuôn viên nhà do Phòng Kinh tế kỹ thuật Ủy ban nhân dân huyện T lập năm 2000 đã thực hiện đo vẽ toàn bộ thửa đất đang tranh chấp nêu trên với các thông tin cụ thể như sau: tổng diện tích đất là 972m², diện tích nhà là 134m². Cũng năm 2000, Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho vợ chồng ông B và bà C có số 000002/CNSH ngày 23/12/2000. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Ngọc C đã xác nhận là căn nhà tại thời điểm Phòng Kinh tế kỹ thuật Ủy ban nhân dân huyện T đo vẽ là tài sản do cụ L và cụ N2 để lại, bà và chồng bà quản lý sử dụng đến năm 2009 vợ chồng bà C và ông B mới tiến hành tháo dỡ căn nhà này để xây dựng nên căn nhà hiện hữu tại thời điểm bây giờ. Từ những căn cứ nêu trên có thể thấy, di sản thừa kế là căn nhà của cụ L và cụ N2 để lại không phải là căn nhà có diện tích 80m² như các bên đã tự khai ở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, diện tích thực tế khi đo vẽ là 134m² kích thước căn nhà khi đo vẽ thực tế vào năm 2000 có một cạnh là 15,60m; một cạnh là 8,60m. Và căn cứ theo bản đồ đo vẽ nêu trên thì căn nhà này có vị trí nằm ngang thửa đất. Theo bản vẽ sơ đồ vị trí nhà và đất khuôn viên nhà của Phòng Kinh tế kỹ thuật Ủy ban nhân dân huyện T đo vẽ năm 2000 thì căn nhà này nằm chiếm hết vị trí mặt tiền của thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, tại Bản án dân sự sơ thẩm ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên lại chia đôi thửa đất nêu trên theo chiều dọc (chia thành khu A1 và khu A2 có bản đồ kèm theo) để xác định các đồng thừa kế của cụ L và cụ N2 sẽ nhận phần di sản thừa kế là 450m² đất của khu A2. Như vậy, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là không có căn cứ, đồng thời quyết định phân chia này đã xâm phạm vào tài sản là quyền sử dụng đất 450m² là di sản thừa kế của cụ L và cụ N2 mà các đồng thừa kế đã phân chia theo Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Đây là một vi phạm nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm. Việc phân chia như trên của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ, không vô tư, khách quan trong quá trình xét xử cũng như đánh giá chứng cứ dẫn đến một bản án sai lầm nghiêm trọng so với thực tế khách quan của vụ án. Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong quá trình đánh giá chứng cứ, bỏ qua những chứng cứ quan trọng trong hồ sơ vụ án dẫn đến việc xem xét vụ án không khách quan, không trung thực, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm dựa trên những chứng cứ xác thực như trên để xác định rõ vị trí nhà và đất khuôn viên nhà là di sản thừa kế của cụ L và cụ N2.

3. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 00011/QSĐĐ/TU ngày 26/01/1999 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 782084, số vào sổ CH 015597 ngày 14/4/2014, thẩm quyền giải quyết vụ án này thuộc về Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên không có thẩm quyền giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ triệu tập Ủy ban nhân dân thành phố T với vai trò là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ

án là không phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính. Trong vụ án nêu trên, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên phải xác định và triệu tập Ủy ban nhân dân thành phố T tham gia tố tụng với tư cách là người bị kiện trong vụ án hành chính. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và xác định không đúng các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp.

Từ những vi phạm nghiêm trọng trên, kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên hủy bản án sơ thẩm. Đồng thời, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét thẩm quyền xét xử vụ án này không thuộc Tòa án nhân dân Thành phố Tân Uyên mà thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung:

Về quan hệ nhân thân: Cụ Nguyễn Văn L chết 1968 và cụ Nguyễn Thị N2 chết 1979, có 06 người con gồm: Ông Nguyễn Văn C1 (đã chết có vợ là bà Phạm Thị R (đã chết) và 02 người con Nguyễn Văn E và Nguyễn Thị S2), ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 347, tờ bản đồ 16 là di sản của cụ Nguyễn Văn L và cụ Nguyễn Thị N2. Tại Bản án phúc thẩm số 75/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định: “Ghi nhận việc tự phân chia đất rẫy của anh C1, anh N, anh T1, anh B, chị S1 và chị H. Giao cho anh C1 được sở hữu rẫy cà phê và đất ở diện tích 3500m², anh N được sở hữu 4557m² đất rẫy cà phê và thổ cư, anh T được sở hữu 3802,5m² đất rẫy và thổ cư tại ấp L, xã L, huyện L. Các đương sự không phải đền bù chênh lệch trị giá di sản cho nhau. Ghi nhận việc tất cả các đồng thừa kế gồm anh C1, N, T, B, chị S1 và chị H đồng thỏa thuận giao căn nhà và 450m² đất ở T, Sông B cho anh B quản lý làm nơi thờ cúng”. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất đang tranh chấp có căn nhà và diện tích 450m² là di sản thờ cúng. Sau khi được giao đất, năm 1998, ông Nguyễn Văn B kê khai nguồn gốc diện tích đất 972m² thửa 347 tờ bản đồ số 16 do cha mẹ cho năm 1986 xin đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B số 00011 ngày 26/01/1999. Năm 2007, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02259 ngày 26/10/2007 cho ông B và bà C. Năm 2009, ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích sàn 145,8m² xây dựng năm 2009. Năm 2009, ông B và bà C đã thế chấp thửa 347 tại Ngân hàng M. Năm 2014, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01591 ngày 14/4/2014 cho ông B và bà C được quyền sử dụng diện tích 1013,5m². Tại Công văn số 247/PTN&MT-ĐĐ ngày 13/7/2015 của Phòng T (nay là thành phố) Tân Uyên trả lời quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền

sử dụng đất ngày 16/5/1998 ông **B** kê khai nguồn gốc đất thừa kế năm 1986 và đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/8/1998 ông **B** kê khai nguồn gốc đất cha mẹ cho năm 1986 và có xác nhận Ủy ban nhân dân xã **P**, không căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân xem xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **B** và bà **C** là đúng đối tượng và đúng trình tự thủ tục. Do đó, về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **B**, bà **C** là đúng quy định của pháp luật về đất đai, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Đối với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa bị đơn và Ngân hàng **M**, xét thấy các hợp đồng được thực hiện trên cơ sở tự nguyện của các đương sự, đúng luật, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi ngân hàng nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thì không biết là di sản thờ cúng nên ngân hàng không có lỗi, quyền lợi vẫn được đảm bảo theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Thửa số 347 có diện tích đo đạc thực tế là 962m² trong đó diện tích dùng vào việc thờ cúng 450m², các đồng thừa kế không có văn bản thỏa thuận việc quản lý di sản nên căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 tiếp tục giao phần di sản thờ cúng cho bị đơn quản lý, đối với diện tích còn lại là 512m² thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng bị đơn. Vợ chồng bị đơn đã thế chấp thửa 347 tại Ngân hàng MB để đảm bảo khoản tiền vay nên trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay đúng thỏa thuận thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 512m² của vợ chồng ông **B** để thu hồi nợ. Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cho rằng diện tích đất 962m² thuộc thửa số 347 là tài chung của các đồng thời kế và yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích, xét thấy Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 xác định di sản thờ cúng chỉ có 450m² và diện tích đất hiện đã thế chấp tại ngân hàng nên yêu cầu của các đương sự gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Nguyễn Văn N**, bị đơn **Nguyễn Văn B**, **Nguyễn Ngọc C**, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị H**, ông **Nguyễn Văn T**, bà **Nguyễn Thị S1**, **Ngân hàng M**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các 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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, 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 năm 2015.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Tại các đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn có các yêu cầu khởi kiện như sau: Tuyên Hợ đồng thể chấp số 122.09.BD/TCND.6227/8/2009 vô hiệu một phần; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00011/QSDD/TU ngày 26/01/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 782084, sổ vào sổ CH 015591; yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích đất 1.013,5m² là tài sản chung của các đồng thừa kế và tiếp tục giao cho ông B quản lý sử dụng vào việc thờ cúng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp về quyền quản lý di sản dùng vào việc thờ cúng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản” là chưa phù hợp, cần sửa án sơ thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là “Tranh chấp tài sản chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án được Toà án nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên thụ lý từ ngày 05/11/2014. Theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính thì đối với những khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện đã được Tòa án thụ lý trước ngày 01/7/2016 thì Tòa án đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không chuyển cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết. Theo quy định tại Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Do đó, đại diện nguyên đơn cho rằng vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

[2] Về nội dung: Các đương sự thống nhất trình bày cụ Nguyễn Văn L (chết năm 1968) và cụ Nguyễn Văn N3 (chết năm 1979) có 06 người con gồm các ông bà: Nguyễn Văn C1 (đã chết có vợ là bà Phạm Thị R (đã chết) và 02 người con Nguyễn Văn E và Nguyễn Thị S2), Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị H. Cụ L và cụ N3 chết không để lại di chúc, các thừa kế phát sinh tranh chấp thừa kế và đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/DS-ST ngày 11/6/1996 của Tòa án nhân dân huyện Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (bút lục 545-540) và Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc "Tranh chấp di sản thừa kế" (bút lục 260-267). Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã giải quyết: “Ghi nhận việc tự phân chia đất rẫy của anh C1, anh N, anh T, anh B, chị S1 và chị H. Giao cho anh C1 được sở hữu rẫy cà phê và đất ở diện tích 3500m², anh N được sở hữu 4557m² đất rẫy cà phê và thổ cư, anh T được sở hữu 3802,5m² đất rẫy và thổ cư tại ấp L, xã L, huyện L. Các đương sự không phải đền bù chênh

lệch trị giá di sản cho nhau. Ghi nhận việc tất cả các đồng thừa kế gồm anh C1, N, T, B, chị S1 và chị H đồng thỏa thuận giao căn nhà và 450m² đất ở T, Sông B cho anh B quản lý làm nơi thờ cúng.” Sau khi có bản án phúc thẩm, các đương sự không làm đơn yêu cầu thi hành án.

[2.1] Căn cứ theo thỏa thuận của các đồng thừa kế, ông B quản lý, sử dụng căn nhà và diện tích đất 450m². Đến năm 1998, ông Nguyễn Văn B kê khai nguồn gốc diện tích đất 972m² thửa 347, tờ bản đồ số 16 do cha mẹ cho năm 1986 xin đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B số 00011 QSDĐ/TU ngày 26/01/1999. Năm 2007, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02259 ngày 26/10/2007 cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C. Năm 2009, ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích sàn 145,8m² xây dựng năm 2009 (bút lục 470). Cùng năm 2009, ông B và bà C đã thế chấp thửa đất số 347 tại Ngân hàng M. Năm 2014, ông B và bà C được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01591 ngày 14/4/2014 với diện tích 1.013,5m² (do cấp sai diện tích sử dụng thực tế). Tại Công văn số 247/PTN&MT-ĐĐ ngày 13/7/2015 của Phòng T (nay là thành phố) Tân uyên (bút lục 111) trả lời quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/5/1998 (bút lục 35) ông Nguyễn Văn B kê khai nguồn gốc đất thừa kế năm 1986 và đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/8/1998 (bút lục 34) ông Nguyễn Văn B kê khai nguồn gốc đất cha mẹ cho năm 1986 và có xác nhận Ủy ban nhân dân xã P, không căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân xem xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà C là đúng đối tượng và đúng trình tự thủ tục.

[2.2] Xét thấy, ông B biết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai các đồng thừa kế thỏa thuận giao cho ông B quản lý diện tích đất 450m² dùng vào việc thờ cúng nhưng đến năm 1998 ông B kê khai nguồn gốc đất là của cha mẹ cho và kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B và bà C là không đúng nội dung thỏa thuận. Sau khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B đã đưa tài sản dùng vào việc thờ cúng thế chấp tại Ngân hàng M đã làm ảnh hưởng đến ý chí thỏa thuận của các đồng thừa kế là giao cho ông B quản lý, sử dụng để dùng vào việc thờ cúng. Bản án dân sự phúc thẩm 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có hiệu lực pháp luật và có giá trị pháp lý. Tại bản án dân sự phúc thẩm trên, các đồng thừa kế đã thống nhất thỏa thuận giao cho ông B quản lý đất, sử dụng đất vào việc thờ cúng và chưa có sự thay đổi nào nên ông B vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục quản lý đất làm nơi thờ cúng theo quyết định của bản án. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định diện tích đất theo Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/09/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tại thửa đất số 347 tờ bản đồ số 16 (diện tích 450m²) hiện nay là thửa 347, tờ bản đồ số 16 diện tích 1.013,5m² là

di sản do cụ **L** và cụ **N3** để lại là tài sản chung của các đồng thừa kế chỉ có căn cứ chấp nhận một phần đối với diện tích 450m².

[2.3] Ông **B** là người quản lý sử dụng đất từ năm 1984 đến năm 1996 các đồng thừa kế thỏa thuận giao cho ông **B** quản lý sử dụng vào việc thờ cúng nên năm 1998 ông **B** kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 450m² thuộc một phần thửa số 347 và việc ông **B** thỏa thuận xác lập di sản dùng vào việc thờ cúng này thành tài sản chung của vợ chồng, đồng thời đem thế chấp tại Ngân hàng là không đảm bảo mục đích quản lý, sử dụng tài sản dùng vào việc thờ cúng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông **N**, ông **T**, ông **S1** và bà **H** đề nghị xác định diện tích 450m² là di sản dùng vào việc thờ cúng và tiếp tục giao cho ông **B** quản lý là có căn cứ chấp nhận nên cần tuyên một phần Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCNĐ.62 ngày 27/8/2009; phụ lục Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCNĐ.62 ngày 18/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/PLHĐ ngày 22/12/2011 vô hiệu đối với diện tích 450m² trên. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định diện tích 450m² nhà và đất là di sản thừa kế cụ **L**, cụ **N3** theo Bản án phúc thẩm có vị trí là nằm ngang thửa đất. Theo bản vẽ sơ đồ vị trí nhà, đất của Phòng Kinh tế kỹ thuật huyện **T** lập năm 2000 thì căn nhà này nằm chiếm hết vị trí mặt tiền của thửa đất nêu trên. Bị đơn xác định đến năm 2009 bị đơn mới thực hiện việc dỡ bỏ căn nhà cũ là di sản của cụ **L**, cụ **N3** để xây căn nhà hiện hữu như hiện nay. Do đó, có cơ sở để xác định vị trí căn nhà và 450m² đất theo Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai là nằm ngang, chiếm gần hết mặt tiền thửa đất. Điều này cũng hoàn toàn phù hợp với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp cho ông **B**, bà **C** vào năm 2000. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên “giao căn nhà và 450m² đất” không xác định cụ thể vị trí, loại đất dùng vào việc thờ cúng và chia đôi thửa đất theo chiều dọc là chưa phù hợp nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm, xác định vị trí 450m² (trong đó có 80m² đất ở) sử dụng vào việc thờ cúng nằm ngang thửa đất giáp mặt tiền đường ĐT742 (có ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo); phần diện tích 512m² nằm cuối phía sau tiếp giáp phần diện tích 450m² trên (có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo). Nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích 1.013,5m² là di sản của cụ **L** và cụ **N3** để lại là tài sản chung chưa chia của các đồng thừa kế chỉ có căn cứ chấp nhận một phần như đã phân tích tại mục [2.3] trên.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng **M**, từ ngày 10/3/2009 Ngân hàng đã cho ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Ngọc C** vay với tổng số tiền giải ngân 4.121.000.000 đồng. Ông **B** và bà **C** đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 927m² thửa số 347, tờ bản đồ số 16, tại ấp **P**, xã **P**, huyện **T** (nay là phường **P**, thành phố **T**), tỉnh **Bình Dương** đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/10/2007 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 3421/QĐ-UBND ngày 20/7/2009 đứng tên ông **B** và bà **C**. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số

122.09.BD/TCND.62 ký ngày 27/8/2009 được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 472, quyền số 01/2009 TP/CC-SCT/HĐGD và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Ông B và bà C đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo đúng nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng là vi phạm Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông B và bà C trả số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 09/6/2023 là 5.671.866.000 đồng và tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng, tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 927m² thửa 347, tờ bản đồ số 16, tại khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông B và bà C. Xét thấy, hợp đồng thế chấp các bên tự nguyện ký kết và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Do đó, trong trường hợp ông B và bà C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.3] trên do diện tích 450m² thuộc một phần thửa 347 là di sản dùng vào việc thờ cúng đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nên việc ông B thỏa thuận xác lập di sản dùng vào việc thờ cúng này thành tài sản chung của vợ chồng, đồng thời đem thế chấp tại Ngân hàng là không đảm bảo mục đích quản lý sử dụng tài sản dùng vào việc thờ cúng. Do vậy, yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc đề nghị cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp chỉ có căn cứ chấp nhận một phần.

[2.7] Ông B biết các đồng thừa kế giao cho ông quản lý diện tích đất 450m² dùng vào việc thờ cúng nhưng ông B đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng nội dung các đồng thừa kế đã thỏa thuận tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT. Các đồng thừa kế cũng không ai yêu cầu thi hành án đối với bản án dân sự phúc thẩm và việc ông B tháo dỡ nhà để xây dựng nhà mới các đồng thừa kế cũng không có ý kiến. Các đương sự đều thừa nhận các tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông B. Do đó, chỉ có căn cứ xác định diện tích 450m² là di sản dùng vào việc thờ cúng. Nguyên đơn yêu cầu xác định là tài sản chung của các đồng thừa kế là không đúng nội dung thỏa thuận tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT và tại Điều 645 của Bộ luật Dân sự quy định về di sản dùng vào việc thờ cúng. Các đồng thừa kế không có văn bản thỏa thuận giao cho người khác quản lý di sản thờ cúng nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT tiếp tục giao cho ông B quản lý, sử dụng di sản dùng vào việc thờ cúng là phù hợp. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B là không có căn cứ chấp nhận.

[2.8] Thửa đất số 347 có diện tích đo đạc thực tế là 962m² trong đó diện tích dùng vào việc thờ cúng 450m² diện tích còn lại thuộc quyền sử dụng đất của

vợ chồng ông B. Vợ chồng ông B đã thế chấp thửa đất số 347 tại Ngân hàng MB để đảm bảo khoản tiền vay trên. Do đó, trường hợp ông bà không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay đúng thỏa thuận thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông B, bà C đối với diện tích 512m² (có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N; bị đơn bà Nguyễn Ngọc C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S1 và bà Nguyễn Thị H; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng M.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 4, Điều 5, Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 133, 299, 318, 319, 320, 322, 323, 466 và 645 của Bộ luật Dân sự;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N; bị đơn bà Nguyễn Ngọc C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C về việc “Tranh chấp

tài sản chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

- Giao cho ông **Nguyễn Văn B** tiếp tục quản lý diện tích đất 450m² (trong đó có diện tích 80m² đất thổ cư) dùng vào việc thờ cúng theo nội dung Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (Có ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Tuyên Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCNĐ.62 ngày 27/8/2009; phụ lục Hợp đồng thế chấp số 122.09.BD/TCNĐ.62 ngày 18/11/2010 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/PLHĐ ngày 22/12/2011 đã ký giữa ông **Nguyễn Văn B**, bà **Nguyễn Ngọc C** với **Ngân hàng Q** vô hiệu một phần đối với diện tích đất 450m² và nhà ở, các công trình xây dựng gắn liền với đất dùng làm nơi thờ cúng theo nội dung Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DS-PT ngày 28/9/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định diện tích 1.013,5m² là tài sản chung của các đồng thừa kế và yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00011/QSĐĐ/TU do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 26/01/1999 cho hộ ông **Nguyễn Văn B**; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 782084, số vào sổ CH 015591 do **Ủy ban nhân dân thị xã T** cấp ngày 14/4/2014 cho ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Ngọc C**.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q**.

2.3.1. Buộc ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Ngọc C** thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** (MB) số tiền 5.671.866.007 đồng (năm tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn không trăm lẻ bảy đồng), trong đó: số tiền nợ gốc 1.866.000.000 đồng (một tỷ tám trăm sáu mươi sáu triệu đồng) và số tiền nợ lãi tính đến ngày 09/6/2023 là 3.805.866.007 đồng (ba tỷ tám trăm lẻ năm triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn không trăm lẻ bảy đồng).

2.3.2. Ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Ngọc C** phải tiếp tục thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** (MB) tiền lãi, tiền phạt phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn đã được thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.3.3. Trường hợp ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Ngọc C** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ và lãi phát sinh cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** (MB) thì **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** (MB) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 512m² thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 16, tại ấp (nay là khu phố) Phú Thọ, xã (nay là phường) **P**, huyện (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh **Bình Dương**. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng nêu trên. Trường hợp dư **Ngân**

hàng Thương mại Cổ phần Q (MB) sẽ trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB) thì ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng (có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q về việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 450m² thuộc một phần thửa đất số 347, là di sản dùng vào việc thờ cúng

2.3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn N phải chịu số tiền 20.759.000 đồng (hai mươi triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Văn N được miễn án phí, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn N số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2013/05346 ngày 29/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Ngọc C phải liên đới chịu số tiền 112.677.272 đồng (một trăm mười hai triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm bảy mươi hai đồng).

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 56.038.636 đồng (năm mươi sáu triệu không trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm ba mươi sáu đồng) tạm ứng án phí còn lại theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0052296 ngày 29/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã (nay thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S1 được miễn án phí.

- Hoàn trả cho bị đơn bà Nguyễn Ngọc C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0007955, 0007966, 0007967 cùng ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007977 ngày 11/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên tỉnh Bình Dương.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi

hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền