TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1024/2024/DS-PT
Ngày: 11 - 12 - 2024
V/v Tranh chấp chia tài sản chung và thừa kế tài sản; Tranh chấp hợp đồng cố đất; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 710/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp chia tài sản chung và thừa kế tài sản; Tranh chấp hợp đồng cố đất; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3282/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1926;

1.2. Bà Huỳnh Thị Kim H1, sinh năm 1965;

1.3. Bà Huỳnh Thị Kim Đ, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị H: Ông Thái Quang T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số B, N, Phường A, thành phố C, Đồng Tháp (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/7/2022).

1.4. NGUYEN THI HONG DAO (Nguyễn Thị Hồng Đ1), sinh năm 1972;

Địa chỉ: APT BLK F W, S;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng Đ1: Ông Mai T1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số B, Quốc lộ C, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Giấy uỷ quyền ngày 03/10/2022).

2. Bị đơn: Huỳnh Long Ẩ, sinh năm 1970 (Đã chết ngày 03/10/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Long Ẩ gồm:

2.1. Nguyễn Thị H, sinh năm 1926 (Mẹ ông Ẩ);

Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Huỳnh Gia P, sinh năm 2003 (Con ông Ẩ);

2.3. Huỳnh Ngọc Phương A, sinh ngày 29/8/2012 (Con ông Ẩ);

Người đại diện theo pháp luật của Huỳnh Ngọc Phương A: Bà Trần Thị Thanh L, sinh năm 1975 (Mẹ của Phương A, bà L; Bà L và bị đơn ông Huỳnh Long Ẩ đã ly hôn theo Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 10/2017/QĐST–HNGĐ ngày 02/02/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ).

Cùng địa chỉ: Số nhà F, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Huỳnh Văn L1, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông Huỳnh Văn Á, sinh năm 1962 (Đã chết ngày 27/3/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn Á gồm:

3.2.1. Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1926 (Mẹ ông Á);

3.2.2. Bà Đào Thanh T2, sinh năm 1966 (Vợ ông Á);

3.2.3. Bà Huỳnh Ngọc Huyền M, sinh năm 1987 (Con ông Á);

3.2.4. Ông Huỳnh Ngọc K, sinh năm 1993 (Con ông Á);

Cùng địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Ngọc Huyền M, ông Huỳnh Ngọc K: Bà Đào Thanh T2, sinh năm 1966 (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 21/7/2022).

3.2.5. Ông Huỳnh Ngọc D, sinh năm 1984 (Con ông Á, đã chết năm 2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Ngọc D gồm:

3.2.5.1. Bà Đào Thanh T2, sinh năm 1966 (Mẹ anh D);

3.2.5.2. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1986 (Vợ anh D);

3.2.5.3. Cháu Huỳnh Trọng K1, sinh ngày 29/01/2012 (Con anh D);

3.2.5.4. Cháu Huỳnh Trọng P1, sinh ngày 01/11/2016 (Con anh D);

Người đại diện theo pháp luật của Huỳnh Trọng K1 và Huỳnh Trọng P1: Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1986 (là mẹ ruột của cháu K1 và P1).

Cùng địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà Huỳnh Thị L2, sinh năm 1954;

Địa chỉ: A, HOWARD,ST # 210 SAN FRANCISCO, CA, 94103;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị L2: Bà Huỳnh Thị Kim Đ, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 06/9/2017).

3.4. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã B, huyện C, Đồng Tháp.

3.5. Ông Trần Hữu T4, sinh năm 1964;

3.6. Ông Trần R, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Ông Biện Công T5, sinh năm 1972;

3.8. Bà Trần Lý Tuyết N, sinh năm 1977;

3.9. Chị Biện Kim T6, sinh năm 2001;

Cùng HKTT: Số G, ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long;

Cùng địa chỉ cư trú hiện nay: Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Biện Kim T6: Ông Biện Công T5, sinh năm 1972 (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 04/7/2022).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Biện Công T5 và bà Trần Lý Tuyết N: Anh Nguyễn Tuấn A1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số nhà C, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/4/2024).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Biện Công Thoại A2 Nguyễn Tuấn A1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số nhà C, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 10/12/2024).

3.10. Trần Thị Thanh L, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số nhà F, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện C;

3.12. Ngân hàng TMCP X (Đổi tên thành Ngân hàng TMCP T11 và Phát triển theo Quyết định số: 2346/QĐ-NHNN ngày 19/12/2023 của Ngân hàng N2);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ2 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ trụ sở: Số B, T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H2, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đ3 (Nay là Ngân hàng TMCP T11 - Chi nhánh Đ3 theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh mã số 1400116233-012, đăng ký lần đầu ngày 25/6/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 03/01/2024 (Theo Quyết định số: 75/2020/QĐ-CTHĐQT ngày 17/3/2020 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP X).

Ông Nguyễn Văn H2 ủy quyền lại: Ông Trần Thanh S và/hoặc Ông Nguyễn Văn H3, chức vụ: Chuyên viên Phòng xử lý và thu hồi nợ - Ngân hàng TMCP T11 - Chi nhánh Đ3.

Địa chỉ liên hệ: Số A N, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Giấy ủy quyền số: 735/2024/UQ-GĐ ngày 19/11/2024).

3.13. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H4);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T7, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: Số B B, N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Từ Ngọc T8 - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Đ3 (Theo Quyết định số: 3385/2024/QĐ-TGĐ ngày 22/8/2024 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H).

Ông Từ Ngọc T8 ủy quyền lại: Ông Trần Đức M1 và/hoặc Bà Phạm

Nguyễn Phương U, chức vụ: Chuyên viên khách hàng cá nhân - H4 (Theo Giấy ủy quyền số: 58/2024/UQ-HDBank ngày 12/11/2024).

Địa chỉ Phòng G: Số A, đường H, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.14. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Việt T9, chức vụ: Trưởng Văn phòng C1;

Địa chỉ: Số B, đường N, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.15. Phòng C2;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P2, chức vụ: Trưởng Phòng công chứng;

Địa chỉ: Số D, đường N, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.16. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh D2, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh K2, chức vụ: Phó Giám đốc (Theo Giấy ủy quyền số 3542/GUQ-CNVPĐKĐĐHCL ngày 12/3/2024).

Địa chỉ: Đường C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H4).

(Tại phiên tòa, ông Trần Hữu T4, anh Nguyễn Tuấn A1, ông Biện Công T5, ông Nguyễn Văn H3 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị H có ông Thái Quang T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của Nhà thờ (Giáo xứ K) giao cho cụ Huỳnh Văn S1 và cụ Nguyễn Thị H quản lý và sử dụng từ trước năm 1975. Cụ S1 và cụ H chung sống có 06 người con chung gồm: Huỳnh Thị Kim H1, Huỳnh Thị Kim Đ, Huỳnh Thị L2, Huỳnh Văn L1, Huỳnh Văn Á, Huỳnh Long Ẩ. Năm 1989, cụ S1 chết không để lại di chúc, di sản để lại gồm quyền sử dụng (QSD) đất diện tích 1.331m^2 thuộc thửa 390, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và diện tích 5.568m^2 thuộc thửa 339, tờ bản đồ số 2, toạ lạc ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Khi cụ S1 chết, thì giao cho ông Ẩ đại diện đứng tên hộ gia đình, nhưng không biết vì sao hiện nay

ông Ẩ lại đứng tên cá nhân. Do đây là tài sản chung của vợ chồng nên cụ H yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của cụ S1.

Cụ Hiện yêu cầu huỷ 02 giấy chứng nhận QSD đất mà Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C đã cấp cho ông Huỳnh Long Ẩ đối với diện tích 1.331m^2, thửa 390, tờ bản đồ số 5 (thửa mới 76, tờ bản đồ số 7) và diện tích 5.568m^2, thửa 339, tờ bản đồ số 2 (thửa mới 179, tờ bản đồ số 5) cùng tọa lạc xã B, huyện C, Đồng Tháp (viết tắt là đất tranh chấp). Cụ H yêu cầu được hưởng ½ tài sản chung của cụ S1 và cụ H với diện tích 665,5m^2 thuộc thửa 76 và diện tích 2.684m^2 thuộc thửa 179. Đối với ½ tài sản chung còn lại là di sản của cụ S1 yêu cầu chia thừa kế thành 07 phần cho 07 người, trong đó: Cụ Hiện được hưởng diện tích 95,07m^2 thuộc thửa 76 và diện tích 383,42m^2 thuộc thửa 179. Cụ Hiện yêu cầu được nhận đất ở vì hiện nay cụ H đang ở trên đất tranh chấp, nếu nhà ở vị trí nào thì yêu cầu được nhận đất ngay vị trí đó. Đối với phần đất ruộng thì yêu cầu được sử dụng chung theo yêu cầu của cụ H, bà H1, bà Kim Đ và bà L2. Đối với các cây trồng trên đất, nếu Tòa án giải quyết chia đất mà cây trồng nằm trên phần đất của ai thì người đó được hưởng, thống nhất không tranh chấp về cây. Yêu cầu ông Biện Công T5, bà Trần Lý Tuyết N, chị Biện Kim T6 di dời cây trồng ra khỏi phần đất ruộng thửa 179. Đối với căn nhà cũ của cụ H do bà L2 gửi tiền về xây dựng không có yêu cầu. Đối với Giấy thỏa thuận ngày 26/11/2015 thì cụ H, bà Kim Đ và bà H1 có ký tên cho ông Ẩ vay tiền Nhà nước để mua xe về lo cho gia đình, việc cụ H, bà Kim Đ và bà H1 ký tên chỉ là ủy quyền tạm thời không phải ký tên cho đất ông Ẩ.

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim H1 trình bày: Bà Huỳnh thống N1 với phần trình bày của ông Thái Quang T là đại diện theo ủy quyền của cụ H. Bà H1 yêu cầu được chia thừa kế di sản của cụ S1 để lại, trong đó bà được hưởng 01 phần (1/7 di sản của cụ S1) gồm QSD đất diện tích 95,07m^2 thuộc thửa 76 và diện tích 383,42m^2 thuộc thửa 179. Bà H1 yêu cầu được nhận đất ở vì hiện nay bà H1 đang ở trên đất tranh chấp trong nhà của cụ H, nếu nhà ở vị trí nào thì yêu cầu được nhận đất ngay vị trí đó. Đối với phần đất ruộng thì yêu cầu được sử dụng chung theo yêu cầu của cụ H, bà H1, bà Kim Đ và bà L2. Đối với các cây trồng trên đất, nếu Tòa án giải quyết chia đất mà cây trồng nằm trên phần đất của ai thì người đó được hưởng, thống nhất không tranh chấp về cây. Yêu cầu ông Biện Công T5, bà Trần Lý Tuyết N, chị Biện Kim T6 di dời cây trồng ra khỏi phần đất ruộng (Lúa) thửa 179. Đối với Giấy thỏa thuận ngày 26/11/2015 thì bà H1 thừa nhận bà H1, bà Kim Đ và cụ H có ký tên cho ông Ẩ vay tiền Nhà nước để mua xe về lo cho gia đình, việc cụ H, bà Kim Đ và bà H1 ký tên chỉ là ủy quyền tạm thời không phải ký tên cho đất ông Ẩ.

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L2 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp trước kia là của Nhà thờ (Giáo xứ K3) giao cho cha mẹ bà Kim Đ là cụ S1 và cụ H quản lý, sử dụng từ trước năm 1975. Sau khi cụ S1 chết thì đến năm 1992 do ông Ẩ còn độc thân và sống chung gia đình, nên để cho ông Ẩ đứng tên đại diện hộ gia đình nhưng không biết vì sao hiện nay lại đứng tên cá nhân ông Ẩ. Đối với Giấy thỏa thuận ngày 26/11/2015 thì bà Kim Đ thừa nhận có ký tên cùng với bà H1, cụ H. Bà Kim Đ thống nhất với yêu cầu của cụ H và bà H1.

Bà Huỳnh Thị Kim Đ yêu cầu được chia thừa kế di sản của cụ S1 để lại, trong đó bà được hưởng 01 phần (1/7 di sản của cụ S1) gồm diện tích 95,07m^2 thuộc thửa 76 và diện tích 383,42m^2 thuộc thửa 179, tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc xã B, huyện C, Đồng Tháp, bà Kim Đ yêu cầu được nhận đất. Nếu nhà ở vị trí nào thì yêu cầu được nhận đất ngay vị trí đó (Nhà của bà Kim Đ và quán nước do bà Kim Đ xây dựng).

Bà Huỳnh Thị Kim Đ được ủy quyền của bà Huỳnh Thị L2 yêu cầu được chia thừa kế di sản của cụ S1 để lại, trong đó bà L2 được hưởng 01 phần (1/7 di sản của cụ S1) gồm diện tích 95,07m^2 thuộc thửa 76 và diện tích 383,42m^2 thuộc thửa 179, tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc xã B, huyện C, Đồng Tháp, bà L2 yêu cầu được nhận đất. Đối với các cây trồng trên đất, nếu Tòa án giải quyết chia đất mà cây trồng nằm trên phần đất của ai thì người đó được hưởng, thống nhất không tranh chấp về cây; Yêu cầu ông Biện Công T5, bà Trần Lý Tuyết N, chị Biện Kim T6 di dời cây trồng ra khỏi phần đất ruộng thuộc thửa 179.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T3 thì bà Kim Đ không đồng ý và có ý kiến là chồng bà Kim Đ là ông Trần Hữu T4 có nhận dùm ông Ẩ 01 lượng (10 chỉ) vàng 24Kra từ ông T3, sau đó bà Kim Đ đã đưa lại cho ông Ẩ nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Do đó, bà Kim Đ không thống nhất trả cho ông T3 10 chỉ vàng 24Kra theo yêu cầu độc lập của ông T3 và đồng thời không thống nhất theo yêu cầu phản tố của ông Ẩ trả 200 triệu đồng tiền vay Ngân hàng do bà Kim Đ không có nhận tiền của ông Ẩ.

Ngày 18/12/2023 cụ Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Kim H1, bà Huỳnh Thị Kim Đ có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/10/2021 của ông Huỳnh Long Ẩ chuyển nhượng cho ông Biện Công T5 có công chứng tại Văn phòng C1 do Công chứng viên Huỳnh Việt T9 đối với phần đất lúa thuộc thửa 179, diện tích 5.568m^2, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận QSD đất số CB179583 do

UBND huyện C cấp ngày 07/12/2015, đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Hủy hợp đồng tặng cho QSD đất của ông Biện Công T5 tặng cho chị Biện Kim T6 (con gái ông T5) theo ghi chú tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất ngày 25/01/2022 đối với thửa 179, diện tích 5.568m^2, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận QSD đất số CB179583 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2015, đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Hủy hợp đồng thế chấp số: 2837/22MN/HĐBĐ/PL01 ký ngày 16/3/2023 tại Phòng C2, tỉnh Đồng Tháp của chị B Kim Thanh thế chấp QSD đất đối với thửa đất số 179, diện tích 5.568m^2, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận QSD đất số CB179583 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2015, đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh Đ3 – Phòng G.

Ông Thái Quang T, bà Huỳnh Thị Kim Đ, bà Huỳnh Thị Kim H1, thống nhất giao phần đất chia thừa kế đất ruộng diện tích 5.568m^2, thửa 339, tờ bản đồ số 2 (thửa mới 179, tờ bản đồ số 5) cho bà Huỳnh Thị Kim Đ quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

- Nguyên đơn bà NGUYEN THI HONG DAO (Nguyễn Thị Hồng Đ1) có ông Mai T1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Hồng Đ1 có cho ông Ẩ vay tiền nhiều lần đến ngày 20/6/2022 ông Ẩ còn nợ bà Hồng Đ1 số tiền 1.208.960.000 đồng, nên ông Ẩ đã ký nhận nợ với bà Hồng Đ1 theo Giấy nhận nợ ngày 20/6/2022. Nay bà NGUYEN THI HONG DAO (Nguyễn Thị Hồng Đ1) yêu cầu hàng thừa kế của ông Huỳnh Long Ẩ gồm cụ Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Gia P, Huỳnh Ngọc Phương A (Người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị Thanh L) liên đới trả lại cho bà Hồng Đ1 số tiền còn nợ là 1.208.960.000 đồng (Một tỷ hai trăm lẻ tám triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng), không yêu cầu tính lãi.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Huỳnh Long Ẩ (đã chết ngày 03/10/2022) là anh Huỳnh Gia P và Huỳnh Ngọc Phương A (con ông Ẩ) vắng mặt có văn bản trình bày: Anh P và đại diện theo pháp luật của Phương A là bà Trần Thị Thanh L (mẹ Phương A) có văn bản ý kiến ngày 09/10/2023 xác định đất tranh chấp là của ông Ẩ, nên không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của các nguyên đơn. Yêu cầu ông L1, bà Kim Đ, ông Á di dời nhà, vật kiến trúc ra khỏi đất tranh chấp. Đối với yêu cầu độc lập của ông T3 chỉ thống nhất trả 03 lượng (30 chỉ) vàng 24Kra 9,8 tuổi cho ông T3, còn 01 lượng (10 chỉ) vàng 24Kra 9,8 tuổi thì ông T3 phải yêu cầu bà Kim Đ trả. Đối với cây trồng trên đất tranh chấp, nếu Tòa án giải quyết chia đất, cây trồng trên phần đất

của ai thì người đó được hưởng, thống nhất không tranh chấp cây trồng, yêu cầu bà Kim Đ và bà H1 liên đới trả 200.000.000 đồng tiền vay Ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ông T3 có nhận cố đất ruộng diện tích 3,5 công (diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 5.568m^2 thuộc thửa 179) từ ông Ẩ năm 2014, thời hạn cố đất là 3 năm từ năm 2014 đến năm 2017, hiện nay thời hạn cố đất đã hết mà ông Ẩ chưa chuộc lại đất. Khi cố đất có làm giấy tay cố đất (không ghi thời gian ngày, tháng, năm cụ thể) và đã nộp cho Tòa án. Ông T3 xác định có đưa ông Ẩ 03 lượng (30 chỉ) vàng 24Kra 9,8 tuổi, đưa cho bà Kim Đ 01 lượng (10 chỉ) vàng 24Kra 9,8 tuổi. Nay ông T3 yêu cầu ông Ẩ và bà Kim Đ trả lại 40 chỉ vàng 24Kra cho ông T3. Hiện nay, đất tranh chấp thửa 179 ông T3 đã giao cho ông Biện Công T5, ông T3 không còn quản lý, sử dụng.

Ngày 19/12/2023 ông Nguyễn Văn T3 có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ẩ gồm cụ Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Gia P, Huỳnh Ngọc Phương A trả cho ông T3 03 lượng (30 chỉ) vàng 24Kra và yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim Đ, ông Trần Hữu T4 trả cho ông T3 01 lượng (10 chỉ) vàng 24Kra.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn L1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của Nhà thờ giao cho cụ S1 quản lý, sử dụng trước năm 1975. Sau đó, cụ S1 có thống nhất cho mỗi người con một nền nhà và giao cho ông Ẩ đại diện gia đình đứng tên. Cụ H đã cắt đất chia cho các con, mỗi người ngang 5m, riêng bà Kim Đ được chia ngang 5,5m. Nếu Tòa án chia di sản thừa kế của cụ S1 theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì ông L1 yêu cầu được hưởng phần diện tích đất ở nông thôn mà ông L1 đang cất nhà ở (Nhà của ông L1 do ông L1 tự xây dựng).

Đối với phần đất ruộng diện tích 5.568m^2, thửa 339, tờ bản đồ số 2 (thửa mới 179, tờ bản đồ số 5) thì ông L1 từ chối nhận thừa kế.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Á đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Á là bà Đào Thanh T2 (vợ ông Á) trình bày:

Đất tranh chấp là của hộ gia đình do cụ H đứng chủ hộ, nhưng không biết vì sao sang tên cho ông Ẩ. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Á yêu cầu được tiếp tục sử dụng và yêu cầu chia thừa kế tài sản được hưởng phần diện tích đất ở nông thôn mà gia đình ông Á đã xây dựng nhà ở (Nhà của hộ ông Á do hộ gia đình tự xây dựng). Đối với phần đất ruộng, nếu Tòa án chia di sản thừa kế của cụ S1 theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì những

người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Á yêu cầu được hưởng 01 phần (trong 1/7 di sản của cụ S1).

Bà Đào Thanh T2 (vợ ông Á) yêu cầu Tòa án giải quyết chia thừa kế theo pháp luật phần diện tích đất 665,5m^2 đất thổ và diện tích 2.684m^2 đất lúa và chia thừa kế làm 07 phần bằng nhau, phần ông Huỳnh Văn Á (chết ngày 27/3/2022) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Nguyễn Thị H, Đào Thanh T2, Huỳnh Ngọc D (hiện đã chết năm 2023), Huỳnh Ngọc Huyền M và Huỳnh Ngọc K được hưởng một phần 95,07m^2 đất ở nông thôn (yêu cầu chia phần diện tích đất thổ tại vị trí có nhà ông Á), thuộc thửa đất số 390 (nay thuộc thửa 76), tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đối với phần đất ruộng diện tích 5.568m^2, thửa 339, tờ bản đồ số 2 (thửa mới 179, tờ bản đồ số 5) thì bà T2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Á từ chối nhận thừa kế.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T4 trình bày: Ông T4 là chồng bà Huỳnh Thị Kim Đ. Ông T4 thống nhất với yêu cầu khởi kiện và trình bày của bà Kim Đ. Ngoài ra, ông T4 không còn yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP X trình bày: Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đ3 (Nay là Ngân hàng TMCP T11 - Chi nhánh Đ3) có cho ông Ẩ vay số tiền 100.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: 362 ngày 27/01/2021, thời hạn vay 36 tháng, có thế chấp QSD đất theo Hợp đồng thế chấp số: 362 cùng ngày 27/01/2021 đối với thửa 76; hiện dư nợ gốc là 70.000.000 đồng, lãi trong hạn là 19.516.042 đồng, lãi dư nợ gốc quá hạn 3.648.740 đồng và tiền lãi chậm trả là 1.635.159 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 94.799.941 đồng (tính đến ngày 25/6/2024). Ngân hàng TMCP T11 và Phát triển yêu cầu Tòa án giải quyết buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ẩ trả cho Ngân hàng vốn và lãi tổng cộng là 94.799.941 đồng (Bảng kê tính lãi ngày 25/6/2024). Trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 362 cùng ngày 27/01/2021 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Biện Công T5 và chị Biện Kim T6 (chị T6 ủy quyền cho ông T5) có văn bản trình bày: Ông Biện Công T5 có nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Huỳnh Long Ẩ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/10/2021 có công chứng tại Văn phòng C1 do Công chứng viên Huỳnh Việt T9 đối với phần đất trồng lúa thuộc thửa 179, diện tích 5.568m^2, tờ bản đồ số 5, với giá tiền là 1.150.000.000 đồng, ông T5 đã thanh toán đủ tiền cho ông Ẩ và ông Ẩ đã giao tài sản cho ông T5 sử dụng (các

bên không làm giấy tay mua bán đất). Ông T5 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo ghi chú tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất ngày 21/10/2021. Sau đó ông T5 đã làm thủ tục tặng cho QSD đất lại cho con là chị Biện Kim T6 theo ghi chú tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất ngày 25/01/2022. Hiện nay giấy chứng nhận QSD đất thửa 179 chị T6 đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh Đ3 - Phòng G để vay số tiền khoảng 1.000.000.000 đồng. Ông T5 đang trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất số 179. Ông T5 và chị T6 không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án liên quan đến yêu cầu chia thừa kế thửa 179, vì đất này ông T5 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Ẩ, sau đó ông T5 đã tặng cho lại chị T6 theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H yêu cầu chị Thanh thanh T10 các khoản nợ như nợ gốc, lãi, phí tổng cộng là 1.938.325.675 đồng. Chị T6 và ông T5 không đồng ý vì chưa đến hạn trả nợ vay, hơn nữa chị T6 và ông T5 đóng lãi cho Ngân hàng đúng hạn. Trường hợp chị T6 và ông T5 vi phạm hợp đồng thế chấp tài sản thì Ngân hàng căn cứ vào hợp đồng giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Biện Công T5 và bà Trần Lý Tuyết N có anh Nguyễn Tuấn A1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do ông T5, bà N nhận chuyển nhượng đất thửa 179 là hợp pháp và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó ông T5 và bà N đã tặng cho lại con là chị Biện Kim T6 hợp pháp. Giấy chứng nhận QSD đất do chị T6 đứng tên cũng đã thế chấp cho Ngân hàng có công chứng, chứng thực phù hợp pháp luật. Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H4) thì ông T5, bà N không đồng ý vì ông T5 và chị T6 không có vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P (H4) trình bày: Chị B Kim Thanh có thế chấp QSD đất đối với thửa đất số 179, diện tích 5.568m^2, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận QSD đất số CB179583 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2015, đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP P (H4) - Chi nhánh Đ3 - Phòng G. Theo Hợp đồng thế chấp số: 2837/22MN/HĐBĐ/PL01 ký ngày 16/3/2023 tại Phòng C2 tỉnh Đồng Tháp; Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 7029/23MN/HĐTD ngày 16/3/2023; Hạn mức cho vay 1.900.000.000 đồng; Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng (từ ngày 16/3/2023 đến ngày 16/3/2024)… Ngân hàng đã cho chị Biện Kim T6 vay vốn và thực hiện thủ tục giải ngân, nhận tài sản thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật cũng như các quy định của H4. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì Ngân hàng hoàn toàn không biết.

Nay, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H4) yêu cầu Toà án giải quyết bao gồm:

+ Buộc chị Biện Kim T6 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H tổng số nợ còn thiếu (gồm nợ gốc, nợ lãi và phí) tính đến ngày 25/6/2024 là 2.100.207.870 đồng. Trong đó, nợ gốc: 1.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 101.409.633 đồng, nợ lãi quá hạn (đối với quá hạn gốc) và lãi chậm trả lãi (đối với quá hạn lãi) 98.798.237 đồng (Theo Phiếu chiết tính thu nợ vay ngày 25/6/2024).

+ Buộc chị Biện Kim T6 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ kèm theo hợp đồng từ ngày 26/6/2024 đến ngày chị B Kim Thanh thanh toán dứt điểm nợ vay.

+ Trường hợp, chị Biện Kim T6 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi, các tài sản thế chấp bằng QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 25, địa chỉ tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD779822, số vào sổ cấp GCN: CH03565 do UBND huyện C cấp ngày 05/6/2016, cập nhật thay đổi ngày 01/4/2022 đứng tên chị Biện Kim T6 và QSD tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 5, địa chỉ tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB179583, số vào sổ cấp GCN: CH02200 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2015, cập nhật thay đổi ngày 25/01/2022 đứng tên chị Biện Kim T6 để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ của chị B Kim Thanh tại H4 thì chị Biện Kim T6 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ tại H4.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C trình bày: Ngày 27/01/2022 chị Biện Kim T6 xác lập hợp đồng thế chấp QSD đất tại thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh Đ3 – Phòng G được Phòng C2, tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 27/01/2022, số công chứng 700 quyển 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận đăng ký thế chấp vào trang bổ sung giấy chứng nhận ngày 27/01/2022.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận đăng ký thế chấp bằng QSD đất cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh Đ3 - Phòng G trên cơ sở hợp đồng thế chấp QSD đất đã được Phòng C2, tỉnh

Đồng Tháp công chứng là phù hợp theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 81 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai.

Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trên cơ sở xác minh thông tin tài liệu, chứng cứ đã được cung cấp xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2 vắng mặt có văn bản trình bày trình bày: Ngày 27/01/2022 Phòng C2 tỉnh Đồng Tháp có công chứng hợp đồng thế chấp QSD đất số 700, quyển 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Biện Kim T6 với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh Đ3 - P4 do ông Trần Hoài P3 - Giám đốc làm đại diện. Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu giữ tại Phòng C2 và đối chiếu với quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng, xác định Phòng C2, công chứng hợp đồng thế chấp QSD đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Việc cụ Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Kim H1 và bà Huỳnh Thị Kim Đ yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất nêu trên, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, Phòng C2 không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) trình bày: Văn phòng C1 đã tiếp nhận toàn bộ hồ sơ lưu trữ của Văn phòng C1 nên theo quy định Văn phòng C1 đã trích lục hồ sơ qua kiểm tra hồ sơ được lưu trữ tại Văn phòng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 4023, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 04/10/2021. Tại thời điểm chứng nhận giấy chứng nhận QSD mang tên cá nhân ông Huỳnh Long Ẩ. Do đó, việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 4023, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2021 là đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định pháp luật. Đối với hợp đồng tặng cho QSD đất số công chứng 62, số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/01/2022 là hoàn toàn có thật và việc chứng nhận hợp đồng tặng cho này là đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Kim H1 và bà Huỳnh Thị Kim Đ;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà NGUYEN THI HONG DAO (Nguyễn Thị Hồng Đ1);

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Long Ẩ, do ông Ẩ đã chết nên được thay thế bởi người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ẩ gồm cụ Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Gia P, Huỳnh Ngọc Phương A (Viết tắt là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Long Ẩ).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thanh T2, chị Huỳnh Ngọc Huyền M, anh Huỳnh Ngọc K, anh Huỳnh Ngọc D (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh D là bà Đào Thanh T2, chị Nguyễn Thị D1, Huỳnh Trọng K1, Huỳnh Trọng P1) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn Á (Viết tắt là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn Á);

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3;

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP X (Nay là Ngân hàng TMCP T11 và Phát triển);

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP X (Nay là Ngân hàng TMCP T11) đối với yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản thế chấp bằng QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB179582, số vào sổ cấp GCN: CH02199 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2015, do ông Huỳnh Long Ẩ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất để thu hồi nợ.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H;

9. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đối với yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi, tài sản thế chấp bằng QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB179583, số vào sổ cấp GCN: CH02200 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2015, cập nhật thay đổi ngày 25/01/2022 đứng tên chị Biện Kim T6 để thu hồi nợ.

10. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Long Ẩ với ông Biện Công T5 công chứng ngày 04/10/2021, số công chứng 4023, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) vô hiệu.

11. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông Biện Công T5, bà Trần Lý Tuyết N với chị Biện Kim T6 công chứng ngày 05/01/2022, số công chứng 62, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) vô hiệu.

12. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp QSD đất 362.0017/2021/BĐ giữa Ngân hàng TMCP X (Nay là Ngân hàng TMCP T11) - Chi nhánh Đ3 - Phòng G1 với ông Huỳnh Long Ẩ công chứng ngày 27/01/2021, số công chứng 348, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 vô hiệu.

13. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp QSD đất số 2837/22MN/HĐBĐ giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh Đ3 - Phòng G) với chị Biện Kim T6 công chứng ngày 27/01/2022, số công chứng 700, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng C2 đối với thửa 179, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.568m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước do UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Long Ẩ ngày 07/12/2015 vô hiệu.

14. Hủy Giấy chứng nhận QSD đất thửa số 179, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.568m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước do UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Long Ẩ ngày 07/12/2015, số bìa CB 179583, số vào sổ cấp GCN: CH02200. Đồng thời, đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần thay đổi cấp giấy chứng nhận QSD đất (ghi chú tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSD đất): Chuyển nhượng cho ông Biện Công T5, xác nhận ngày 21/10/2021 và tặng cho chị Biện Kim T6, xác nhận ngày 25/01/2022 theo quy định của pháp luật.

Hủy Giấy chứng nhận QSD đất thửa số 76, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.331m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn do UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Long Ẩ ngày 07/12/2015, số bìa CB 179582, số vào sổ cấp GCN: CH02199.

15. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố QSD đất lập năm 2014 giữa ông Huỳnh Long Ẩ và ông Nguyễn Văn T3 vô hiệu.

16. Buộc chị Biện Kim T6, ông Biện Công T5, bà Trần Lý Tuyết N có nghĩa vụ di dời tài sản, cây trồng, vật kiến trúc (nếu có) để giao diện tích đất đo đạc thực tế 5.629,5m^2 tại thửa 179, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.568m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/4/2018 để chia tài sản chung và chia thừa kế.

17. Công nhận cho cụ Nguyễn Thị H được hưởng ½ tài sản chung của cụ

S1 và cụ Hiện tại thửa 76 diện tích 650,3m^2 và thửa 179 diện tích 2.814,75m^2.

18. Chia thừa kế di sản của cụ S1 như sau:

18.1. Đối với thửa 76, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.331m^2, diện tích đất đo đạc thực tế 1.300,6m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chia thừa kế cho ông Huỳnh Văn L1 được nhận diện tích đất 201,2m^2 trong phạm vi các mốc M1-M2-M12-M13-M14-M15-M1;

- Chia thừa kế cho bà Huỳnh Thị Kim Đ được nhận diện tích đất 219,7m^2 trong phạm vi các mốc M2-M3-M11-M12-M2;

- Chia thừa kế cho cụ Nguyễn Thị H và bà Huỳnh Thị Kim H1 được nhận diện tích đất 424,4m^2 trong phạm vi các mốc M3-M4-M10-M11-M3;

- Chia thừa kế cho ông Huỳnh Văn Á, do ông Á đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Á gồm bà Đào Thanh T2, chị Huỳnh Ngọc Huyền M, anh Huỳnh Ngọc K, chị Nguyễn Thị D1, Huỳnh Trọng K1, Huỳnh Trọng P1 được nhận diện tích đất 227,3m^2 trong phạm vi các mốc M4-M5-M9-M10-M4 (Không bao gồm cụ Nguyễn Thị H do cụ H đã từ chối);

- Chia thừa kế cho ông Huỳnh Long Ẩ, do ông Ẩ đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ẩ được nhận diện tích đất 228,0m^2 trong phạm vi các mốc M5-M6-M7-M8-M9-M5;

Phạm vi các mốc trên theo Sơ đồ đo đạc ngày 24/6/2024 của Trung tâm K4.

Các đương sự có nghĩa vụ trả chênh lệch giá trị bằng tiền lại cho cụ H gồm: Ông L1 trả số tiền chênh lệch là 306.851.900 đồng, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Á trả số tiền chênh lệch là 393.138.500 đồng, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ẩ trả số tiền chênh lệch là 395.452.700 đồng;

18.2. Đối với thửa 179, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.568m^2, diện tích đất đo đạc thực tế 5.629,5m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Huỳnh Thị Kim Đ được nhận toàn bộ diện tích đất 5.629,5m^2 trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/4/2018 của Trung tâm K4;

- Bà Kim Đ có nghĩa vụ trả giá trị bằng tiền cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ẩn số tiền là 54.887.625 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

18.3. Công nhận sự thỏa thuận của ông Thái Quang T là người đại diện theo ủy quyền của cụ H, bà Kim Đ, bà H1 về việc thống nhất giao phần đất được chia tại thửa 179 cho bà Kim Đ được quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất sau khi được chia tài sản chung và được chia thừa kế theo pháp luật, phần đất tại thửa 76 thì cụ H thống nhất giao bà H1 được quản lý, sử dụng, đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Đồng thời, việc trả giá trị chênh lệch khi chia tài sản chung và chia thừa kế đất thửa 76 và thửa 179 giữa cụ H, bà Kim Đ và bà H1 sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thống nhất đối với các cây trồng trên đất thửa 76, nếu Tòa án giải quyết chia thừa kế mà trên phần đất của ai được chia có cây trồng thì người đó được hưởng, không tranh chấp cây trồng. Đối với căn nhà, vật kiến trúc của cụ S1 và cụ H có trên đất tranh chấp thửa 76 thì cụ H không yêu cầu chia tài sản chung và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ S1 không yêu cầu chia thừa kế.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữ nguyên căn nhà, vật kiến trúc của cụ H nằm trong phạm vi đất chia thừa kế cho ông Á được hưởng; Nhà, quán nước, vật kiến trúc của bà Kim Đ và một phần căn nhà ông Á nằm trong phạm vi đất chia thừa kế của cụ H và bà H1 được hưởng thuộc một phần thửa 76. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Á, cụ H, bà H1 thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh GCN QSD đất đối với các diện tích được chia tài sản chung, chia thừa kế và được giao đứng tên QSD đất như nêu trên theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2022, Biên bản định giá tài sản ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân dân tỉnh Đồng Tháp; Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp 24/6/2024 và Sơ đồ mốc ngày 20/4/2018 của Trung tâm K4).

19. Buộc bà Huỳnh Thị Kim Đ có nghĩa vụ trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Long Ẩ gồm cụ Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Gia P, Huỳnh Ngọc Phương A (người đại diện theo pháp luật của

Phương A là bà Trần Thị Thanh L) số tiền 200.000.000 đồng là khoản tiền ông Ẩ vay Ngân hàng đưa bà Kim Đ sử dụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

20. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Long Ẩ gồm cụ Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Gia P, Huỳnh Ngọc Phương A (người đại diện theo pháp luật của Phương A là bà Trần Thị Thanh L) có nghĩa vụ trả ông Nguyễn Văn T3 30 chỉ vàng 24Kra 9,8 tuổi. Buộc bà Huỳnh Thị Kim Đ và ông Trần Hữu T4 có nghĩa vụ liên đới trả ông Nguyễn Văn T3 10 chỉ vàng 24Kra 9,8 tuổi.

21. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Long Ẩ gồm cụ Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Gia P, Huỳnh Ngọc Phương A (người đại diện theo pháp luật của Phương A là bà Trần Thị Thanh L) có nghĩa vụ trả bà NGUYEN THI HONG DAO (Nguyễn Thị Hồng Đ1) số tiền 1.208.960.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

22. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Long Ẩ gồm cụ Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Gia P, Huỳnh Ngọc Phương A (người đại diện theo pháp luật của Phương A là bà Trần Thị Thanh L) có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP X (Nay là Ngân hàng TMCP T11 và Phát triển) gốc và lãi tạm tính đến ngày 25/6/2024 là 94.799.941 đồng, trong đó dư nợ gốc là 70.000.000 đồng, lãi trong hạn là 19.516.042 đồng, lãi dư nợ gốc quá hạn 3.648.740 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 1.635.159 đồng (theo Bảng kê tính lãi ngày 25/6/2024).

Kể từ ngày Ngân hàng TMCP X (Nay là Ngân hàng TMCP T11 và Phát triển) có đơn yêu cầu thi hành án mà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Long Ẩ chưa thi hành xong số tiền trên thì phải tiếp tục chịu lãi phát sinh được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 362.0017/2021/HĐTD-CN/PGBankHCL ngày 27/01/2021, kể từ ngày 26/6/2024 cho đến khi thi hành án xong.

Ngân hàng TMCP X (Nay là Ngân hàng TMCP T11) có nghĩa vụ thực hiện thủ tục giải chấp tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số 362.0017/2021/BĐ giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đ3 – Phòng G1 với ông Huỳnh Long Ẩ công chứng ngày 27/01/2021, số công chứng 348, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 theo quy định pháp luật.

Ngân hàng TMCP X (Nay là Ngân hàng TMCP T11) được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến hậu quả do Hợp đồng thế chấp QSD đất bị vô hiệu bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

23. Buộc chị Biện Kim T6 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H tính đến ngày 25/6/2024 là 2.100.207.870 đồng. Trong đó, nợ gốc: 1.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 101.409.633 đồng, nợ lãi quá hạn (đối với quá hạn gốc) và lãi chậm trả lãi (đối với quá hạn lãi): 98.798.237 đồng (Theo Phiếu chiết tính thu nợ vay ngày 25/6/2024).

Kể từ ngày Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có đơn yêu cầu thi hành án mà chị B Kim Thanh chưa thi hành xong số tiền trên thì phải tiếp tục chịu lãi phát sinh được quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 7029/23MN/HĐTD ngày 16/3/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7029/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/3/2023, kể từ ngày 26/6/2024 cho đến khi thi hành án xong.

Khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H mà chị Biện Kim T6 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm: QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD779822, số vào sổ cấp GCN: CH03565 do UBND huyện C cấp ngày 05/6/2016, cập nhật thay đổi ngày 01/4/2022 đứng tên chị B Kim Thanh theo Hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất số 13904/22MN/HĐBĐ ngày 14/4/2022.

Chị Biện Kim T6 có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp nói trên cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản để thu hồi nợ.

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục giải chấp tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số 2837/22MN/HĐBĐ giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh Đ3 – Phòng G) với chị Biện Kim T6 công chứng ngày 27/01/2022, số công chứng

700, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng C2 theo quy định pháp luật.

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến hậu quả do Hợp đồng thế chấp QSD đất đối với thửa 179 bị vô hiệu bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

24. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Long Ẩ gồm cụ Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Gia P, Huỳnh Ngọc Phương A (người đại diện theo pháp luật của Phương A là bà Trần Thị Thanh L) có nghĩa vụ trả ông Biện Công T5 số tiền 1.150.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

25. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Long Ẩ gồm cụ Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Gia P, Huỳnh Ngọc Phương A (người đại diện theo pháp luật của Phương A là bà Trần Thị Thanh L) chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông Ẩ chết để lại, theo đó không vượt quá phần tài sản ông Ẩ để lại và được chia thừa kế như nêu trên, trừ trường hợp có thỏa thuận khác theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự trong quá trình thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H4) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H4), có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Đức M1 trình bày: thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết và công nhận ngân hàng H4 là bên thứ ba ngay tình, Hợp đồng thế chấp số: 2837/22MN/HĐBĐ/PL01 chấp nhận liên quan đến thửa đất số 179 không bị vô hiệu, áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho phép ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Các đương sự khác không có kháng cáo và không có ý kiến. Riêng ông Biện Công T5, đại diện ủy quyền của chị Biện Kim T6 mặc dù không có kháng cáo, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông cho rằng: ông Biện Công T5, bà Trần

Lý Tuyết N mua đất của ông Huỳnh Long Ẩ và hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 179 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 21/10/2022 và ghi chú tại trang 4 giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, vợ chồng ông T5, bà N đã làm thủ tục tặng cho QSD đất lại cho con là chị Biện Kim T6 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 25/01/2022 và ghi chú tại trang 4 giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông và con gái Biện K là hợp pháp, không bị vô hiệu. Sau đó, chị Thanh thế C QSD đất thửa 179 tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H để vay tiền nên ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H4), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H:

[2.1] Nguồn gốc các thửa đất số 76, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.331m^2 (đo đạc thực tế diện tích 1.300,6m^2), và thửa đất số 179, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.568m^2 (đo đạc thực tế diện tích 5.629,5m^2), cùng tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Các đương sự đều thừa nhận là của Nhà thờ Giáo xứ K3 giao cho cụ Huỳnh Văn S1 và cụ Nguyễn Thị H quản lý và sử dụng từ trước năm 1975. Cụ S1 và cụ H có 06 người con chung: Bà Huỳnh Thị Kim H1, bà Huỳnh Thị Kim Đ, bà Huỳnh Thị L2, ông Huỳnh Văn L1, ông Huỳnh Văn Á (chết ngày 27/3/2022) và ông Huỳnh Long Ẩ (chết ngày 03/10/2022). Năm 1989, cụ S1 chết, không để lại di chúc thì cụ H tiếp tục quản lý và sử dụng phần đất trên đến nay. Ngày 07/12/2015, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 76,

tờ bản đồ 7, diện tích 1.331m^2 và thửa 179, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.568m^2, cùng tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp mang tên ông Huỳnh Long Ẩ.

[2.2] Cụ Hiện khởi kiện yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Huỳnh Long Ẩ, yêu cầu được hưởng ½ tài sản chung là thửa 76 và thửa 179 của cụ S1 và cụ H, đối với ½ tài sản chung còn lại là di sản của cụ S1 thì yêu cầu chia thừa kế thành 07 kỷ phần. Bà H1, bà Kim Đ yêu cầu chia thừa kế được hưởng 01 phần (1/7 di sản của cụ S1) gồm thửa 76 và thửa 179. Ông L1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Á yêu cầu chia thừa kế, hưởng 01 phần (1/7 di sản của cụ S1) thuộc thửa 76, đối với thửa 179 thì từ chối nhận thừa kế.

Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thụ lý vụ án dân sự số: 59/2017/TLST-DS ngày 20/10/2017 và xét xử vụ án bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 29/4/2020. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử bằng Bản án dân sự phúc thẩm số: 13/2021/DS-PT ngày 08/01/2021, tuyên xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 29/4/2020, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.3] Trong khi Tòa án đang thụ lý, giải quyết vụ án, thì ngày 04/10/2021, ông Huỳnh Long Ẩ và ông Biện Công T5, bà Trần Lý Tuyết N ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 179 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 21/10/2022 và ghi chú tại trang 4 giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, vợ chồng ông T5, bà N đã làm thủ tục tặng cho QSD đất lại cho con là chị Biện Kim T6 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 25/01/2022 và ghi chú tại trang 4 giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, chị Thanh thế C QSD đất thửa 179 tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H để vay tiền.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc chuyển nhượng giữa ông Ẩ với vợ chồng ông T5, bà N trong khi Tòa án đang thụ lý, giải quyết tranh chấp là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu; đồng thời việc vợ chồng ông T5, bà N đã làm thủ tục tặng cho QSD đất lại cho con là chị Biện Kim T6 cũng bị vô hiệu theo. Từ đó, tuyên hủy 02 giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Ẩ thửa 76 và 179 và tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền QSD đất, hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng thế chấp QSD đất đối với thửa đất 179 nêu trên là vô hiệu là có căn cứ; đồng thời tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T5, bà N và chị Biện Kim T6 là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2.4] Ngân hàng TMCP P (H4) - Chi nhánh Đ3 - Phòng G ký các Hợp đồng tín dụng hạn mức số:7029/23MN/HĐTD ngày 16/3/2023, Hợp đồng thế chấp số: 2837/22MN/HĐBĐ/PL01 ký ngày 16/3/2023 tại Phòng C2 tỉnh Đồng

Tháp để thế chấp QSD đất đối với thửa đất số 179, diện tích 5.568m^2, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận QSD đất số CB179583 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2015, đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho chị Biện Kim T6 vay 1.900.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, Ngân hàng H4 đã cho chị Biện Kim T6 vay vốn và nhận tài sản thế chấp QSD đất đối với thửa đất số 179, diện tích 5.568m^2, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận QSD đất số CB179583 trong khi quyền sử dụng thửa đất số 179 đang có tranh chấp, Tòa án đang thụ lý, giải quyết là vi phạm pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc buộc chị T6 phải có nghĩa vụ trả vốn vay gốc và lãi tính đến ngày 25/6/2024 cho Ngân hàng là 2.100.207.870 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi thanh toán xong theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ.

Tuy nhiên, đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp liên quan đến thửa 179 theo Hợp đồng thế chấp số: 2837/22MN/HĐBĐ/PL01 ký ngày 16/3/2023, xét thấy việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Ẩ không đúng đối tượng, không đảm bảo trình tự thủ tục và nội dung theo quy định pháp luật, đất đang tranh chấp được Tòa án thụ lý, Ngân hàng chưa xác minh rõ tài sản thế chấp có tranh chấp hay không, trước khi ký kết Hợp đồng thế chấp để cho chị T6 vay là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên Hợp đồng thế chấp số: 2837/22MN/HĐBĐ/PL01 vô hiệu một phần đối với thửa 179 theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhằm đảm bảo việc chia tài sản chung và chia thừa kế cho các đương sự, nên Ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp tài sản thế chấp là thửa 179 theo quy định là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng H4 cho rằng Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nói trên có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật cũng như các quy định của H4, việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì Ngân hàng hoàn toàn không biết nên cần phải áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở, nên chấp nhận.

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

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Áp dụng 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 yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H4). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

2/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H4) phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003176, ngày 08/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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, 7a, 7b 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 kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thúy Hồng **Trần Ngọc Tuấn** **Nguyễn Đắc Minh**