

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 575/2025/DS-PT

Ngày 29/10/2025

*V/v “Tranh chấp thừa kế tài sản, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công
nhận tài sản, hủy hợp đồng tín dụng và thế
chấp tài sản”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
608/DS-PT ngày 27 tháng 5 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp thừa kế tài sản, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận tài sản, hủy hợp đồng tín
dụng và thế chấp tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 04/8/2023 của Tòa án
nhân dân tỉnh Tiền Giang nay là tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1780/QĐ-PT, ngày 13
tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị S, sinh năm 1951; cư trú tại: Số A, N, Khu phố
A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là số A, N, Khu phố A, phường G,
tỉnh Đồng Tháp); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà S: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972; cư
trú tại: ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là Ấp H, xã M, tỉnh Đồng
Tháp) là người đại diện theo ủy quyền; theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2022;
có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S: Ông Nguyễn Ngọc L
Luật sư của Công ty L6 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Trần Công T (Bé), sinh năm 1955 (chết ngày 16/11/2022).

2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1948; cư trú tại: Số A, N, Khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là số A, N, Khu phố A, phường G, tỉnh Đồng Tháp); có mặt.

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

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1933; (chết năm 2013).

Những người ở hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị N gồm có:

+ Ông Dương Ngọc K, sinh năm 1931 (đã chết).

+ Ông Dương Ngọc D1, sinh năm 1956; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số F, Đường B, Khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số F, Đường B, Khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của anh Dương Ngọc D1: Trần Thị S, sinh năm 1951; cư trú tại: Số A, N, Khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là số A, N, Khu phố A, phường G, tỉnh Đồng Tháp) là người đại diện theo ủy quyền; theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2019; có mặt.

+ Ông Dương Trí D2, sinh năm 1960; cư trú tại: Số A, T, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng (Nay là số 106, T, phường G, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

+ Ông Dương Minh Đ, sinh năm 1963; cư trú tại: Số A, Tỉnh lộ 10, Khu phố A, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 1870/7a/1e, Tỉnh lộ 10, Khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Bà Trần Thị S, sinh năm 1951; cư trú tại: Số A, N, Khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là số 175A, N, phường G, tỉnh Đồng Tháp); theo văn bản ủy quyền ngày 12/10/2019; có mặt.

+ Bà Dương Thị Ngọc N1 (Duong Janine T2), sinh năm 1970; quốc tịch: Mỹ; Tel: 714.467.5035; cư trú tại: A J, G, CA 92844, USA; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Bà Trần Thị S, sinh năm 1951; cư trú tại: Số A, N, Khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là số A, N, Khu phố A, phường G, tỉnh Đồng Tháp); Theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019; có mặt.

2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1938; (đã chết năm 2011).

Những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông H gồm có:

+ Bà Tiêu Ngọc H1, sinh năm 1942; quốc tịch: Canada; cư trú tại: Số E S. Toronto, On M6M 0A5, Canada; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Trần Thị S, sinh năm 1951; cư trú tại: Số A, N, Khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là: Số A, N, Khu

phố A, phường G, tỉnh Đồng Tháp) là người đại diện theo ủy quyền; theo văn bản ủy quyền ngày 07/11/2019; có mặt.

+ Bà Trần Thị Hương N2, sinh năm 1970; quốc tịch: Canada; cư trú tại: Số E S. Toronto, On M6M 0A5, Canada; vắng mặt.

+ Bà Trần Thị C, sinh năm 1973; quốc tịch: Canada; cư trú tại: Số B Cremorne Ave U Etobicoke Ont M8Z C Canada; vắng mặt.

+ Ông Trần Công G, sinh năm 1975; quốc tịch: Canada; cư trú tại: Số B M, On L - 1R2, Canada; vắng mặt.

+ Ông Trần Công V1, sinh năm 1979; quốc tịch: Canada; cư trú tại: Số E Elphick Lane Toronto Ont M9N D Canada; vắng mặt.

3. Bà Trần Thị R, sinh năm 1942 (chết ngày 05/9/2021).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị R:

+ Ông Phạm Ngọc T3, sinh năm 1965; cư trú tại: Số B, Khu phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là số B, Khu phố G, phường T, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị Mỹ H2, sinh năm 1967; cư trú tại: Số B, Tổ B, Khu phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là số B, Tổ B, Khu phố G, phường T, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

+ Ông Phạm Ngọc H3, sinh năm 1968; cư trú tại: Số B, Tổ B, Khu phố B, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là số B, Tổ B, Khu phố B, phường B, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị Mỹ C1, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: Số C C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 334/64/8 C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); nơi ở: Số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

+ Ông Phạm Ngọc T4, sinh năm 1972 (đã chết);

Những người ở hàng thừa kế thứ nhất của anh Phạm Ngọc T4:

- Bà Lư Bích P, sinh năm 1972; vắng mặt.

- Ông Phạm Lư V2, sinh năm 2004; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số B N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số B N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Mỹ H2, ông Phạm Ngọc T3, ông Phạm Ngọc H3, bà Phạm Thị Mỹ C1, bà Lư Bích P, anh Phạm Lư V2: Bà Trần Thị S, sinh năm 1951; cư trú tại: Số A N, khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là số A N, khu phố A, phường G, tỉnh Đồng Tháp); theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2022); có mặt.

+ Phạm Ngọc T5, sinh năm 1970; cư trú tại: Số I Snowberry Drive Frisco T - USA; vắng mặt.

4. Ông Trần Công T6, sinh năm 1953; cư trú tại: Số A Bloor St E A, M, On L - 1S6, Canada; vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1955; vắng mặt.

6. Ông Trần Công M, sinh năm 1977; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H4 và ông Trần Công M: Ông Ngô Thế V3, sinh năm 1972; cư trú tại: Số C, Tỉnh lộ 10, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

7. Bà Ngô Thị Bích L1, sinh năm 1985; cư trú tại: Số A, N, Khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là số A, N, Khu phố A, phường G, tỉnh Đồng Tháp); vắng mặt.

8. Bà Trần Thị Minh C2, sinh năm 1980; cư trú tại: Ấp S, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp S, phường S, tỉnh Đồng Tháp); có mặt.

9. Ông Trần Công B, sinh năm 1984; có mặt.

10. Ông Trần Công T7, sinh năm 1994; có mặt.

Cùng địa chỉ thường trú: Số A, N, Khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là số A, N, Khu phố A, phường G, tỉnh Đồng Tháp).

Cùng chỗ ở hiện tại: Ấp S, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp S, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

11. Ông Phạm Quang Đ1, sinh năm 1945.

12. Ông Phạm Kinh B1, sinh năm 1978.

Cùng cư trú tại: Số A, N, Khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là số A, N, Khu phố A, phường G, tỉnh Đồng Tháp).

13. Ông Phạm Kinh Q, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp T, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, phường L, tỉnh Đồng Tháp); có mặt.

14. Ông Phạm Kinh L2, sinh năm 1975; cư trú tại: Số B, H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 246/8, H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

15. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban phường G, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ: Đường V, phường G, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

16. Ngân hàng Thương mại cổ phần B2; địa chỉ: Tòa nhà H D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa nhà H N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T8 - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình A - Giám đốc Trung tâm Q2 nợ.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Phạm Xuân S1.

17. Ông Dương Ngọc T9, sinh năm 1959

Địa chỉ: H A #42 S, USA ; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị S là nguyên đơn, người đại diện của ông Trần Công T và bà Trần Thị T1 là bị đơn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang nay là tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/9/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị S trình bày:

Nguyên cha mẹ bà Trần Thị S là cụ Trần Công P1, sinh năm 1912, chết năm 1993 và cụ Nguyễn Thị H5, sinh năm 1914, chết năm 2002 có bảy người con chung là: Trần Thị N, Trần Văn H, Trần Thị R, Trần Thị T1, Trần Thị S, Trần Công T6 và Trần Công T. Cụ P1 và cụ H5 không có con nuôi và con riêng.

Bà Trần Thị N chết năm 2013 có chồng là Dương Ngọc K chết năm 2017, có 05 người con là: Dương Ngọc D1, Dương Trí D2, Dương Minh Đ và Dương Ngọc N1, Dương Ngọc T9. Ông Trần Văn H chết năm 2011 có vợ là Tiêu Ngọc H1 và 04 con là Trần Thị Hương N2, Trần Thị C, Trần Công G và Trần Công V1.

Cụ P1 và cụ H5 chết không để lại di chúc. Di sản của cụ P1 và cụ H5 là nhà đất tọa lạc tại số A N, khu phố A, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (Bản sao 02 Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú trong Hộ số 0857 ngày 20/01/1977 và Giấy chứng nhận nhân khẩu thường trú trong hộ số 2791 ngày 10/01/1984 đính kèm) mà cha mẹ bà đã tạo lập từ năm 1930 gồm có: 01 căn nhà nền đất, vách lá, cửa ván, cột gỗ, mái thiếc diện tích 190m², xây dựng từ năm 1953, đã dỡ bỏ và một phần diện tích đất vườn diện tích 950m² (Bản sao Bản kê khai quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất ngày 04/11/1984 đính kèm).

Nguồn gốc đất là của Nhà thờ công giáo thị xã G, năm 1930 tặng cho cha mẹ bà khoảng 1.000m² đất để cất nhà ở và làm lò nấu muối và gia đình bà sử dụng đến nay gần 90 năm. Ngày 04/11/1984 cha bà làm Bản kê khai về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất tại UBND phường B3, thị xã G. Theo Công văn số 1595/VPĐK ngày 07/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T thì thửa đất này là thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27, theo Sổ mục kê ruộng đất ngày 13/6/1985 thuộc thửa 1396, tổng diện tích 4.290m² là thổ tập trung, không tìm thấy tên đăng ký. Năm 1989 bà S thay mặt cha mẹ làm đơn xin xây sửa nhà thì tại Tờ trình v/v xác minh trường hợp xây cất nền ở ngày 28/4/1989 của Công ty quản lý công trình công cộng thị xã G Thường trực UBND thị xã G đã xác định nguồn gốc phân đất thuộc quyền sử dụng của cụ Trần Công P1 và cụ Nguyễn Thị H5. Ngày 02/5/1990 UBND thị xã G đã cấp giấy phép xây dựng cho cụ P1 và cụ H5. Do đất này quy hoạch thổ tập trung nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Tại 02 giấy xác nhận ngày 13/4/1996 ông Nguyễn Văn L3 (trước đây là Chủ tịch Ủy ban mặt trận tổ quốc phường C3) và ông Nguyễn Văn

Q1 (trước đây là Chủ tịch UBND phường C3) có trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T ghi nguồn gốc đất trước năm 1975 là đất Công giáo. Năm 1997 ông Trần Công T đứng tên toàn bộ đất của cha mẹ bà, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 08365/QSDĐ/P3 ngày 25/9/1997 diện tích 962m² đất vườn, thửa 812, tờ bản đồ số 01.

Năm 2001 ông T làm hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất 812, có diện tích 312m² cho bà Trần Thị T1. Bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 70711/QSDĐ/P3 ngày 29/10/2002. Năm 2003, UBND thị xã G cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 71178/QSDĐ/593/QĐ-UB ngày 28/7/2003 cho hộ Trần Công T thửa 124 tờ bản đồ số 27 diện tích 1.100m² đất vườn đất ở.

Bà S xác định phần đất 1.100m² đất vườn và đất ở mà ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất của cụ P1 và cụ H5 được Giáo hội Công giáo tặng cho từ năm 1930, đã đăng ký kê khai ngày 04/11/1984 để lại cho 07 con chung. Bà S yêu cầu: Công nhận quyền sử dụng diện tích 1.100m² đất thửa số 124, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số A, N, Khu phố A, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang là di sản của cụ Trần Công P1 và cụ Nguyễn Thị H5 để lại cho 07 con chung đồng thừa kế.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/10/2002 đã cấp cho bà Trần Thị T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/7/2003 đã cấp cho hộ Trần Công T. Yêu cầu chia di sản thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên làm 07 kỷ phần bằng nhau cho 07 thừa kế, bằng hiện vật hoặc bằng giá trị bằng tiền, theo biên bản đo đạc và định giá của Tòa án. Nay bà S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với của bà Trần Thị T1 về việc: Yêu cầu xác định di sản thừa kế và chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ số 27, diện tích 316m² hiện bà Trần Thị T1 đang quản lý, sử dụng. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 70711/QSDĐ/P3 ngày 29/10/2002 do UBND thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại đơn phản tố ngày 13/11/2020 bị đơn là ông Trần Công T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H4 trình bày:

Ông T và bà H4 được quyền sử dụng thửa đất 124 tờ bản đồ số 27, diện tích 1.100m² loại đất thổ quả tọa lạc tại A N, khu phố A, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang trên cơ sở đất công giáo trước năm 1975, sau năm 1975 ông T và bà H4 sử dụng hợp pháp ổn định nên được Ủy ban nhân dân thị xã G xét cấp vào ngày 28/7/2003 theo giấy chứng nhận số 71178. Do cấp nhầm lẫn cho “Hộ Trần Công T” nên ngày 17/9/2018 được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận “Nội dung cấp giấy cho hộ Trần Công T có sai sót được đính chính lại là ông Trần Công T, theo biên bản kiểm tra ngày 07/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G, tỉnh Tiền Giang và vợ là bà Nguyễn Thị H4. Từ đầu năm 2020 phía nguyên đơn cố ý tranh chấp nhiều lần cho đến nay nhằm mục đích cản trở quyền sử dụng đất, sở hữu nhà hợp pháp của ông T, bà H4. Đề nghị Tòa án công nhận thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.100m² loại đất thổ quả tọa lạc tại A N, khu phố A, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân thị xã G xét

cấp vào ngày 28/7/2003 theo giấy chứng nhận số 71178 là thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông T, bà H4. Ông T và bà H4 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S, bà T1. Về tài sản trên đất: Khoảng những năm 1970 đến 1980 gia đình ông T xây nhà tạm trên đất khoảng 60m². Ngày 23/5/2004 ông T có thiết kế bản vẽ để xây dựng nhà trên đất diện tích 135,156m² cấu trúc mái tole, cột gỗ, nền gạch bông. Tháng 4/1998 ông T sửa chữa nhà. Tháng 5/1998 ông T bị xử phạt về việc sửa nhà không xin phép. Năm 2003 ông T được cấp 213,1m² đất ở và xây nhà trên đất khoảng 130m². Ngày 28/3/2019 ông T và bà H4 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng B2, bên được cấp tín dụng/bên được bảo đảm là Trần Công M và Ngô Thị Bích L1, đến nay tài sản vẫn còn thế chấp. Như vậy thửa đất 124 ông T sử dụng ổn định, xây dựng nhà ở trên đất cụ P1 và cụ H5 khi còn sống không có ý kiến gì, việc ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Do vậy việc bà S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia thừa kế là không có cơ sở.

Tại đơn phản tố ngày 22/5/2022 bị đơn là bà Trần Thị T1 trình bày:

Bà Trần Thị S khởi kiện đối với tôi là Trần Thị T1 và ông Trần Công T đề yêu cầu cho bà S các vấn đề sau:

- Công nhận thửa đất số: 124, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.100m², địa chỉ: số A N, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang là di sản của ông Trần Công P1 và bà Nguyễn Thị H5 chết để lại.

- Bà Trần Thị S yêu cầu ông Trần Công T phải chia di sản thừa kế cho bà đối với thửa đất số: 175 N, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang cho bà một kỷ phần thừa kế với tỷ lệ 1/7, bà xin nhận bằng hiện vật là quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 70711/QSĐĐ/P3 ngày 29/10/2002 do UBND thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp cho tôi (Trần Thị T1) đứng tên có diện tích 316m².

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 71178/QSĐĐ/593/QĐ.UB ngày 28/7/2003 được UBND thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Trần Công T đứng tên có diện tích 1.100m².

Trong các yêu cầu khởi kiện trên của bà S, thì có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 70711/QSĐĐ/P3 ngày 29/10/2002 do UBND thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà T1 đứng tên có diện tích 316m² (trong đó, đất ở: 100m², đất trồng cây lâu năm (đất vườn): 216m², thuộc thửa đất số: 230, tờ bản đồ số: 27 được Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G, tỉnh Tiền Giang cập nhật tại trang 4 của giấy cấp ngày 30/6/2014). Nay đối với yêu cầu của bà Trần Thị S thì bà T1 nhất trí.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng liên quan đến tài sản nhận thế chấp là thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.100m² mà ông Trần Công T được đứng tên quyền sử dụng đất thì bà T1 có ý kiến như sau: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nhiều yêu cầu, trong đó có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 124 thì bà không đồng ý hoàn toàn yêu cầu này của ngân hàng bởi vì thửa đất 124 có phần đất diện tích 316m² đất bà được Ủy ban nhân

dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 230 ngày 23/10/2002.

Sau ngày bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 28/7/2003 Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công Thông S2 vào sổ 71178/QSĐĐ/593/QĐUB ngày 28/7/2003 đối với thửa 124, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.100m² bao trùm luôn thửa 230. Hình thể thửa đất 124 được đo vẽ luôn phần đất, nhà của bà đang sử dụng tại thửa 230. Do đó bà không đồng ý yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Bà yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản liên quan thửa đất số 124 giữa Ngân hàng với ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Ngân hàng TMCP B2 trình bày:

Ngân hàng TMCP B2 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đã ký với ông Trần Công M và bà Ngô Thị Bích L1 các Hợp đồng tín dụng số 0531900044600 ngày 28/3/2019, 0531900067900 ngày 26/4/2019 và 0532100009400 ngày 18/8/2021. Theo đó, Ngân hàng đã cho vay với nội dung chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0531900044600 ngày 28/3/2019, số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay tiêu dùng phục vụ đời sống, lãi suất vay 13%/năm, ngày đến hạn 29/3/2024, phương thức trả nợ trả lãi vào ngày 15 định kỳ 01 tháng/lần, trả nợ gốc vào ngày 15 định kỳ 01 tháng/lần. Từ kỳ 1 đến kỳ 59 so với số tiền 8.350.000 đồng/kỳ. Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/4/2019. Kỳ trả nợ gốc cuối cùng vào ngày đến hạn trả nợ cuối cùng với số tiền 7.350.000 đồng, lãi suất chậm trả 10% lãi suất vay trong hạn, được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn, lãi suất chậm trả 150% lãi suất vay trong hạn, được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn.

Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0531900067900 ngày 26/4/2019: Số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, mục đích vay mua bất động sản, lãi suất vay 12.5%/năm, ngày đến hạn 02/5/2029, phương thức trả nợ trả lãi vào ngày 25 định kỳ 01 tháng/lần, trả nợ gốc vào ngày 25 định kỳ 01 tháng/lần. Từ kỳ 1 đến kỳ 119 với số tiền 4.200.000đồng/kỳ. Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/6/2019, kỳ trả nợ gốc cuối cùng vào ngày đến hạn trả nợ cuối cùng với số tiền 200.000 đồng, lãi suất chậm trả 10% lãi suất vay trong hạn, được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn, lãi suất chậm trả 150% lãi suất vay trong hạn được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn.

Hợp đồng tín dụng số 05320000199006 ngày 12/8/2020, hạn mức vay 3.500.000.000 đồng. Giấy nhận nợ số 0532000019900006 ngày 12/8/2020 số tiền 1.600.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, mục đích vay thanh toán tiền mua cây kiểng các loại, lãi suất vay 10,5%/năm, ngày đến hạn 06/01/2022, phương thức trả nợ trả vào ngày 05 định kỳ 01 tháng/lần, trả nợ gốc cuối kỳ, lãi suất chậm trả 10% lãi suất vay trong hạn, được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn, lãi suất chậm trả 150% lãi suất vay trong hạn được tính trên số vốn gốc bị

quá hạn và số ngày quá hạn. Giấy nhận nợ số 0532000019900007 ngày 12/8/2020, số tiền vay 1.600.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, mục đích vay thanh toán tiền mua cây kiểng các loại, lãi suất vay 10,5%/năm, ngày đến hạn 10/01/2022, phương thức trả nợ trả lãi vào ngày 20 định kỳ 01 tháng/lần, trả nợ gốc cuối kỳ, lãi suất chậm trả 10% lãi suất vay trong hạn, được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn, lãi suất lãi chậm trả 150% lãi suất vay trong hạn, được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn.

Hợp đồng tín dụng số 0532100009400 ngày 18/8/2021 – Hạn mức vay 4.000.000.000 đồng. Giấy nhận nợ số 0532100009400001 ngày 18/8/2020, số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, mục đích vay thanh toán tiền mua cây kiểng, lãi suất vay 10,5%/năm, ngày đến hạn 18/01/2022, phương thức trả nợ trả lãi vào ngày 15 định kỳ 01 tháng/lần, trả nợ gốc cuối kỳ, lãi suất lãi chậm trả 150% lãi suất vay trong hạn, được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn, lãi suất lãi chậm trả 150% lãi suất vay trong hạn được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn. Giấy nhận nợ số 0532100009400002 ngày 27/9/2021 số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, mục đích vay thanh toán tiền mua cây kiểng, lãi suất vay 10,5%/năm, ngày đến hạn 28/02/2022, phương thức trả nợ trả lãi vào ngày 27 định kỳ 01 tháng/lần, trả nợ gốc cuối kỳ, lãi suất lãi chậm trả 10% suất vay trong hạn, được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn, lãi suất lãi chậm trả 150% lãi suất vay trong hạn được tính trên số vốn gốc bị quá hạn và số ngày quá hạn.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng nêu trên, thì ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4 đã ký với BVB hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0531900044700 ngày 28/3/2019, tài sản bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số V230540, gcn 71178QSĐĐ/593/QĐ.UB do U cấp ngày 28/7/2003, chỉnh lý chủ sử dụng ngày 17/9/2018 cho ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4 đứng tên, cụ thể: đất thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 27, tổng diện tích đất 1100m², địa chỉ thửa đất phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, mục đích sử dụng đất ở 213,1m²; đất vườn 886,9m², thời hạn sử dụng đất ở, lâu dài, đất vườn 28/7/2063.

Trong quá trình vay vốn ông Trần Công M và bà Ngô Thị Bích L1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ đối với BVB và tài sản thế chấp của ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4 đảm bảo khoản vay hiện đang tranh chấp thừa kế, ảnh hưởng rủi ro đến tài sản bảo đảm và khả năng thu hồi nợ vay. Tạm tính đến ngày 25/3/2022, khách hàng còn nợ ngân hàng tổng số tiền là 4.885.883.045 đồng, cụ thể: Vốn vay 5.000.000.000 đồng, vốn đã trả 380.650.000 đồng, vốn còn phải trả 4.619.350.000 đồng, lãi trong hạn 138.362.247 đồng, lãi quá hạn 124.688.831 đồng, phạt 3.481.967 đồng, tổng cộng 4.885.883.045 đồng.

Nay Ngân hàng có yêu cầu độc lập như sau:

- Buộc ông Trần Công M – bà Ngô Thị Bích L1 và những người được thừa hưởng di sản thừa kế của ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4 phải chịu trách

nhệm thanh toán ngay khoản nợ của ông Trần Công M – bà Ngô Thị Bích L1 tại Ngân hàng TMCP B2 theo Hợp đồng tín dụng số 0531900046600 ngày 28/3/2019, Hợp đồng tín dụng số 0531900067900 ngày 26/4/2019, Hợp đồng tín dụng số 0532000019900 ngày 12/8/2020 và Hợp đồng tín dụng số 0532100009400 ngày 18/8/2021 trước khi thừa hưởng di sản thừa kế, tạm tính đến ngày 25/3/2022 là: 4.885.883.045 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu tám trăm tám mươi ba ngàn không trăm bốn mươi lăm đồng). Cụ thể: Nợ gốc 4.619.350.000 đồng; Lãi trong hạn 138.362.247 đồng; L4 phạt chậm vốn 124.688.831 đồng; Lãi phạt chậm lãi 3.481.967 đồng.

- Buộc ông Trần Công M – bà Ngô Thị Bích L1 và những người được thừa hưởng di sản thừa kế của ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4 phải chịu toàn bộ số tiền lãi, phí/phạt phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày 26/3/2022 theo mức lãi suất được quy định trong các hợp đồng tín dụng đã ký với BVB cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp ông Trần Công M – bà Ngô Thị Bích L1 và những người được thừa hưởng di sản thừa kế của ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4 không thanh toán đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP B2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0531900044700 ngày 28/3/2019: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số V230540, GCN 71178 QSDĐ/593/QĐ.UB do UBND TX. Gò Công cấp ngày 28/7/2003, chỉnh lý chủ sử dụng ngày 17/9/2018 cho ông Trần Công T và Nguyễn Thị H4 đứng tên, cụ thể: Đất thuộc thửa số 124; Tờ bản đồ số 27; Tổng diện tích đất 1.100m²; Địa chỉ thửa đất: Phường C, thị xã G, Tiền Giang; Mục đích sử dụng: Đất ở 213,1m², đất vườn 886,9m²; Thời gian sử dụng đất: Đất ở lâu dài, đất vườn 28/7/2063.

Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 28/5/2022 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phạm Ngọc T3, Phạm Thị Mỹ H2, Phạm Ngọc H3, Phạm Thị Mỹ C1, Phạm Lư V2 trình bày:

Các đương sự là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị R (chết 05/9/2021). Thửa số 124; Tờ bản đồ số 27; Tổng diện tích đất 1.100m²; Địa chỉ thửa đất: Phường C, thị xã G, Tiền Giang là của ông bà ngoại các đương sự là cụ P1 và cụ H5. Trên đất có tài sản là nhà và cây lâu năm. Cụ P1 và cụ H5 chết không để lại di chúc. Nay các đương sự có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu chia thừa kế thừa đất số 124, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.100m² thửa số 175, đường N, khu phố A, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang hiện do ông T và bà T1 đang quản lý sử dụng. Chia cho các đương sự tỉ lệ 1/7 là 157,14m² đất, yêu cầu nhận bằng hiện vật, đất ông T đang quản lý sử dụng, phía bên hông nhà bà T1.

- Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0531900044700 ngày

28/3/2019 được ký kết giữa ngân hàng với ông T và bà H4 được Phòng C4, quyền số công chứng 1301, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2019.

Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 16/5/2022 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Dương Minh Đ trình bày:

Anh là con của bà Trần Thị N (chết năm 2013 – là con của cụ P1 và cụ H5). Bà Trần Thị N và ông Dương Ngọc K (chết năm 1917) có bốn người con là: Dương Ngọc D1, Dương Trí D2, Dương Minh Đ, Dương Thị Ngọc N1 và Dương Minh T10. Anh Đ thống nhất về hàng thừa kế và di sản thừa kế của cụ P1 và cụ H5 như bà S trình bày. Anh có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu chia thừa kế thừa đất số 124, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.100m² tại số A, đường N, khu phố A, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang hiện do ông T và bà T1 đang quản lý sử dụng. Chia cho các anh em anh Đ tỉ lệ 1/7 là 157,14m² đất, anh Đ yêu cầu nhận bằng hiện vật, anh đại diện các anh em nhận, đất ông T đang quản lý sử dụng, phía bên hông nhà bà T1.

- Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0531900044700 ngày 28/3/2019 được ký kết giữa ngân hàng với ông T và bà H4 được Phòng C4, quyền số công chứng 1301, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2019.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 01 tháng 6 năm 2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Công T7 trình bày: Anh là con ruột của ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4. Nguồn gốc thừa đất 124 đang tranh chấp là của ông bà nội anh là Trần Công P1 và Nguyễn Thị H5. Anh được sinh ra và lớn lên cùng với ông bà nội và cha mẹ tại thửa đất này. Năm anh có vợ thì được cha mẹ cho cất nhà tiền chế ngang 2,5m, dài 6m giáp với đường N để buôn bán. Anh T7 cất bằng tiền của anh. Nếu Tòa án chia thừa kế cho bà S tại vị trí đất anh cất nhà thì anh không yêu cầu bà S trả lại giá trị nhà cho anh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S: Bà S rút yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất của bà Trần Thị T1, rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị T1 đối với phần đất có diện tích 316m² thì anh đồng ý, không có ý kiến hay tranh chấp gì về phần này; Bà S tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế thừa đất 124, diện tích còn lại 764,3m² đối với ông Trần Công T, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Công T thừa đất 124, diện tích 1.100m² thì anh đồng ý toàn bộ; Bà Trần Thị S và bà Trần Thị T1 khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công T, bà Nguyễn Thị H4 với Ngân hàng TMCP B2 được ký kết ngày 28/3/2019 thì anh đồng ý.

Đối với khởi kiện phản tố của ông Trần Công T về việc yêu cầu công nhận phần đất còn lại có diện tích 764,3m² của thửa đất 124 là thuộc quyền sử dụng của ông T thì anh không đồng ý.

Đối với khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP B2 yêu cầu ông Trần Công M và bà Ngô Thị Kim L5 phải trả nợ theo giấy nhận nợ và hợp đồng tín dụng thì anh đồng ý toàn bộ. Đối với khởi kiện độc lập của Ngân hàng đề nghị xử lý tài

sản thế chấp là thửa 124 trong trường hợp ông Trần Công M và bà Ngô Thị Kim L5 không trả được nợ ngân hàng thì anh không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của các con bà Trần Thị N, Trần Thị R thì anh đồng ý.

Tại tờ cam kết ngày 23 tháng 9 năm 2019 chị Trần Thị Minh C2 và Trần Công B trình bày: Anh, chị là con của ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4. Cụ Trần Công P1 và cụ Nguyễn Thị H5 là ông bà nội của anh. Anh, chị sống tại số A N, phường C, thị xã G từ khi được sinh ra. Theo anh, chị đất tranh chấp là của ông bà nội anh chị sử dụng, vun vén, bồi đắp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang nay là tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Căn cứ Điều 34, khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 74, khoản 1,2 Điều 147, Điều 217, khoản 4 Điều 264; Điều 273; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 650; điểm a khoản 1 Điều 651; Điều 660, các Điều 116, 117, 280, 292, 301, 303, 304, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325 và các điều 351, 357, 398, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ các Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng được sửa đổi bổ sung năm 2017. Áp dụng Án lệ số 05/2016/AL và Án lệ số 06/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S đối với việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/10/2002 Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho bà Trần Thị T1.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S và một phần yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Minh Đ (con bà Trần Thị N); Phạm Ngọc T3, Phạm Thị Mỹ H2, Phạm Ngọc H3, Phạm Thị Mỹ C1, Phạm Lư V2 (con và cháu của bà Trần Thị R) đối với việc tranh chấp 316 m² đất, tọa lạc tại phường C, thị xã G, do UBND thị xã G cấp cho bà Trần Thị T1 vào ngày 29/10/2002.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị S.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị T1.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của: Dương Minh Đ (con bà Trần Thị N); Phạm Ngọc T3, Phạm Thị

Mỹ H2, Phạm Ngọc H3, Phạm Thị Mỹ C1, Phạm Lư V2 (con và cháu của bà Trần Thị R).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4 về việc yêu cầu công nhận một phần thửa đất số 124, diện tích theo đo đạc thực tế 764,3m², địa chỉ thửa đất tại số A N, khóm A, tổ G, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang là của ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số V230540, GCN 71178 QSDĐ/593/QĐ.UB do UBND TX. Gò Công cấp ngày 28/7/2003, chỉnh lý chủ sử dụng ngày 17/9/2018 cho ông Trần Công T và Nguyễn Thị H4 đứng tên, diện tích đất 1.100 m² thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số A N, khu phố A, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

7. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0531900044700 ngày 28/3/2019: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số V230540, GCN 71178 QSDĐ/593/QĐ.UB do UBND TX. Gò Công cấp ngày 28/7/2003, chỉnh lý chủ sử dụng ngày 17/9/2018 cho ông Trần Công T và Nguyễn Thị H4 đứng tên, cụ thể: Đất thuộc thửa số 124; Tờ bản đồ số 27; Tổng diện tích đất 1.100m²; Địa chỉ thửa đất: Phường C, thị xã G, Tiền Giang; Mục đích sử dụng: Đất ở 213,1m², đất vườn 886,9m²; Thời gian sử dụng đất: Đất ở lâu dài, đất vườn 28/7/2063, được ký kết giữa Ngân hàng B2 – Chi nhánh tỉnh T – Phòng G1 với ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4.

8. Xác định phần đất 764,3 m² đất tọa lạc tại số A N, khóm A, tổ G, phường C, thị xã G là di sản của cụ Trần Công P1 và Nguyễn Thị H5 để lại.

9. Xác định những người thừa kế theo pháp luật của cụ Trần Công P1 và cụ Nguyễn Thị H5 có bảy người con gồm: Trần Thị N, Trần Văn H, Trần Thị R, Trần Thị T1, Trần Thị S, Trần Công T6, Trần Công T. Trong đó có ba người đã chết là:

- Trần Thị N (chết năm 2013), những người ở hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị N gồm có: Dương Ngọc D1, Dương Trí D2, Dương Minh Đ, Dương Thị Ngọc N1, Dương Ngọc T9.

- Trần Văn H (chết năm 2011): Những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn H gồm có bà Tiêu Ngọc H1, Trần Thị Hương N2, Trần Thị C, Trần Công G, Trần Công V1.

- Trần Thị R (chết năm 2021): những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà R gồm có: Phạm Ngọc T5, Phạm Ngọc T3, Phạm Thị Mỹ H2, Phạm Ngọc H3, Phạm Thị Mỹ C1, Phạm Ngọc T4 chết 2007 (có con là Phạm Lư V2).

10. Chia thừa kế như sau:

10.1 Bà Trần Thị S được hưởng được hưởng diện tích đất 90,8m² tại vị trí có ký hiệu số 5

10.2 Bà Trần Thị T1 được hưởng được hưởng diện tích đất 90,8m² tại vị trí có ký hiệu 1.

10.3 Những người ở hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị N gồm (Dương Ngọc D1, Dương Trí D2, Dương Minh Đ, Dương Thị Ngọc N1, Dương Ngọc T9) được hưởng diện tích đất 90,8m², tại vị trí có ký hiệu 6. Kỳ phần này tạm giao cho bà Trần Thị S quản lý.

10.4 Những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn H gồm: (Tiêu Ngọc H1, Trần Thị Hương N2, Trần Thị C, Trần Công G và Trần Công V1) được hưởng giá trị diện tích đất 90,8m², tại vị trí có ký hiệu 2, tạm giao cho bà Trần Thị S quản lý.

10.5 Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị R gồm: (Phạm Ngọc T3, Phạm Thị Mỹ H2, Phạm Ngọc H3, Phạm Thị Mỹ C1, Phạm Ngọc T4 chết 2007 (có con là Phạm Lư V2) được hưởng diện tích đất 90,8m², tại vị trí có ký hiệu 3, tạm giao cho bà Trần Thị S quản lý.

10.6 Ông Trần Công T6 được hưởng giá trị diện tích đất 90,8m², tại vị trí có ký hiệu 4, tạm giao cho bà Trần Thị S quản lý.

10.7 Ông Trần Công T được hưởng diện tích đất 219,3m², tại vị trí có ký hiệu số 7. (Phần đất thổ cư có diện tích 213,1m² là của ông Trần Công T)

(Vị trí ký hiệu, diện tích đất theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH T11 ngày 01/8/2023, được đính kèm theo bản án).

11. Bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4 giá trị các tài sản trên đất là 86.927.110 đồng.

Kể từ ngày ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H4 có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Trần Thị S chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

12. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B2.

- Buộc ông Trần Công M và bà Ngô Thị Bích L1 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B2 số tiền vốn là 4.619.350.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/7/2023 như sau: Lãi trong hạn: 225.435.423 đồng; Lãi phạt: 27.802.124 đồng; Lãi quá hạn 1.019.682.167. Tổng cộng 5.892.269.714 đồng.

Kể từ ngày 28/7/2023, ông Trần Công M và bà Ngô Thị Bích L1 còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc.

Trong trường hợp ông Trần Công M và bà Ngô Thị Bích L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại tài sản mà ông T được chia thừa kế như trên để thu hồi nợ.

13. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B2 về việc yêu cầu trường hợp nếu ông Trần Công M – bà Ngô Thị Bích L1 không thanh toán đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP B2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0531900044700 ngày 28/3/2019: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số V230540, GCN 71178 QSDĐ/593/QĐ.UB do UBND TX. Gò Công cấp ngày 28/7/2003, chỉnh lý chủ sử dụng ngày 17/9/2018 cho ông Trần Công T và Nguyễn Thị H4 đứng tên, cụ thể: Đất thuộc thửa số 124; Tờ bản đồ số 27; Tổng diện tích đất 1.100m²; Địa chỉ thửa đất: Phường C, thị xã G, Tiền Giang; Mục đích sử dụng: Đất ở 213,1m², đất vườn 886,9m²; Thời gian sử dụng đất: Đất ở lâu dài, đất vườn 28/7/2063.

14. Các đương sự trong vụ án này có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm bà S, bà T1, người đại diện của ông T và Ngân hàng TMCP B2 kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị đối với bản án sơ thẩm tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 11/QĐ-VKS-DS ngày 21/8/2023.

Tại phiên toà người kháng cáo và người đại diện cho người kháng cáo đều có yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án; vì lý do ông T là bị đơn trong vụ án đã chết trước khi xét xử sơ thẩm, không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T tham gia vụ án, nên họ không được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm, ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo và kháng nghị, ông T chết ngày 16/11/2022 nhưng Toà án cấp sơ thẩm vẫn xét xử vụ án và phần quyết định buộc ông T phải thực hiện nghĩa vụ dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự và mất quyền kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T; đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà sơ thẩm xét xử lại vụ án cho đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1, Ngân hàng TMCP B2; Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/QĐ-VKS-DS ngày 21/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, được triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Tại cấp phúc thẩm ông Phạm Ngọc D là người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Trần Thị S cung cấp Trích lục khai tử (Bản sao) số 330/2025/TLKT-BS ngày 23/6/2025 của B3, thành phố G, tỉnh Tiền Giang, thể hiện ông Trần Công T sinh ngày 10/12/1955 đã chết ngày 16/11/2022.

[4]. Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng.*” và theo quy định tại Điều 89 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “*...người đại diện theo uỷ quyền trong tố tụng dân sự chấm dứt việc đại diện theo quy định của Bộ luật dân sự*”. Như vậy, đối chiếu những điều luật trên thì ngày 16/11/2022 ông Trần Công T chết, ông Ngô Thế V3 chấm dứt không còn là người đại diện cho ông Trần Công T; vợ và các con của ông Trần Công T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

[5]. Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét sau khi ông Trần Công T đã chết; không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T tham gia vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thừa kế tài sản của ông T. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm người bảo vệ quyền lợi cho ông T còn cho rằng người thừa kế tài sản của bà Trần Thị N cũng chưa đầy đủ.

[6]. Từ căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị S, người đại diện hợp pháp của ông Trần Công T và bà Trần Thị S là bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B2; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 11/QĐ-VKS-DS ngày 21/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; việc huỷ án sơ thẩm là lỗi của các đương sự không cung cấp thông tin về việc ông T đã chết cho Tòa án nên đây không phải lỗi của Hội đồng xét xử sơ thẩm. Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị S, người đại diện của bị đơn ông Trần Công T và bị đơn bà Trần Thị T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B2; Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 11/QĐ-VKS-DS ngày 21/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị S, bà Trần Thị T1 và Ngân hàng TMCP B2 không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Ngô Thế V3 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0008870 ngày 17/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang nay là tỉnh Đồng Tháp đã nộp thay ông Trần Công T.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B2 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0008873 ngày 23/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang nay là tỉnh Đồng Tháp.

3. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS, NTPP.

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

Đặng Văn Ý