TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 70/2026/DS-PT
Ngày 23 - 01 - 2026

V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng là tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà: Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 630/2025/TLPT-DS ngày 28/11/2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng là tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 746/2025/QĐPT-DS ngày 30/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ngô Hữu N, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- Bà Dương Thị Bích V, sinh năm: 1980; địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Dương Thị Bích V là ông Kiều Thế T, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1983. (Có mặt)

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1993. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị H: Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm: 1983; Thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

- Ông Tạ Đức S, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- Ngân hàng N1 – Chi nhánh P. Địa chỉ: Khu phố B, phường P, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức L, chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh doanh Ngân hàng N1 – Chi nhánh P. Địa chỉ: Khu phố B, phường P, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- Văn Phòng C1 (cũ là Võ An S1) địa chỉ: Đường Đ, thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Bến H1, chức vụ: Trưởng văn phòng C1 (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- Phòng cục Thi hành án dân sự khu vực 11; địa chỉ: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Đào Thị Oanh M, sinh năm 1987, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Bà Lê Thị T2, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn A, xã L, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

5. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt).

6. Người kháng cáo: ông Nguyễn Đức T1, bà Lê Thị H và bà Lê Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Nguyên đơn bà Dương Thị Bích V trình bày:***

Do quan hệ quen biết nên cuối năm 2021, bà Dương Thị Bích V có cho vợ chồng ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị H vay tiền nhiều lần để có vốn làm ăn. Cụ thể như sau: Ngày 29/08/2021, cho vay số tiền: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng); Ngày 04/09/2021, cho vay số tiền: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng); Ngày 23/09/2021, cho vay số tiền 235.000.000đ (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng); Ngày 12/10/202, cho vay số tiền 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng); Ngày 31/10/2021, vay số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Tổng cả 05 (năm) lần bà V đã cho vợ chồng

ông T1, bà H vay số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Khi vay hai bên có lập giấy tờ viết tay với nội dung tiêu đề "Giấy vay tiền", "Giấy mượn tiền". Tuy nhiên khi đến thời hạn cuối cùng phải nợ theo thỏa thuận là ngày 15/11/2021, khi đó ông T1, bà H đã không trả nợ như đã hẹn nên bà V đã liên hệ để yêu cầu ông T1 bà H trả tiền. Nhưng ông T1 bà H cố tình không trả nên sau đó bà V đã khởi kiện vợ chồng ông T1 bà H để yêu cầu buộc thực hiện nghĩa vụ trả nợ và được Tòa án nhân dân (TAND) huyện P thụ lý và giải quyết tại Quyết định số 05/2022/QĐST-DS ngày 18/7/2022 về việc công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự. Cụ thể: Công nhận ông Nguyễn Đức T1 và bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà V số tiền nợ vay là: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Sau đó, bà V đã có đơn yêu cầu thi hành án, ngày 27/7/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng (viết tắt là: CC THADS) đã ra Quyết định số 666/QĐ-CCTHADS về việc thụ lý, giải quyết để thi hành Quyết định số 05/2022/QĐST-DS ngày 18/7/2022. Ngày 09/8/2022, CC THADS có Thông báo số 134/TB-CCTHADS về việc Thông báo kết quả giải quyết việc thi hành án. Theo đó CC THADS đã xác minh về điều kiện thi hành án đối với người phải thi hành án là ông T1 và H có tài sản là: QSDĐ có diện tích 225m^2, thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước; đất đã có giấy chứng nhận số phát hành CR 571200, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 02072/CN do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp cho ông T1 và vợ là bà H đứng tên (sau đây gọi tắt là: thửa đất số 800). Tuy nhiên vào ngày 23/11/2021, ông T1 và vợ là bà H đã lập hợp đồng tặng cho bà Lê Thị T2 (là mẹ ruột của bà H) và hợp đồng đã được Văn phòng C2, địa chỉ: Đường Đ, thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (gọi tắt là VPCC) công chứng ngày 23/11/2021 tại hợp đồng công chứng số 00005604, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là HĐ 5604). Bà T2 đã đăng ký chỉnh lý biến động và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (gọi tắt là CN VPĐKĐĐ) xác nhận chỉnh lý biến động trang 4 của giấy chứng nhận ngày 29/11/2021 với nội dung: Tặng cho bà T2 toàn bộ diện tích Quyền sử dụng đất thửa số 800. Việc vợ chồng ông T1 bà H không dùng tài sản của mình để trả nợ mà cố tình làm thủ tục tặng cho bà T2 là người thân tích trong gia đình là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và nay là nghĩa vụ thi hành án là vi phạm quy định pháp luật. Do đó theo đơn khởi kiện bà V yêu cầu Tòa án Tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng ông T1 bà Hà T3 cho bà Lê Thị T2 đối với tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2, thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, được VPCC Võ An S1 công chứng ngày 23/11/2021 là vô hiệu.

- Nguyên đơn ông Ngô Hữu N trình bày:

Do vợ chồng ông T1, bà H có nhu cầu cần vay vốn để kinh doanh, nên trong năm 2021, ông N có cho vợ chồng ông T1, bà H vay tiền để làm ăn, cụ thể: Ông N đã cho vợ chồng ông T1, bà H vay 12 lần với tổng số tiền 2.300.000.000đ *(Hai tỷ ba trăm triệu đồng)*, vợ chồng ông T1 bà H đã trả trước được cho ông N số tiền 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)* và còn nợ lại 1.700.000.000đ (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng*). Khi vay hai bên có lập các giấy hợp đồng vay tiền, thời hạn vay do

hai bên thỏa thuận trong giấy hợp đồng; lãi suất hai bên thỏa thuận. Do khi đến hạn, ông T1 bà H cố tình không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết, nên ông N đã khởi kiện và ngày 13/6/2022 TAND huyện Phú Riềng đã giải quyết tại Quyết định số 04/2022/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự. Theo đó công nhận ông T1 và vợ bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho ông N số tiền vay là: 1.700.000.000đ *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng)*. Sau đó, ông N đã làm đơn yêu cầu thi hành án, ngày 15/6/2022 CCTHADS ra Quyết định số 549/QĐ-CCTHADS về việc thụ lý, giải quyết và thi hành Quyết định số 04/2022/QĐST-DS ngày 13/6/2022 của TAND huyện Phú Riềng. Ngày 29/6/2022, CCTHADS ra Thông báo số 102/TB-CCTHADS về việc Thông báo kết quả giải quyết việc thi hành án. Theo đó CCTHADS đã xác minh về điều kiện thi hành án đối với ông T1 bà H có tài sản: QSDĐ có diện tích 140,3m^2, thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước, được cấp GCNQSDĐ do ông T1 đứng tên. Nhưng trước đó vào ngày 23/8/2022, ông T1 và vợ là bà H đã làm thủ tục tặng cho bà Lê Thị T2 theo HĐ số 3954 được công chứng ngày 23/8/2021. Như vậy vợ chồng ông T1 bà H trong thời gian vay nợ ông N số tiền 1.700.000.000đ *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng)*. Tuy nhiên ông T1 bà H cố tình tặng cho bà T2 (là mẹ vợ của ông T1, mẹ ruột bà H) là cố tình tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho ông N. Do đó theo đơn khởi kiện, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ đối với thửa đất số 367, ký kết giữa ông T1 và bà T2 được công chứng ngày 23/8/2021 là vô hiệu và yêu cầu Tòa án giải quyết kiến nghị Chi nhánh Văn Phòng Đ thu hồi điều chỉnh, hủy bỏ phần nội dung chỉnh lý trang 4 ngày 30/8/2021 của giấy chứng nhận qsd đất sồ CL 599398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 01057/CNTT của Chi nhánh Văn Phòng Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Tạ Đức S trình bày:

Vào ngày 29/5/2020, ông S nhận chuyển nhượng của ông Châu Văn H2 và bà Trần Thị H3 01 thửa đất có diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, tài sản trên đất có căn nhà cấp 4. Trước đó vào năm 2018, ông S có vay vốn tại Ngân hàng P1 (Bình Phước) với số tiền vay 500.000.000 đồng theo hợp đồng HĐTD số 5611-LAV-201801906. Tuy nhiên trong quá trình vay, do vi phạm nghĩa vụ trả lãi và gốc nên ông S bị đưa vào danh sách khách hàng nợ xấu. Đến đầu năm 2021, do cần tiền làm ăn nên ông S muốn thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B để vay vốn nhưng trong quá trình thẩm định Ngân hàng phát hiện sự việc trên nên đã không cho ông S vay vốn.

Do đó để có thể vay vốn trả nợ và làm ăn ông S đã thỏa thuận với ông Nguyễn Đức T1 nhờ ông T1 đứng tên diện tích đất này để nhờ vay tiền Ngân hàng dùm cho ông S. Để thực hiện được việc vay vốn, ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 773, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được VPCC Võ An Sang công chứng ngày 02/03/2021 đối với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn

T, xã B, huyện P cho ông T1 đứng tên. Tuy nhiên sau khi sang tên sổ đất cho ông T1 thì ông T1 cũng không vay vốn được. Nên ông S và ông T1 bàn bạc với nhau sẽ chuyển tên diện tích đất này sang cho mẹ vợ ông T1 là bà Lê Thị T2 đứng tên để nhờ bà T2 vay vốn cho ông S vì bà T2 không nằm trong danh sách danh sách nợ xấu và có thể được Ngân hàng cho vay vốn, nên vào ngày 23/8/2021, ông S nhờ ông T1 ký thủ tục sang tên cho bà T2 bằng hình thức hợp đồng tặng cho theo hợp đồng công chứng số 3954, được V1 công chứng ngày 23/8/2021. Tuy có việc chuyển tên diện tích đất này nhưng ông S vẫn là người trực tiếp quản lý và sử dụng phần đất và căn nhà sinh sống cùng gia đình từ đó cho đến nay. Sau khi chuyển tên cho bà T2, bà T2 đã vay vốn dùm cho ông S tại Ngân hàng P1 số tiền 600.000.000 đồng và đến khoảng tháng 9/2022 ông S làm thủ tục trả tiền để rút sổ Ngân hàng về để đáo hạn hay để bà T2 sang tên lại cho ông S đối với diện tích đất trên thì ông S nhận được thông tin về việc TAND huyện Phú Riềng đang giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của ông Ngô Hữu N yêu cầu Tuyên bố vô hiệu đối hợp đồng tặng cho hợp đồng tặng công chứng số 3954, được Văn phòng C2 công chứng ngày 23/8/2021 vì cho rằng đây là tài sản của ông T1 bà Hà T3 cho bà T2 nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Do đó theo đơn yêu cầu độc lập ngày 16/11/2022, ông Tạ Đức S yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 773, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 công chứng ngày 02/03/2021 được ký kết giữa ông Tạ Đức S và ông Nguyễn Đức T1 đối với diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hợp đồng công chứng số 3954 quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 công chứng ngày 23/8/2021 giữa ông Nguyễn Đức T1 và bà Lê Thị T2 đối với diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

- Công nhận phần đất diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và sỡ hữu hợp pháp của ông Tạ Đức S. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc hủy bỏ việc điều chỉnh đăng ký biến động để ông Tạ Đức S được cấp lại GCNQSDĐ theo quy định.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng trên thì không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng N1 Chi nhánh P do ông Trần Đức L làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/12/2021, Ngân hàng P1 với bà Lê Thị T2 đã ký hết hợp đồng tín dụng với nội dụng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 5611LAV-202102601 ngày 24/12/2021; theo đó Ngân hàng đã cho bà Lê Thị T2 vay số tiền vay: 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng); Lãi suất tại thời điểm vay áp dụng cho 03 tháng đầu là

09%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả 9,5%/năm. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh nông sản; thời hạn vay 12 tháng, kỳ hạn trả nợ: đến ngày 24/12/2022. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Lê Thị T2 đã ký kết Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số N.2021010205/HĐTC ngày 23/12/2021, hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Tài sản thế chấp bảo đảm cho tiền vay trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P đứng tên bà Lê Thị T2. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Lê Thị T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và trả nợ gốc khi đến hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Thị T2 phải trả cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh P: Số tiền nợ gốc 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) và tiền lãi suất tạm tính đến ngày 10/9/2025, gồm lãi suất trong hạn: 98.508.493 đồng và lãi suất quá hạn là 22.606.028 đồng. Trường hợp bà T2 không trả hết toàn bộ tiền nợ gốc và lãi suất đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm mà bà Lê Thị T2 đã thế chấp là quyền sử dụng và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai, đất đã được cấp giấy CNQSDĐ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với việc tuyên bố hợp đồng tặng cho là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị Hà T3 cho bà Lê Thị T2 vô hiệu thì đề nghị xem xét, bảo đảm quyền lợi cho Ngân hàng theo quy định.

- Bị đơn ông Nguyễn Đức T1, bà Lê Thị H tại bản tự khai, hòa giải trình bày:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Bích V và nguyên đơn ông Ngô Hữu N:

Ông T1 bà H thống nhất thừa nhận việc vào năm 2021, vợ chồng ông T1 bà H có vay nợ của bà V nhiều lần và 02 bên thống nhất chốt nợ số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Sau đó bà V đã khởi kiện và được Tòa án đã giải quyết theo Quyết định số 05/2022/QĐST-DS ngày 18/7/2022, ông T1 bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà V số tiền nợ vay là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) theo Quyết định số 05. Sau khi có quyết định, bà V đã làm đơn yêu cầu thi hành án và nay làm đơn khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố việc tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11 theo hợp đồng tặng cho tài sản ký kết giữa vợ chồng ông T1 bà H với bà T2 là vô hiệu.

Ông T1 bà H cũng thống nhất thừa nhận việc trong khoảng thời gian năm 2021, ông T1 bà H có vay của ông N nhiều lần và sau đó ông N đã khởi kiện vợ chồng ông T1 bà H, tại Tòa án các bên thống nhất chốt số tiền nợ mà vợ chồng ông T1 bà H còn nợ ông Nghĩa L1 1.700.000.000 đồng và đã Tòa án đã giải quyết theo đó, vợ chồng ông T1 bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông N số tiền nợ vay là 1.700.000.000đ *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng)* theo Quyết định số 04/2022/QĐST-DS ngày 13/6/2022. Sau đó ông N đã làm đơn yêu cầu thi hành án nhưng do ông T1 bà H không có tài

sản để thực hiện nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho ông N nên nay ông N đã khởi kiện cho rằng việc tặng cho tài sản là QSDĐ thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5 được ký kết giữa ông T1 và bà Lê Thị H với bà T2 được công chứng ngày 23/11/2021 là vô hiệu.

Hiện nay, các nguyên đơn bà V và ông N cùng thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố: Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11 được ký kết giữa ông T1 và bà H với bà T2 được công chứng ngày 23/11/2021 và hợp đồng tặng cho QSDĐ đối với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, được ký kết giữa ông T1 với bà T2 được công chứng ngày 23/8/2021 là vô hiệu. Lý do bà V, ông N cho rằng 02 hợp đồng tặng cho tài sản là đều mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên làm thủ tục tặng cho để cố tình tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ. Ý kiến ông T1 bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vì lý do:

1.1. Đối với hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2, thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai:

Vì trước đó vào năm 2019, do vợ chồng ông T1 bà H có nhu cầu cần mua đất xây nhà ở nên bà T2 (là mẹ ruột của bà H cũng đồng thời là mẹ vợ của ông T1) có nói vợ chồng ông T1 bà H tham gia mua đấu giá để có đất làm nhà, nhưng do không trúng đấu giá nên bà T2 đã liên hệ (nhờ bà C giới thiệu) để ông T1 bà H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tại thôn T, xã B, thửa đất do vợ chồng ông Lê Minh H4 và bà Nguyễn Thị Bích L2 đứng tên với giá nhận chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng. Khi đó để có tiền mua đất, ông T1 bà H đã vay của bà T2 số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu) cộng thêm số tiền dành dụm nên đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên và được cấp giấy CNQSDĐ số cho ông T1 bà H đứng tên sổ vào ngày 09/10/2019. Sau đó, ông T1 bà H có vay thêm bà T2 số tiền 1.000.000.000 đồng để làm nhà ở và mở cửa hàng kinh doanh mỹ phẩm. Do làm ăn gặp thất bại nên ông T1 bà H phải vay nợ của nhiều người. Trong đó riêng bà T2 thì vợ chồng ông T1 bà H đã vay số tiền hơn 13.000.000.000 đồng (Mười ba tỷ đồng). Nên đến khoảng tháng 8 năm 2021, khi đó thửa đất số 800 và tài sản trên đất (căn nhà cấp 4) được ông T1 bà H đang thế chấp tại Ngân hàng N1 Chi nhánh B (gọi tắt là: Ngân hàng B1) để vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Do nợ tiền vay của Ngân hàng B1 nhưng không có tiền trả, nên ông T1 bà H thống nhất sang nhượng lại thửa đất số 800 cho mẹ là bà T2 với giá thị trường thời điểm đó là 3.000.000.000 đồng. Nhưng do GCNQSDĐ vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng nên bà T2 đã bỏ ra số tiền 1.500.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng B1 làm thủ tục tất toán và rút sổ ra nên ông T1 bà H phải sang sổ đất cho bà T2 để cấn trừ trước số tiền nợ 1.500.000.000 đồng trong tổng số tiền nợ hơn 13.000.000.000 đồng (Mười ba tỷ) mà ông T1 bà H đã nợ bà T2. Vì vậy ông T1 cùng bà T2 đã cùng trực tiếp đến Ngân hàng B1 để làm thủ tục trả tiền, sau khi rút sổ đỏ thì bà T2 giữ sổ đỏ. Sau đó yêu cầu cả hai vợ chồng ông T1 bà H ký thủ tục sang sổ cho bà T2 tại VPCC V để làm thủ tục sang tên thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11 vào

ngày 23/11/2021. Thực tế ông T1 bà H chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà T2 để cấn trừ nợ. Tuy nhiên khi ra các bên ra VPCC thì nhân viên làm hồ sơ giải thích trường hợp mối quan hệ mẹ con thì nên làm thủ tục tặng cho để đóng phí và thuế thấp hơn. Vì do thiếu hiểu biết nên các bên đã thống nhất làm hợp đồng tặng cho tài sản để che dấu hợp đồng chuyển nhượng để cấn trừ nợ vay cho bà T2. Sau đó mặc dù đã chuyển nhượng đất cho bà T2 để cấn trừ nợ. Nhưng vợ chồng ông T1 bà H gặp khó khăn, vì thương con nên bà T2 chưa lấy lại nhà nên vẫn cho gia đình ông T1 bà H vẫn sinh sống trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà. Từ đó đến nay bà T2 không quản lý, sử dụng hay đầu tư, thay đổi hiện trạng gì đối với thửa đất, cũng như tài sản trên đất. Do ông T1 bà H xác định đây là tài sản mà ông T1 bà H đã chuyển nhượng cho bà T2. Vì vậy nay các nguyên đơn bà V, ông N khởi kiện cho rằng vợ chồng ông T1 bà H với bà T2 đã thông đồng với nhau để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ông T1 bà H không đồng ý với yêu cầu của bà V về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho tài sản thửa đất số 800 là vô hiệu.

1.2. Đối với hợp đồng tặng cho tài sản là Quyền sử dụng đất có diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Nai.

Lý do trước đây ông Nguyễn Đức T1 đứng tên đối với thửa đất có diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5 là vì: Vào đầu năm 2021, ông Tạ Đức S có nói chuyện với vợ chồng ông T1 về việc ông S có thửa đất đã nhận chuyển nhượng vào giữa năm 2020, đã được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên ông S và ông S muốn thế chấp thửa đất này để vay vốn Ngân hàng để trả nợ và số còn lại để có vốn làm ăn. Nhưng vì ông S là khách hàng nợ xấu đã bị thông báo trên hệ thống tổ chức tín dụng nên không tự mình đi vay vốn tại các Ngân hàng được. Do đó ông S đã nhờ vợ chồng ông T1 đi vay dùm cho anh S, bằng hình thức ông S sẽ làm thủ tục sang tên để cho ông Nguyễn Đức T1 đứng tên Giấy CNQSDĐ để nhờ ông T1 đi thế chấp vay tiền Ngân hàng dùm cho ông S để ông S lấy tiền trả nợ và còn tiền để có vốn làm ăn. Khi đó ông S nói ông T1 chỉ cần đi vay cho ông S, còn việc đóng tiền lãi và tiền trả nợ cho Ngân hàng thì ông S tự mình trả. Ông T1 đã đồng ý giúp ông S và sau đó vài ngày ông T1 đã cùng ông S đã ra VPCC Võ An S1 tại xã B ký thủ tục hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên cho ông T1 đứng tên thửa đất số 367. Cùng ngày, do bà H không muốn liên quan đến thủ tục vay mượn Ngân hàng sau này, nên bà H và ông T1 cũng ký văn bản thỏa thuận để xác định thửa đất (số C) theo hợp đồng chuyển nhượng nói trên giữa ông S chuyển nhượng cho ông T1 là tài sản riêng của ông T1. Mục đích để khi ông T1 đi vay vốn Ngân hàng bà H không phải đi cùng vì lý do công việc. Sau khi sang tên Giấy CNQSDĐ ông T1 đã liên hệ với một số Ngân hàng trên địa bàn huyện P và thị xã P để hỏi thủ tục vay tiền, nhưng các Ngân hàng nói chỉ vay được số tiền khoảng 200.000.000 triệu, vì thời điểm đó ông T1 bà H cũng đang vay nợ tại Ngân hàng B1 số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ rưỡi). Vì ông S nói phải vay được số tiền từ 500.000.000 đồng đến 600.000.000 đồng mới đủ tiền để trả nợ và dư một chút để có vốn làm ăn. Nên sau khi ông T1 báo lại, thì ông S chuyển sang nhờ bà T2 là mẹ vợ ông T1 đi vay dùm cho ông S và được bà T2 đồng

ý nên ông S nói ông T1 làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho bà T2 để bà T2 vay tiền dùm cho ông S. Do đó vào khoảng tháng 8 năm 2021, không nhớ thời gian chính xác, ông T1 và bà T2 ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên sổ bằng hình thức ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức T1 tặng cho bà Lê Thị T2, quyền sử dụng đất có diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, theo hợp đồng số 3954 được V1 công chứng ngày 23/8/2021. Sau này ông T1 được biết, bà T2 đã liên hệ làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh P (Ngân hàng P1) vay tiền được dùm cho ông S, còn số tiền cụ thể bao nhiêu thì ông T1 bà H không biết. Ngoài ra cũng có nghe thêm thông tin về việc khi đến thời điểm đáo hạn anh S có nhờ bà T2 làm thủ tục đáo hạn vay lại nhưng do có tranh chấp bị Tòa án phong tỏa nên không làm thủ tục để vay lại được. Ông T1 bà H xác định thửa đất này là tài sản của ông S sang tên cho ông T1 và sau là ông T1 sang tên bà T2 đứng tên để nhờ đi vay tiền dùm. Không phải là tài sản của vợ chồng ông T1 bà H và cũng không phải tài sản của bà T2. Do đó ông T1 bà H cho rằng không có việc tẩu tán tài sản để trốn tránh, nghĩa vụ trả nợ, thi hành án như nguyên đơn bà V, ông N đã khởi kiện. Vì vậy, ông T1 bà H không đồng ý với yêu cầu của ông N.

Trong trường hợp hợp Tòa án tuyen đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị Hà T3 cho bà Lê Thị T2, đối với tài sản được tặng cho là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, công chứng số 0005604, ngày 23/11/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 773, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 công chứng ngày 02/03/2021 được ký kết giữa ông Tạ Đức S và ông Nguyễn Đức T1 đối với diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai và Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, giữa vợ chồng chị H anh T1 với bà T2 là vô hiệu thì ông T1, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mà để các bên tự thỏa thuận vơi nhau nếu không thỏa thuận được với nhau sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

1.3 Về yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tạ Đức S:

Các bị đơn ông T1 bà H đồng ý với yêu cầu độc lập của ông S về việc đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất có diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, giữa ông T1 với ông S trước đây đã công chứng tại V1 để sang tên cho ông T1 đứng tên sổ đỏ cũng như hợp đồng tặng cho công chứng ký giữa ông T1 với bà T2 là vô hiệu do 02 hợp đồng giả tạo. Vì thực chất các bên không có việc chuyển nhượng (mua bán) hay tặng cho tài sản mà chỉ là hình thức sang tên sổ đỏ để đi vay tiền Ngân hàng dùm cho ông S. Do đó ý kiến ông T1 bà H đồng ý việc công nhận thửa đất diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền trên đất là tài sản hợp pháp của ông Tạ Đức S.

1.4 Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 - Chi nhánh P:

- Về việc Ngân hàng P1 yêu cầu bà Lê Thị T2 phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) và lãi suất tạm tính đến ngày 10/9/2025 là 31.820.822 đồng. Đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp (thửa đất số 800 và tài sản gắn liền trên đất) trong trường hợp bà T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho phía Ngân hàng P1. Hiện nay vợ chồng ông T1 bà H là người đang ở trên căn nhà và phần đất mà bà T2 đang cho ở nhờ. Vợ chồng ông T1 bà H có biết việc vợ chồng sau khi làm thủ tục sang tên trong sổ cho bà T2, bà T2 đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng P1 với số tiền vay nợ gốc là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Nay đến hạn, bà T2 không trả gốc, lãi suất nên phía Ngân hàng yêu cầu bà T2 phải có nghĩa vụ trả nợ vay cũng như yêu cầu về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà T2 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do tài sản này vợ chồng ông T1 bà H đã chuyển nhượng cho bà T2 nên việc bà T2 thế chấp để vay tiền Ngân hàng thì ông T1 bà H không có ý kiến gì. Do đó trường hợp bà T2 không trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng có yêu cầu độc lập đề nghị xử lý tài sản thế chấp này để thu hồi nợ mà bà T2 nợ Ngân hàng thì vợ chồng ông T1 bà H không có ý kiến gì.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 trình bày**:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị Hà T3 cho bà Lê Thị T2, đối với tài sản được tặng cho là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, công chứng số 0005604, ngày 23/11/2021 là vô hiệu. Lý do vì nguyên đơn bà V cho rằng hợp đồng tặng cho giữa anh T1 chị H ký kết tặng cho thửa đất là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ thi hành án nên làm thủ tục tặng cho bà T2 thửa đất số 800. Bà T2 không đồng ý, vì lý do: Vào năm 2016, con gái bà là chị H và con rể là anh T1 kết hôn, sau khi kết hôn thì anh T1 chị H sinh sống tại Khu tập thể của giáo viên Trường C3 thuộc xã B, thấy hoàn cảnh con gái khó khăn nên bà T2 đồng ý cho vợ chồng con gái là H và con rể anh T1 số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng thửa đất *(thông qua người trung gian tên Nguyễn Thị C để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất do vợ chồng ông Lê Minh H4 và bà Nguyễn Thị Bích L2 đứng tên)* có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11. Sau đó anh T1 và chị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng vào ngày 02/10/2019 và đến ngày 09/10/2019 được cấp GCNQSDĐ mang số SC 02072/CN, khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất chưa có tài sản gì, là đất trống. Sau đó thời gian khoảng thời gian 01 tháng, bà T2 mượn tiền của con trai bà (ở thành phố Hồ Chí Minh) số tiền 700.000.000 đồng để cho chị H anh T1 có tiền xây nhà ở. Sau đó một thời gian, bà T2 có nghe thông tin về việc vợ chồng chị H anh T1 đã thế chấp thửa diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800 và tài sản trên đất là căn nhà để vay vốn Ngân hàng B1 (Bình Phước) để vay số tiền 1.500.000.000 đồng *(Một tỷ năm trăm triệu đồng)* và nghe thêm thông tin anh T1 đi vay mượn nhiều nơi để kinh doanh tiền ảo nhưng bị thua lỗ. Do đó đến thời gian đáo hạn Ngân hàng của khoản vay số tiền 1.500.000.000 đồng

nợ tại Ngân hàng B1, bà T2 cho anh T1 vay thêm số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng) và anh T1 nói vợ chồng anh T1 đã có số tiền 400.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng để làm thủ tục đáo hạn. Nhưng khoảng 10 ngày sau, bà T2 không thấy anh T1 trả lại tiền vay, tức số tiền 1.100.000.000 đồng mà anh T1 đã hỏi vay của bà T2 để đáo hạn. Nhưng sau đó anh T1 lại nói với bà T2 là không đi làm thủ tục đáo hạn để vay lại mà nói lấy tiền vay để tiếp tục kinh doanh đầu tư tiền ảo và cũng bị thua lỗ. Do sợ anh T1 làm ăn thua lỗ và khả năng bị siết nợ đối với thửa đất này, là thửa đất mà trước đó bà T2 đã bỏ tiền ra để mua cho vợ chồng chị H anh T1 cũng như cho tiền để làm nhà. Cùng việc đã vay bà T2 số tiền 1.100.000.000 đồng nói là để đi đảo sổ nhưng không đảo và cũng không trả nợ cho bà T2. Sau khi anh T1 làm thủ tục đáo hạn để vay lại được thời gian khoảng 01 tháng, bà T2 đã yêu cầu anh T1 chị H cùng bà T2 ra Ngân hàng B1 để bà T2 trả nợ cho Ngân hàng số tiền mà anh T1 chị H đang vay 1.500.000.000 tiền gốc và tiền lãi số tiền khoảng gần 10.000.000 đồng. Để làm thủ tục trả nợ trước hạn rút sổ đỏ ra. Do anh T1 vay nợ bà T2 số tiền 1.100.000.000 đồng để nói vay để đáo hạn và khoản tiền bà T2 đã bỏ ra cho anh T1 chị H trả nợ lại cho Ngân hàng để rút sổ về là hơn 1.500.000.000 đồng. Như vậy tổng số tiền bà T2 đã bỏ ra cho anh T1 vay và dùng để trả nợ Ngân hàng B1 là liên quan đến sổ đất này là số tiền 2.600.000.000 đồng. Do thửa đất này có nguồn gốc là tiền bà T2 cho để vợ chồng anh T1 chị H mua, nhưng do làm ăn thua lỗ nên bà T2 yêu cầu vợ chồng anh T1 chị H phải làm thủ tục sang tên trả lại thửa đất cho bà T2 và vợ chồng anh T1 chị H đã đồng ý trả lại thửa đất. Cụ thể: Ngay sau khi rút sổ Ngân hàng Bù Nho bà T2 đã yêu cầu anh T1 chị H làm thủ tục hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, được Văn phòng C2, công chứng ngày 23/11/2021. Bà T2 xác định thửa đất này là của bà T2 bỏ tiền ra cho vợ chồng con gái nhưng nay con bà là chị H anh T1 làm ăn thua lỗ nên bà T2 yêu cầu lấy lại. Vì vậy, bà T2 xác định là tài sản của T2 nên việc các nguyên đơn khởi kiện cho rằng giữa bà T2 với anh T1 chị H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là nhằm mục đích tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ là không đúng nên bà T2 không đồng ý với về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu. Cũng như không đồng ý với việc kiến nghị điều chỉnh giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà T2.

Đối với yêu cầu khởi kiện cho rằng việc tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, giữa vợ chồng chị H anh T1 với bà T2 là vô hiệu.

Lý do nguyên đơn ông N cho rằng do anh T1 chị H nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên làm thủ tục tặng cho T2 để cố tình tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ là không đúng nên bà T2 không đồng ý. Lý do bà T2 đứng tên trên GCNQSDĐ của thửa đất diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5 như sau: Vào khoảng cuối tháng 2 đầu tháng 3 của năm 2021 (không nhớ chính xác) anh Tạ Đức S có đến nhà bà T2 nói chuyện, anh S cần vay vốn Ngân hàng để

làm ăn nhưng do anh S là khách hàng nợ xấu, bị thông báo trên hệ thống nên không làm thủ tục vay vốn tại các Ngân hàng được. Nên anh S nói có 01 thửa đất có diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B mà anh S đã nhận chuyển nhượng vào giữa năm 2020, đất đã có sổ đỏ và anh S nhờ bà T2 làm thủ tục đứng tên vay tiền dùm cho anh S. Tức là anh S và bà T2 sẽ làm thủ tục sang tên sổ đỏ hiện đang đứng tên anh S sang tên cho bà T2 đứng tên để nhờ bà T2 đứng ra vay vốn của Ngân hàng, sau đó bà T2 sẽ đưa lại số tiền vay từ Ngân hàng lại cho anh S để Sáng có vốn làm ăn. Lúc đầu bà T2 đồng ý giúp nhưng sau khi về nói chuyển với chồng bà là ông Lê Xuân H5 (hiện nay chồng bà T2 đã mất) không đồng ý nên anh S chuyển sang nói nhờ con rễ của bà T2 là anh T1 đứng tên sổ đỏ dùm để nhờ làm thủ tục vay vốn và được anh T1 đồng ý nên vào ngày 02/3/2021 anh S và anh T1 làm thủ tục sang tên bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng sau khi làm thủ tục sang sổ cho anh T1 đứng tên của thửa đất thì anh T1 liên hệ Ngân hàng để vay vốn dùm cho anh S. Nhưng sau khi sang tên, anh T1 liên hệ thủ tục xin vay tiền Ngân hàng nhưng mất thời gian vài tháng mà anh T1 cũng không được Ngân hàng cho vay. Nên anh S và anh T1 thống nhất sang tên từ sổ anh T1 đang đứng tên cho bà T2 đứng tên thửa đất để bà T2 đi vay vốn dùm cho anh S. Sau đó anh T1 và bà T2 đã làm thủ tục bằng hình thức ký hợp đồng tặng cho thửa đất diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P thông qua thủ tục tặng cho QSDĐ cho bà Lê Thị T2 theo hợp đồng được VPCC Võ An S1 công chứng ngày 23/8/2021. Sau khi đứng tên trên sổ đỏ đến ngày 14/9/2021, bà T2 làm thủ tục hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng P1 để vay số tiền 600.000.000 đồng. Sau khi vay được số tiền này bà T2 đã giao lại số tiền được vay cho anh S, còn anh S thì phải có nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng (anh S là tự đóng lãi cho Ngân hàng hàng khi đến hạn), anh S có thống nhất với bà T2 khi nào đến hạn thì anh S đưa tiền cho bà T2 đi làm thủ tục đáo hạn để vay lại. Khi đó anh S có nói nhờ bà T2 đứng tên hộ để vay vốn trong thời gian 02 năm để làm ăn sau đó nói sẽ tất toán trả nợ Ngân hàng và rút sổ để sang lại tên cho anh S đứng tên trên sổ đỏ. Tuy nhiên, khi làm thủ tục thanh toán, đáo hạn để vay lại thì phía nguyên đơn ông N yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời *"Phong tỏa tài sản"*nên phía Ngân hàng không cho vay vốn lại. Đến lúc này anh S mới biết thửa đất bị tranh chấp, bị phong tỏa không được Ngân hàng cho vay lại nên mới liên hệ Tòa án để yêu cầu xác định thửa đất là của anh S. Do đó ý kiến của bà T2 như sau: Bà T2 đồng ý việc bà T2 ký hợp đồng tặng cho thửa đất diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, thông qua thủ tục tặng cho QSDĐ cho bà Lê Thị T2 theo hợp đồng công chứng số 3954, được VPCC Võ An S1 công chứng ngày 23/8/2021 giữa bà T2 và anh T1 là vô hiệu do giả tạo. Nhưng không phải vì mục đích nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ thi hành án của anh T1 chị H như yêu cầu của của các nguyên đơn khởi kiện. Mà thực chất thửa đất này là đất của anh S nhờ bà T2 đứng tên dùm để vay vốn Ngân hàng. Do đó, bà T2 đồng ý với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh S, đồng ý thửa đất diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã P là quyền sử dụng đất hợp pháp của anh S trước

đó đã nhờ anh T1 và sau là nhờ bà T2 đứng tên hộ để vay tiền. Còn việc các bên ký kết công chứng hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho tài sản này đều là giả tạo. Nay bà T2 đồng ý việc tuyên bố 02 hợp đồng này vô hiệu để công nhận quyền sử dụng đất này cho anh S.

Về việc Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng N1 – Chi nhánh P.

Bà T2 đồng ý với yêu cầu độc lập của phía Ngân hàng về việc yêu cầu bà T2 phải có nghĩa vụ trả số tiền vay tín dụng 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) và tiền lãi suất tạm tính đến ngày 10/9/2025, gồm lãi suất trong hạn: 98.508.493 đồng và lãi suất quá hạn là: 22.606.028 đồng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, đứng tên bà Lê Thị T2. Ý kiến của bà T2 như sau: Sau khi anh T1 và vợ bà H làm thủ tục sang tên cho bà T2, vào ngày 24/12/2021 bà T2 đã ký hợp đồng tín dụng số 5611LAV2022102601 ngày 24/12/2021 Ngân hàng N1 – Chi nhánh P - Bình Phước, để vay số tiền 2.200.000.000 đồng *(Hai tỷ hai trăm triệu đồng)*, mục đích bà T2 vay số tiền này là về để trả nợ cho anh T1 và chị H. Nhưng do anh T1 chị H không trả nợ cho bà T2 nên khi đến hạn bà T2 không có tiền để trả nợ gốc và lãi suất cho Ngân hàng. Để vay số tiền trên bà T2 đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của thửa đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11. Nay phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T2 phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) và tiền lãi suất tạm tính đến ngày 10/9/2025, gồm lãi suất trong hạn: 98.508.493 đồng và lãi suất quá hạn là: 22.606.028 đồng. Đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Bà T2 đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc bà T2 phải có nghĩa vụ trả số tiền vay nợ gốc là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) và lãi suất theo yêu cầu cũng như yêu cầu về việc xử lý tài sản thế chấp như hợp đồng đã ký. Do hiện nay, tài sản thế chấp đang có tranh chấp trong vụ án nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật,

Trong trường hợp hợp Tòa án tuyên đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị Hà T3 cho bà Lê Thị T2, đối với tài sản được tặng cho là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, công chứng số 0005604, ngày 23/11/2021 và Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, giữa vợ chồng chị H anh T1 với bà T2 là vô hiệu thì bà T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mà để các bên tự thỏa thuận vơi nhau nếu không thỏa thuận được với nhau sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đào Thị Oanh M – Chấp hành viên phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phòng THADS khu vực 11 - Đồng Nai đang thi hành Quyết định số 04/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022; Quyết định số 05/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2022 của TAND huyện Phú Riềng về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Theo nội dung 02 Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và Quyết định thi hành án buộc: ông T1 và vợ là bà H có nghĩa vụ: Trả nợ cho ông Ngô Hữu N số tiền 1.700.000.000 đồng *(Một tỷ, bảy trăm triệu đồng)* và lãi suất chậm thi hành án và Trả nợ cho bà Dương Thị Bích V số tiền 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)* và lãi suất chậm thi hành án. Hết thời gian tự nguyện thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án là ông T1 bà H, được cung cấp: Ông T1 bà H có 02 tài sản, nhưng đã lập hợp đồng tặng cho bà Lê Thị T2, cụ thể như sau:

- Thứ nhất: Quyền sử dụng đất có diện tích 140,3m^2, thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B Đất có GCNQSDĐ số CS 01057/CNTT được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận ngày 04/03/2021. *(Quyền sử dụng đất nêu trên ông T1 nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất từ ông Tạ Đức S theo Hợp đồng chuyển nhượng số 773 ký ngày 02/03/2021 theo hồ sơ số 210302-0094 vào sổ chỉnh lý 2718/CN)*. Tuy nhiên, ông T1, bà H đã lập hợp đồng tặng cho bà Lê Thị T2, đã được VPCC Võ An S1, công chứng ngày 23/8/2021 tại Hợp đồng công chứng số 3954 theo hồ sơ số 210825-0019 vào số 3097/TA. Bà Lê Thị T2 đã đăng ký chỉnh lý biến động và được CNVPĐKĐĐ huyện Phú Riềng xác nhận trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/8/2021 với nội dung: Tặng cho Quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất cho bà Lê Thị T2. Hiện nay Quyền sử dụng đất này bà Lê Thị T2 đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng P1 theo hồ sơ số 10425.

- Thứ hai: Quyền sử dụng đất có diện tích 225,0m^2, thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tại thôn T, xã B Đất có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS 02072/CN do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T1 và vợ là bà Lê Thị H. Tuy nhiên, ông T1, bà H đã lập hợp đồng tặng cho bà Lê Thị T2, đã được VPCC Võ An S1, công chứng ngày 23/11/2021 tại Hợp đồng công chứng số 5604. Bà Lê Thị T2 đã đăng ký chỉnh lý biến động và được CNVPĐKĐĐ huyện Phú Riềng xác nhận trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2021 với nội dung: Tặng cho Quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất cho bà Lê Thị T2. Hiện nay Quyền sử dụng đất này bà Lê Thị T2 đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng P1 theo hồ sơ số 14995.

Ngoài 02 (hai) tài sản là Quyền sử dụng đất nêu trên ông T1 và vợ là bà H không còn sản nào khác để đảm bảo việc thi hành án. Để có cơ sở thi hành án đúng quy định của pháp luật, Phòng THADS đã thông báo cho người được thi hành án là ông N và bà V biết về kết quả xác minh điều kiện thi hành án tại Thông báo kết quả giải quyết việc thi hành án số 102/TB-CCTHADS ngày 29/6/2022 và Thông báo số 134/TB-CCTHADS ngày 09/8/2022. Được biết ông N và bà V đã khởi kiện tại

TAND huyện Phú Riềng: *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"* đối với 02 (hai) thửa đất nêu trên.

- Quan điểm của Chấp hành viên: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ việc, thấy rằng: Quyết định số 04/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022; Quyết định số 05/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2022 của TAND huyện Phú Riềng, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, việc ông T1 và vợ là bà H có nghĩa vụ: Trả nợ cho ông N số tiền 1.700.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án; Trả nợ cho bà V số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án là thể hiện sự tự nguyện. Tuy nhiên, sau đó ông T1 và vợ là bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình nên ông N, bà V làm đơn yêu cầu thi hành án là đúng quy định của pháp luật. Quá trình thi hành án, CCTHADS huyện P đã tống đạt các quyết định, văn bản giấy tờ về thi hành án cho các bên đương sự. Đồng thời giải thích về quyền và nghĩa vụ của người được, người phải thi hành án nhưng ông T1, bà H vẫn không tự nguyện thi hành nghĩa vụ của mình nên cơ quan Thi hành án dân sự đã thực hiện thủ tục xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án theo quy định của pháp luật. Kết quả xác minh tại CNVPĐKĐĐ huyện P cho biết: Trên địa bàn huyện P ông T1 và bà H có 02 (hai) quyền sử dụng đất nêu trên nhưng đã lập hợp đồng tặng cho bà Lê Thị T2 trước thời điểm Quyết định số 04/2022/QĐST-DS ngày 13/6/2022; Quyết định số 05/2022/QĐST-DS ngày 18/7/2022 của TAND huyện Phú Riềng có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Chấp hành viên đã thông báo kết quả giải quyết việc thi hành án cho ông N và bà V được biết. Ý kiến của Chấp hành viên đại diện cho Phòng THADS: Yêu cầu Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết vụ án theo luật định. Phòng THADS khu vực 11- Đồng Nai sẽ căn cứ phán quyết của Tòa để làm cơ sở giải quyết việc thi hành án tiếp theo.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, nay là Văn phòng C1 trình bày:

Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ: đường Đ, thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai có:

+ Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000773, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 công chứng ngày 02/03/2021 được ký kết giữa ông Tạ Đức S và ông Nguyễn Đức T1 đối với diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B theo Giấy CNQSDĐ số CL 5999398, số vào sổ cấp GCN: CS 01057/CNTT do Sở TN và MT tỉnh B cấp ngày 06/3/2018.

+ Công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 00003954, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 chứng nhận ngày 23/8/2021, giữa ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1983 và bà Lê Thị T2, sinh năm: 1958 đối với thửa đất diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B;

+ Công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 00005604, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 23/11/2021 giữa vợ chồng ông

Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị Hà T3 cho bà Lê Thị T2, đối với tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã B; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 571200, số vào sổ chứng nhận số CS 02072/CN do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B ký cấp cho ông Nguyễn Đức T1 và vợ bà Lê Thị H.

Sau khi kiểm tra giấy tờ, thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng được lưu trữ tại Văn phòng C2 (nay là VPCC L) thì thấy VPCC Võ An S1 đã chứng nhận đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại điểm a, c, d, đ khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 thủ tục chung về công chứng và khoản 3 Điều 41 về công chứng giao dịch, hợp đồng do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Văn phòng công chứng nhận thấy các hợp đồng công chứng số 00000773, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 công chứng ngày 02/03/2021; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 00003954, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 chứng nhận ngày 23/8/2021; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 00005604, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 23/11/2021 đều phù hợp với quy định pháp luật nên Văn phòng công chứng đã tiến hành thực hiện công chứng theo đúng quy định pháp luật về công chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 10/9/2025, Toà án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Dương Thị Bích V và ông Ngô Hữu N.

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 00005604, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 23/11/2021 giữa ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị Hà T3 cho bà Lê Thị T2, đối với tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Bích V về việc kiến nghị Chi nhánh Văn Phòng Đ thu hồi điều chỉnh, hủy bỏ phần nội dung chỉnh lý trang 4 ngày 29/11/2021 của giấy chứng nhận qsd đất số CR 571200, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 02072/CN của Chi nhánh Văn Phòng Đ.

Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hợp đồng công chứng số 3954 quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 công chứng ngày 23/8/2021 giữa ông Nguyễn Đức T1 và bà Lê Thị T2 đối với diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Tạ Đức S:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 773, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 công chứng ngày 02/03/2021 được ký kết giữa

ông Tạ Đức S và ông Nguyễn Đức T1 đối với diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hợp đồng công chứng số 3954 quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 công chứng ngày 23/8/2021 giữa ông Nguyễn Đức T1 và bà Lê Thị T2 đối với diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu.

- Công nhận diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và sỡ hữu hợp pháp của ông Tạ Đức S. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc hủy bỏ việc xác nhận chỉnh đăng ký biến động số 03097/TA ngày 30/8/2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P để ông Tạ Đức S được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ theo quy định.

Ông Tạ Đức S có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận qsd đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh P thu hồi điều chỉnh, hủy bỏ phần nội dung chỉnh lý trang 4 ngày 30/8/2021 của giấy chứng nhận qsd đất sồ CL 599398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 01057/CNTT cấp cho bà Lê Thị T2.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng N1.

+ Buộc bà Lê Thị T2 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N1 tổng số tiền 3.111.426.301 đồng. Trong đó tiền nợ gốc là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng); tiền lãi tính đến ngày 10/9/2025 là 911.426.301 đồng (Chín trăm mười một triệu bốn trăm hai mươi sáu ngàn ba trăm lẻ một đồng), gồm: tiền lãi suất trong hạn là 625.609.315 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm triệu sau trăm lẻ chín ngàn ba trăm mười lăm đồng) và lãi suất nợ quá hạn là 285.816.986 đồng (Hai trăm tám mươi lăm triệu tám trăm mười sáu ngàn chín trăm tám mươi sáu đồng).

+ Buộc bà T2 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi kể từ ngày 11/9/2025 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ khoản nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 5611LAV-202102601 ngày 24/12/2021.

+ Trường hợp bà T2 không trả nợ, hoặc trả không đầy đủ gốc và lãi suất cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp số N.2021010205/HĐTC ngày 23/12/2021 để đảm bảo cho việc thu hồi nợ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2025, bị đơn ông Nguyễn Đức T1, bà Lê Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà T2 đối với diện tích đất 225m^2; Công nhận diện tích 225m^2 và tài sản trên đất là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T2.

Cùng ngày 25/9/2025, bà T2 cũng có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, ông N; công nhận diện tích 225m^2 và tài sản trên đất là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T2; công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản giữa bà T2 và ông T1 bà H; buộc ông S phải trả cho bà số tiền 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa:

- Ông T1, bà H và bà T2 giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà H và bà T2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức T1, bà Lê Thị H và bà Lê Thị T2 được nộp trong hạn luật định, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

[2] Căn cứ để các nguyên đơn khởi kiện: vợ chồng ông Lê Đức T4 bà Lê Thị H có nghĩa vụ phải trả cho bà Dương Thị Bích V số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự số 05/2022/QĐST-DS ngày 18/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Phú Riềng (cũ) mà ông T4 bà H đã vay nhiều lần (5 lần) của bà V từ cuối tháng 8 đến cuối tháng 10 năm

2021 và có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Hữu N số tiền 1.700.000.000 đồng còn nợ lại của 12 lần vay của bà V từ tháng 8 đến tháng 12/2021 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự số 04/2022/QĐST-DS ngày 13/6/2022 của Toà án nhân dân huyện Phú Riềng (cũ). Do bà V, ông N yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng (nay là Phòng Thi hành án khu vực 11 - Đồng Nai) đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông T4 bà H thì xác định được ông T4 bà H có 02 tài sản là quyền sử dụng đất, nhưng đã lập hợp đồng tặng cho bà Lê Thị T2 (mẹ ruột của bà H), cụ thể như sau:

[3]- Quyền sử dụng đất diện tích 140,3m^2 đất, thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5 toạ lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ). Đất có giấy chứng nhận QSDĐ số CL 599398 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận ngày 04/3/2021 cấp cho ông T4 và vợ là bà H, ông T4 bà H lập hợp đồng tặng cho bà T2, hợp đồng này được Văn phòng công chứng (sau đây gọi tắt là: VPCC) Võ An S1 công chứng số 3954 vào ngày 23/8/2021. Vào ngày 30/8/2021, bà Lê Thị T2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi tắt là: CNVPĐKĐĐ) huyện P chỉnh lý biến động sang tên bà T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ), sau đó bà T2 thế chấp cho Ngân hàng N2 chi nhánh P để vay số tiền 600.000.000 đồng.

[4]- Quyền sử dụng đất diện tích 225,0m^2, thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ). Đất có giấy chứng nhận QSDĐ số CS 02072/CN do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp cho ông T4 bà H, ông T4 bà H lập hợp đồng tặng cho bà T2 và được VPCC Võ An S1 công chứng số 5604, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2021. Vào ngày 29/11/2021, bà Lê Thị T2 được CNVPĐKĐĐ huyện P chỉnh lý biến động sang tên trên GCNQSDĐ trang 4 đứng tên bà T2 và thế chấp cho Ngân hàng N2 chi nhánh P để vay vốn.

[5] Ngoài 02 (hai) tài sản là Quyền sử dụng đất nêu trên vợ chồng ông T4 bà H không còn sản nào khác để đảm bảo việc thi hành án. Sau khi nhận Thông báo số 134/TB-CCTHADS ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự, ông N và bà V đã khởi kiện ông T4 bà H để yêu cầu Tòa án: *"Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"* đối với 02 (hai) thửa đất nêu trên vì lý do bà V, ông N đều cho rằng vợ chồng ông T4 bà H vay tiền để làm ăn, nhưng khi đến hạn không trả nợ, mà cố tình làm thủ tục tặng cho tài sản duy nhất cho bà T2 (là mẹ ruột của bà H cũng là mẹ vợ của ông T4) là người thân thích trong gia đình là cố tình thỏa thuận với nhau để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ thi hành án, vi phạm pháp luật dân sự nên đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng tặng cho vô hiệu để xử lý tài sản theo quy định, để thi hành án cho những người được thi hành án. Mặt khác, về thời gian cho vay, thời hạn trả nợ các khoản vay theo thỏa thuận trước thời điểm các bên ký kết các hợp đồng tặng cho nói trên. Từ đó các nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng tặng cho đối với 02 quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Đối với diện tích đất 140,3m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông S với ông T4 ngày 02/3/2021 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T4 với bà T2 lập ngày 23/8/2021 là giả tạo và tuyên bố các hợp đồng này vô hiệu. Bởi, thực chất thửa đất là của ông S, do ông S là người thuộc danh sách có nợ xấu không được tiếp tục vay vốn từ ngân hàng nên đã nhờ ông T4 đứng tên để vay vốn giùm nên giữa hai bên hợp thức hóa việc ông T4 đứng tên bằng việc ông S làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T4. Tuy nhiên, sau khi được đứng tên ông T4 cũng không vay vốn được nên các bên thỏa thuận nhờ bà T2 đúng tên đất để vay vốn giúp ông S, do đó ông T4 ký hợp đồng tặng cho thửa đất lại cho bà T2, sau khi đứng tên bà T2 đã vay vốn tại ngân hàng giúp ông S. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nội dung này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm về các nội dung liên quan đến việc giải quyết thửa đất trên.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 225m^2 thuộc thửa số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai giữa ông T4 bà H với bà T2 được công chứng ngày 23/11/2021 vô hiệu; xét kháng cáo của ông T4, bà H và bà T2 về việc những người này đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho thửa đất này giữa ông T4 bà H với bà T2, công nhận đất và tài sản trên đất là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T2:

[8] Thửa đất có nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng như sau: Ngày 02/10/2019, ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị H ký hợp đồng công chứng nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh H4 bà Nguyễn Thị Bích L2. Ngày 09/10/219, ông T1 bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CR 571200; số vào sổ 02072. (BL 22-25; BL 29-30); Ngày 22/10/2021, ông Nguyễn Đức T1 ký hợp thế chấp tài sản vay tiền tại Ngân hàng B1 hợp đồng công chứng tại VPCC V và đã xác nhận đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P; Ngày 18/11/2021, ông T1 trả nợ vay tại Ngân hàng B1, trả tiền vay 1.508.679.452 đồng, trong đó tiền gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi suất 8.679.452 đồng (bà T2 là người ký tên tại phần khách hàng); Ngày 22/11/2021, làm thủ tục xóa thế chấp Ngân hàng (xác nhận Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P); Ngày 23/11/2021, ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị H ký hợp đồng tặng cho bà Lê Thị T2 đối với QSDĐ diện tích 225m^2 đất, thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nhà, đất số 800); Ngày 29/11/2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P, xác nhận thông tin đăng ký biến động chỉnh lý trang 3 tặng cho bà Lê Thị T2 toàn bộ diện tích QSDĐ theo hợp đồng tặng cho số 5604, được V1 công chứng ngày 23/11/2021. Ngày 23/12/2021, bà T2 ký hợp đồng thế chấp QSDĐ, thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền trên đất (nhà, đất số 800);

N.2021010205/HĐTC đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm để vay tiền tại Ngân hàng P1.

[9] Xét thấy, vào thời điểm ông T1 bà H ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích 225m2 cho bà T2 thì ngoài tài sản này ông T1 bà H không có tài sản nào khác, trong khi ông bà còn đang vay tiền của bà V (trong đó có khoản tiền đã quá hạn trả nợ) và ông N với số tiền lớn nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Mặc dù, trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn ông T1 bà H trình bày: nguồn gốc tài sản này là do vợ chồng ông T1 bà H vay bà T2 số tiền 1.500.000.000 đồng để mua đất và vay thêm 1.000.000.000 đồng để làm nhà và có vốn mở tiệm kinh doanh mỹ phẩm nhưng do làm ăn thua lỗ, nhiều người đến đòi nợ mà nhà, đất thì thế chấp Ngân hàng mà không có tiền trả nên bà T2 đã bỏ ra số tiền 1.500.000.000 đồng trả nợ cho Ngân hàng B1 thay cho vợ chồng ông T1 bà H để rút sổ. Sau đó các bên thống nhất cấn trừ tiền nợ của bà T2 bằng nhà, đất trên với giá 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi ra Văn phòng công chứng do được tư vấn cũng như do thiếu hiểu biết nên gia đình đã nhất trí làm hợp đồng tặng cho thay vì hợp đồng chuyển nhượng. Vì thế, sau khi hợp đồng tặng cho được ký kết, bà T2 đã được điều chỉnh biến động sang tên tại trang 03 trong giấy CNQSDĐ. Xét trình bày của ông T1 bà H là không phù hợp, bởi lẽ ông T1 bà H với bà T2 có mối quan hệ thân thích với nhau (mẹ con), trong khi ông bà đang là những người có nghĩa vụ phải trả nợ cho người khác (bà V, ông N) nhưng chưa trả thì phải dùng tài sản này để thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng lại làm thủ tục tặng cho mẹ (bà T2) toàn bộ tài sản mình đang có và cũng không chứng minh được việc tặng cho bà T2 tài sản thực chất là để cấn trừ tiền nợ của bà T2 như ông bà trình bày là có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Hơn nữa, chính bà T2 cũng trình bày thửa đất này có nguồn gốc ban đầu bà bỏ tiền ra mua cho vợ chồng con gái nhưng sau thấy ông T1 bà H làm ăn thua lỗ nên bà yêu cầu ông T1 bà hà làm thủ tục tặng cho lại cho bà. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng quy định tại Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 để xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức T1 và vợ Lê Thị H cho bà Lê Thị T2 tài sản là thửa đất 225m^2 được Văn phòng C2 công chứng ngày 23/11/2021 tại hợp đồng công chứng số 00005604, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu là có căn cứ.

[10] Xét đối với hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 225m^2 giữa bà T2 và Ngân hàng: do sau khi được sang tên bà T2 đã thế chấp cho ngân hàng N2 chi nhánh P để vay số tiền 2.200.000.000 đồng. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng là bên đã ký kết hợp đồng thế chấp ngay tình, mặc dù khi xác định hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông T1 bà H với bà T2 liên quan đến diện tích đất này vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"* song do ông T1, bà H với bà T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ông T1, bà H với bà T2 tự thỏa thuận với nhau nếu không thỏa thuận được thì sẽ được giải quyết trong vụ án khác. Tuy nhiên, do xác định việc ngân hàng nhận thế chấp là ngay

tình nên việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp và chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc buộc bà T2 phải có nghĩa vụ trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc 2.200.000.000 đồng và lãi với tổng số tiền 3.111.426.301 đồng, đồng thời quyết định trường hợp bà T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số N.2021010205/HĐTC ngày 23/12/2021 để đảm bảo cho việc thu hồi nợ là phù hợp. Trường hợp sau này thửa đất bị phát mãi để thi hành án thì sau khi phát mãi, ông T1, bà H và bà T2 có thể tranh chấp với nhau bằng vụ án khác để yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc thửa đất bị phát mãi này là phù hợp, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[11] Từ những phân tích trên thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 225m^2 thuộc thửa số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai giữa ông T1 bà H với bà T2 được công chứng ngày 23/11/2021 vô hiệu là có căn cứ được chấp nhận. Kháng cáo của ông T1, bà H và bà T2 về việc những người này đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho thửa đất này giữa ông T1 bà H với bà T2, công nhận đất và tài sản trên đất là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T2 là không có căn cứ để chấp nhận.

[12] Đối với kháng cáo của bà T2 về việc bà yêu cầu Tòa buộc ông S phải trả cho bà 600.000.000 đồng mà bà đã cho ông S vay trước đây: do yêu cầu này được bà T2 đưa ra tại cấp phúc thẩm mà trước đây bà không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên thuộc trường hợp vượt qua yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết. Bà T2 có thể khởi kiện bằng vụ án khác để được xem xét, giải quyết.

[13] Chi phí tố tụng: Tại Bản án sơ thẩm và Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án sơ thẩm kèm theo Bản án Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: "Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng): bị đơn ông Nguyễn Đức T1 và bà Lê Thị H phải chịu 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), bà Lê Thị T2 phải chịu 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Do bà V, ông N và ông S từng người đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tạm ứng, Ngân hàng P1 đã đóng tạm ứng 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) nên cần buộc ông T1 bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà V 2.000.000 đồng (hai triệu đồng); trả lại cho ông S 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), trả lại cho ông N 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) và bà T2 phải trả lại cho Ngân hàng N1 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng)" là phù hợp, cần giữ nguyên nội dung cả Bản án sơ thẩm về phần này.

[14] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị H phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng); Ngân hàng N1, ông Tạ Đức S, bà Dương Thị Bích V và ông Ngô Hữu N không phải chịu; Bà Lê Thị T2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đức T1, bà Lê Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0003646, ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai; bà Lê Thị T2 được miễn do bà là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn.

[16] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức T1, bà Lê Thị H và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 10/9/2025, Toà án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai (kèm theo Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án số 02/2025 ngày 01/10/2025)

Áp dụng khoản 1 Điều 147; các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 133; 292, 295; 299, 301, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 457, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Dương Thị Bích V và ông Ngô Hữu N;

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 00005604, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 23/11/2021 giữa ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị Hà T3 cho bà Lê Thị T2, đối với tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Bích V về việc kiến nghị Chi nhánh Văn Phòng Đ thu hồi điều chỉnh, hủy bỏ phần nội dung chỉnh lý trang 4 ngày 29/11/2021 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 571200, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 02072/CN của Chi nhánh Văn Phòng Đ.

Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hợp đồng công chứng số 3954 quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 công chứng ngày 23/8/2021 giữa ông Nguyễn Đức T1 và bà Lê Thị T2 đối với diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Tạ Đức S:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 773, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được V1 công chứng ngày 02/03/2021 được ký kết giữa ông Tạ Đức S và ông Nguyễn Đức T1 đối với diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hợp đồng công chứng số 3954 quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 công chứng ngày 23/8/2021 giữa ông Nguyễn Đức T1 và bà Lê Thị T2 đối với diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu.

Công nhận diện tích 140,3m^2; thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và sỡ hữu hợp pháp của ông Tạ Đức S. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc hủy bỏ việc xác nhận chỉnh đăng ký biến động số 03097/TA ngày 30/8/2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P để ông Tạ Đức S được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ theo quy định.

Ông Tạ Đức S có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh P thu hồi điều chỉnh, hủy bỏ phần nội dung chỉnh lý trang 4 ngày 30/8/2021 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sồ CL 599398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 01057/CNTT cấp cho bà Lê Thị T2.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng N1;

Buộc bà Lê Thị T2 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N1 tổng số tiền 3.111.426.301 đồng. Trong đó tiền nợ gốc là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng); tiền lãi tính đến ngày 10/9/2025 là 911.426.301 đồng (Chín trăm mười một triệu bốn trăm hai mươi sáu ngàn ba trăm lẻ một đồng), gồm: tiền lãi suất trong hạn là 625.609.315 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm triệu sau trăm lẻ chín ngàn ba trăm mười lăm đồng) và lãi suất nợ quá hạn là 285.816.986 đồng (Hai trăm tám mươi lăm triệu tám trăm mười sáu ngàn chín trăm tám mươi sáu đồng).

Buộc bà T2 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi kể từ ngày 11/9/2025 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ khoản nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 5611LAV-202102601 ngày 24/12/2021.

Trường hợp bà T2 không trả nợ, hoặc trả không đầy đủ gốc và lãi suất cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất có diện tích 225m^2; thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai theo

hợp đồng thế chấp số N.2021010205/HĐTC ngày 23/12/2021 để đảm bảo cho việc thu hồi nợ.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng): bị đơn ông Nguyễn Đức T1 và bà Lê Thị H phải chịu 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), bà Lê Thị T2 phải chịu 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Do bà V, ông N và ông S từng người đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tạm ứng, Ngân hàng P1 đã đóng tạm ứng 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) nên cần buộc ông T1 bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà V 2.000.000 đồng (hai triệu đồng); trả lại cho ông S 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), trả lại cho ông N 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) và bà T2 phải trả lại cho Ngân hàng N1 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Đức T1 bà Lê Thị H phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng); Ngân hàng N1, ông Tạ Đức S, bà Dương Thị Bích V và ông Ngô Hữu N không phải chịu; Bà Lê Thị T2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Phòng thi hành án khu vực 11- Đồng Nai: hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí 38.677.000 đồng (Ba mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016010 ngày 08/02/2023; hoàn trả cho ông Tạ Đức S số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0015935 ngày 17/11/2022 và biên lai thu tiền số 0011788 ngày 28/3/2025; Hoàn trả cho bà Dương Thị Bích V số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0015871 ngày 26/10/2022 và hoàn trả cho ông Ngô Hữu N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0015824 ngày 19/8/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng (cũ) lập;

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Đức T1, bà Lê Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0003646, ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai; bà Lê Thị T2 được miễn do bà là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm –TANDTC tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 11 – Đồng Nai ;
- Phòng THADS khu vực 11 – Đồng Nai;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đinh Thị Quý Chi