

Bản án số: 04/2024/KDTM-PT

Ngày: 03/5/2024

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Châu.

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Xuân Long.

Ông Trương Văn Tâm.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Ông Nguyễn Thành Lê – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2024/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP C; Địa chỉ trụ sở: đường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Minh B - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Văn D, ông Huỳnh Thanh N, ông Hồ Q, ông Huỳnh Trung K, Ông Ngô Ngọc S, ông Nguyễn Viết C, ông Nguyễn Cửu H, ông Đoàn Hải T, Bà Lục Thảo Phương H (Theo Giấy ủy quyền số 731/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 18/7/2023) (Ông D, ông N, ông Q, ông K, ông S, ông C, ông

H, ông T đều vắng mặt; bà H có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1961 và bà Vũ Thị Thanh B1, sinh năm 1966; Cùng địa chỉ: đường B, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1962; Địa chỉ: đường B, Phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/02/2019) (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1966; (có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Phước T1, sinh năm 1963; (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường B, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1956; Địa chỉ: đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1957; Địa chỉ: đường B, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H*: Ông Trần Hữu T2, sinh năm 1983; Địa chỉ: đường C, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/10/2020) (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là*: Ông Nguyễn Thanh H – Luật sư Công ty Luật TNHH B, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị Mỹ T3, sinh năm 1965; Địa chỉ: đường Y, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.6. Bà Nguyễn Thị Mỹ L2, sinh năm 1968; Địa chỉ: đường B, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

3.7. Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1960; Địa chỉ: khu phố T, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.8. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1970; Địa chỉ: USA (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H1*: Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1966; Địa chỉ: đường B, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, (theo Hợp đồng ủy quyền được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 13/6//2022) (có mặt).

3.9. Anh Võ Duy T6 N, sinh năm 1981; (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.10. Chị Phạm Thị Chí M, sinh năm 1990; (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.11. Cháu Võ Duy T6 T4, sinh năm 2015;

*Người đại diện hợp pháp của cháu T4*: Anh Võ Duy T6 N, chị Phạm Thị Chí M (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt);

3.12. Chị Võ Duy Trúc M1, sinh năm 1984; (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.13. Cháu Nguyễn Võ Trúc M2, sinh năm 2014;

3.14. Cháu Nguyễn Võ Trúc N1, sinh năm 2016;

*Người đại diện hợp pháp của cháu M2, N1:* Chị Võ Duy Trúc M1 (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: đường B, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.15. Chị Nguyễn Hoàng Phước T5, sinh năm 1989; (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.16. Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1991; (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường B, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.17. Ông Võ Duy T6, sinh năm 1954; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.18. Ủy ban nhân dân thành phố V; Địa chỉ: Phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hoàng Vũ T – Chủ tịch UBND thành phố V (vắng mặt).

3.19. Phòng công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ: Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Phạm Thị Ánh N (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Phước T1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (VB) là nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng TMCP C (Viết tắt VB) và ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B1 ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 18.57.0010/2018-HĐTDHM/NHCT880 ngày 12/01/2018. Theo hợp đồng này thì VB cho ông L, bà B1 vay với hạn mức tối đa là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). Mục đích vay bổ sung vốn phục vụ kinh doanh, phân phối hàng tạp hóa, hóa mỹ phẩm, thực phẩm chế biến.

Thực hiện hợp đồng, VB đã giải ngân tổng cộng 5.318.809.506 đồng (Năm tỷ ba trăm mười tám triệu tám trăm lẻ chín ngàn năm trăm lẻ sáu đồng) cho ông L, bà B1 theo Hợp đồng tín dụng kèm các giấy nhận nợ: Số 18.57.0010-07 ngày 28/02/2018, số 18.57.0010-08 ngày 28/02/2018, số 18.57.0010-09 ngày 01/3/2018, số 18.57.0010-10 ngày 01/3/2018, số 18.57.0010-11 ngày 06/3/2018, số 18.57.0010-12 ngày 07/3/2018, số 18.57.0010-13 ngày 12/3/2018, số 18.57.0010-14 ngày

13/3/2018, số 18.57.0010-15 ngày 27/3/2018, số 18.57.0010-16 ngày 27/3/2018, số 18.57.0010-16 ngày 29/3/2018, số 18.57.0010-17 ngày 02/4/2018, số 18.57.0010-18 ngày 03/4/2018, số 18.57.0010-18 ngày 02/4/2018, số 18.57.0010-20 ngày 10/4/2018, số 18.57.0010-21 ngày 04/5/2018, số 18.57.0010-22 ngày 10/5/2018, số 18.57.0010-23 ngày 11/5/2018, số 18.57.0010-25 ngày 23/5/2018, số 18.57.0010-26 ngày 24/5/2018. Tính đến ngày 20/9/2023 ông L, bà B1 nợ VB số tiền là 9.142.254.068 đồng (Chín tỷ một trăm bốn mươi hai triệu hai trăm năm mươi bốn ngàn không trăm sáu mươi tám đồng); trong đó gồm nợ gốc là 5.318.809.506 đồng, lãi trong hạn là 2.564.999.419 đồng, lãi quá hạn 1.258.445.143 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 88 (cũ 344), Tờ bản đồ số 21 (cũ 03) tọa lạc tại số M đường B, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (gọi tắt là thửa số 88) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914, số vào sổ 1194.QSĐĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và điều chỉnh biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007. Ông L, bà B1 thế chấp QSD đất nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11.58.0089 ngày 10/10/2011 được Phòng Công chứng M tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 11580089-01 ngày 13/8/2012, 11.58.0089-02 ngày 25/10/2013, 11.58.0089-03 ngày 28/10/2014, 11.58.0089-04 ngày 13/8/2015, 11.58.0089 ngày 10/6/2016, 11.58.0089-06 ngày 12/01/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đăng ký giao dịch bảo đảm.

Khi làm thủ tục cho ông L, bà B1 vay thì VB đã đi thẩm định thực tế đối với thửa đất số 88 và tài sản trên thửa đất này thì được ông L cho biết có cho bà H, các con bà H ở nhờ trên nhà đất. Cán bộ thẩm định có gặp bà H đang trông trẻ thì ông L có giới thiệu là ngân hàng xuống thẩm định tài sản để ông L vay tiền nhưng bà H không có ý kiến gì. Khi thẩm định thấy căn nhà cấp 4 hình chữ L liền nhau nên Ngân hàng không biết là hai căn nhà, đồng thời ông L đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất và có “Đơn xác nhận” ngày 25/5/2016 với nội dung là đất không tranh chấp, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 120m<sup>2</sup> nhưng ông L chưa được cấp giấy chứng nhận QSH nhà. Trước đó ông L, bà B1 đã nhiều lần thế chấp thửa đất số 88 để vay tiền và có làm thủ tục thế chấp, cụ thể: Năm 2011 thế chấp QSD đất thửa số 88, nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSH nhà nên không đăng ký bảo đảm với căn nhà được nhưng trong hợp đồng thế chấp thể hiện giao dịch thỏa thuận thực tế giữa VB và ông L, bà B1 là thế chấp bao gồm cả căn nhà trên đất. Việc thẩm định VB không lập biên bản nhưng có lập Biên bản định giá lại tài sản ngày 06/10/2011 và Biên bản định giá lại tài sản ngày 06/10/2011.

Nay VB yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Buộc ông L, bà B1 trả cho VB số tiền 9.214.932.222 đồng (Chín tỷ hai trăm mười bốn triệu chín trăm ba mươi hai ngàn hai trăm hai mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 5.318.809.506 đồng (Năm tỷ ba trăm mười tám triệu tám trăm lẻ chín ngàn năm trăm lẻ sáu đồng) và lãi trong hạn, lãi quá hạn là 3.896.122.716 đồng (Ba tỷ tám trăm chín mươi sáu triệu một trăm hai mươi hai ngàn bảy trăm mười sáu đồng).

- Kể từ ngày 21/9/2023, ông L, bà B1 còn phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 18.57.0010/2018-HĐTDHM/NHCT880 ngày 12/01/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông L, bà B1 không trả được nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên VB được quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 88, Tờ bản đồ 21 diện tích 291m<sup>2</sup> đất ở theo Giấy chứng nhận QSD đất số A310914 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007.

- Việc ông L, bà B1 yêu cầu xem xét giảm tiền lãi thì VB sẽ xem xét khi ông L, bà B1 thanh toán đầy đủ nợ cho VB.

VB không đồng ý đối với các yêu cầu độc lập của bà H, bà T1.

*2. Bị đơn ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B1 thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị T trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 88 là của cha mẹ ông L là ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị L3 tạo lập và xây căn nhà cấp 4 trên đất. Năm 2002, ông T7 chết không để lại di chúc. Đến năm 2006 bà L3 cùng các con là: Bà H, bà D, bà T1, bà L2, bà L1, bà H1, bà T3, bà P (gọi tắt là 08 chị em) đồng ý tặng cho diện tích đất và nhà thuộc thửa số 88 cho ông L và tất cả đều tự nguyện ký hợp đồng tặng cho bằng hình thức Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 140 ngày 17/3/2006 do Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng và đã đăng ký biến động sang tên ông L ngày 28/8/2007. Vì vậy, việc bà L3 và tất cả 08 chị em tặng cho ông L là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc chứ không phải là giao cho ông L đại diện gia đình đứng tên. Diện tích đất thửa số 88 đã sang tên cho ông L nên ông L được toàn quyền định đoạt của chủ sử dụng đất.

Ông L, bà B1 thừa nhận có ký Hợp đồng vay hạn mức số 18.57.0010/2018-HĐTDHM/NHCT880 ngày 12/01/2018, vay số tiền là 5.318.809.506 đồng (Năm tỷ ba trăm mười tám triệu tám trăm lẻ chín ngàn năm trăm lẻ sáu đồng). Để đảm bảo cho khoản vay này thì ông L, bà B1 đã thế chấp cho VB toàn bộ diện tích đất thửa số 88 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11.58.0089 ngày 10/10/2011 được Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 11.58.0089-01 ngày 13/8/2012, 11.58.0089-02 ngày 25/10/2013, 11.58.0089-03 ngày 28/10/2014, 11.58.0089-04 ngày 13/8/2015, 11.58.0089 ngày 10/6/2016, 11.58.0089-06 ngày 12/01/2018.

Tại phiên tòa, bà T là người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà B1 xác nhận tính đến ngày 20/9/2023 thì ông L, bà B1 còn nợ VB số tiền là 9.214.932.222 đồng (Chín tỷ hai trăm mười bốn triệu chín trăm ba mươi hai ngàn hai trăm hai mươi hai đồng); trong đó nợ gốc là 5.318.809.506 đồng (Năm tỷ ba trăm mười tám triệu tám trăm lẻ chín ngàn năm trăm lẻ sáu đồng) và lãi trong hạn, lãi quá hạn là 3.896.122.716 đồng (Ba tỷ tám trăm chín mươi sáu triệu một trăm hai mươi hai ngàn bảy trăm mười sáu đồng) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 18.57.0010/2018-HĐTDHM/NHCT880.

Ngoài ra, ông L, bà B1 xác nhận trước đó, từ năm 2011 đến trước năm 2018 ông L, bà B1 đã nhiều lần thế chấp diện tích đất thửa 88 để vay tiền của VB và đã được VB thẩm định nhiều lần nhà đất thửa 88 thì bà L3 và 08 chị em trong gia đình đều biết và không ai ý kiến, tranh chấp, khiếu nại gì. Các lần vay tiền từ năm 2011 đến trước năm 2018, ông L đã thanh toán đầy đủ cho VB nên đã giải chấp xong. Tuy nhiên, để thuận lợi trong việc làm ăn kinh doanh khi cần vốn vay nên ông L vẫn để tài sản bảo đảm là thửa đất 88 tại VB. Ông L, bà B1 với VB ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 11580089-01 ngày 13/8/2012, 11.58.0089-02 ngày 25/10/2013, 11.58.0089-03 ngày 28/10/2014, 11.58.0089-04 ngày 13/8/2015, 11.58.0089 ngày 10/6/2016, 11.58.0089-06 ngày 12/01/2018 để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức ngày 12/01/2018. Các lần VB thẩm định và định giá tài sản thì ông L, bà B1 đều cung cấp thông tin về tài sản thửa đất, nhà trên đất cho VB.

Ông L, bà B1 đồng ý trả cho VB số tiền 9.214.932.222 đồng, trong đó nợ gốc là 5.318.809.506 đồng; lãi trong hạn, lãi quá hạn là 3.896.122.716 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 21/9/2023 cho đến khi trả xong nợ. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn không có khả năng trả lãi nên ông L, bà B1 yêu cầu VB xem xét giảm lãi cho ông L, bà B1. Trường hợp ông L, bà B1 không trả được nợ thì ông L, bà B1 đồng ý để VB được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 88 diện tích 291m<sup>2</sup> đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A310914 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 cho ông T7 và đã đăng ký biến động đứng tên ông Nguyễn Phước L.

### *3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*3.1 Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Mỹ H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Nguyễn Hữu T trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Mỹ H là con ông T7, bà L3. Ông T7, bà L3 có 09 người con gồm: Bà D, bà H, bà L2, bà T1, bà T3, bà H1, bà L1, bà P và ông L. Trong quá trình chung sống ông T7, bà L3 tạo lập được tài sản là diện tích đất thửa 88 và căn nhà cấp 4 trên đất tại đường B, Phường B, thành phố V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 310914 ngày 08/10/1993 đứng tên ông T7.

Khi còn sống ông T7, bà L3 cho các con đất trong diện tích đất thuộc thửa 88, cụ thể: Cho bà L2 diện tích 55m<sup>2</sup>, bà T1 37m<sup>2</sup> và bà H 33,6m<sup>2</sup> (Giấy CNSH nhà cấp cho bà H, ông T6 diện tích 46,76m<sup>2</sup>, diện tích thực tế là 62m<sup>2</sup> theo Sơ đồ vị trí ngày 05/10/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập). Bà L2, bà T1 đã làm thủ tục tách thửa, sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với bà H thì đã xây nhà và đã được cấp Giấy chứng nhận QSH nhà số 253 ngày 21/9/1988 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì khi đó chồng bà H là ông Võ Duy T6 mang giấy tờ đi cầm cố nên bà H không đi làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất được. Bà H và các con của bà H ở trên đất được cha mẹ cho từ năm 1987 đến nay.

Năm 2002, ông T7 chết không để lại di chúc, bà L3 và tất cả các anh chị em trong gia đình tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất thửa 88. Quá trình quản lý sử dụng có sửa chữa nhà 02 lần bằng tiền của tất cả chị em đóng góp. Do thời gian sửa chữa

nhà đã lâu và không có biên lai, chứng từ nên bà H không nhớ số tiền sửa chữa nhà là bao nhiêu và bà H không yêu cầu gì đối với tiền sửa chữa nhà.

Ngày 17/3/2006, bà L3 cùng 08 chị em và ông L đến Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 140, tặng cho ông L diện tích đất 291m<sup>2</sup>. Sau đó, ông L đã được điều chỉnh biên động sang tên ngày 28/8/2007.

Theo bà H thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2006 là do ông L nói bà L3 cùng 08 chị em ký cho ông L đại diện đứng tên cho gia đình nhằm mục đích quản lý nhà đất để thờ cúng ông bà tổ tiên. Diện tích đất thửa 88 là tài sản chung của ông T7, bà L3. Năm 2002, ông T7 chết không để lại di chúc, các đồng thừa kế chưa có văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/3/2006 là diện tích 291m<sup>2</sup> trong đó có 46,76m<sup>2</sup> đất mà ông T7, bà L3 đã cho bà H xây nhà ở ổn định từ năm 1987 đến nay và bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSH nhà nhưng khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thì công chứng viên không làm rõ đối tượng của Hợp đồng để đưa bà H vào làm chủ thể chính trong Hợp đồng chuyển nhượng. Tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, phần ghi người chuyển nhượng chỉ ghi tên bà L3 mà không ghi các người con còn lại của bà L3, ông T7; các con của bà L3, ông T7 chỉ ký nháy các trang và ký tên là không đúng, không thể hiện được ý chí của các con ông T7, bà L3.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 140 ngày 17/3/2006 có dấu vết tẩy xóa tại mục 3 trang 2, không có chữ ký nháy của bất kỳ ai xác nhận. Hợp đồng không đóng dấu giáp lai nên không đúng quy định tại Điều 59 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ. Tại phiên tòa, bà H yêu cầu giám định đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 140 ngày 17/3/2006 do có việc tẩy xóa.

Tại mục 4 trang 3 của Hợp đồng chuyển nhượng có ghi “Đất hương hỏa, không được sang nhượng cho người ngoài gia đình”. Với thỏa thuận này thì ông L không được sang nhượng đất cho người không phải là anh em trong gia đình. Về việc cập nhật biên động sang tên cho ông L, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V) không kiểm tra tính hợp pháp của hợp đồng, không tiến hành kiểm tra thực tế mà vẫn đăng ký biên động sang tên ông L là không đúng trình tự thủ tục. Việc VB nhận thế chấp tài sản nhưng không thẩm định rõ những người sinh sống trên đất (Có gần 20 người là con cháu của ông T7, bà L3 ở trên đất), ông L, bà B1 thực tế không sinh sống ở nhà đất này.

Vì các căn cứ nêu trên, bà H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 ngày 17/3/2006; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914 số vào sổ 1194.QSDĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và đã điều chỉnh biên động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích nhà đất bà H đang sử dụng thực tế; Yêu cầu mở lối đi.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 20/9/2023, bà H rút không yêu cầu mở lối đi. Bà H không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản là diện tích đất thửa số 88.

*3.2. Bà Nguyễn Thị Phước T1 trình bày:*

Bà T1 thống nhất như trình bày của bà H. Bà T1 không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là diện tích đất thửa 88 vì ông L chỉ đại diện gia đình đứng tên. Thửa đất này là tài sản chung của cha mẹ bà T1 để lại chưa phân chia nhưng ông L dùng tài sản này đi thế chấp cho Ngân hàng và Ngân hàng không thẩm định, xác minh làm rõ nguồn gốc, người liên quan ở trên đất là không đúng quy định pháp luật. Khi còn sống cha bà T1 là ông T7 và mẹ là bà L3 cho bà T1 diện tích đất 37m<sup>2</sup> thì đã tách thửa sang tên cho bà T1 nhưng không có lối đi vì vẫn đi lối đi trong khuôn viên đất thửa 88+122. Bà T1 yêu cầu mở lối đi từ đất của bà T1 ra đường hẻm 121 B, Phường B, thành phố V.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 20/9/2023, bà T1 rút yêu cầu không yêu cầu mở lối đi và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu về mở lối đi. Bà T1 không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản là diện tích đất thửa 88.

*3.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ L2, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ P, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, bà Nguyễn Thị Mỹ T3 trình bày:*

Bà L2, bà D, bà P, bà L1, bà H1, bà T3 thống nhất như trình bày của bà H. Không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 88+122 vì ông L chỉ là người đại diện gia đình đứng tên. Thửa đất này là tài sản chung của cha mẹ để lại chưa phân chia di sản. Việc ông L dùng tài sản này để thế chấp cho Ngân hàng và Ngân hàng không thẩm định, xác minh làm rõ nguồn gốc, người liên quan ở trên đất là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà H.

*3.4. Ông Võ Duy T6 trình bày tại bản tự khai ngày 20/3/2021:*

Ông T6 là chồng bà Nguyễn Thị Mỹ H. Năm 1987, ông T6, bà H được bố mẹ bà H cho diện tích đất 33,6m<sup>2</sup> (46,76m<sup>2</sup>) và vợ chồng ông T6 xây nhà ở từ đó đến nay. Năm 1988, ông T6, bà H được cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà số 253 ngày 21/9/1988. Nay ông T6 thống nhất như trình bày của bà H, yêu cầu công nhận diện tích nhà đất được ông T7, bà L3 cho bà H. Ông T6 không có yêu cầu gì đối với diện tích đất có nhà này.

*3.5. Ông Võ Duy T6 N, bà Phạm Thị Chí M, bà Võ Duy Trúc M1 trình bày:*

Ông N, bà M là anh em ruột là con của bà H, ông T6. Bà M1 là vợ ông N. Ông N, bà M1, bà M hiện đang ở tại nhà đất số 121/44 đường B, Phường B, thành phố V cùng với bà H. Nhà do bà H, ông T6 xây dựng từ năm 1987 trên diện tích đất được ông T7, bà L3 cho bà H, ông T6. Ông N, bà M1, bà M không đóng góp gì đối với nhà đất này. Tuy nhiên, nhà đất này bà H, ông T6 được cha mẹ cho và xây dựng ở ổn định từ đó đến nay nên đề nghị Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích mà bà H đang sử dụng thực tế cho bà H. Đối với nhà đất thửa 88 còn lại là tài sản của ông T7, bà L3 để lại chưa lập văn bản phân chia tài sản. Việc ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đại diện cho gia đình chứ không phải là tài sản tặng cho riêng ông L. Ông L mang nhà đất này thế chấp tại VB để vay tiền là không đúng. Ông N, bà M1, bà M không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 88.



*3.6. Bà HI Thị Phước T5, ông Nguyễn Hoàng A trình bày:*

Bà T5, ông A hiện nay đang ở tại nhà đất số M đường B, Phường B, thành phố V. Bà T5, ông A không có đóng góp gì đối với nhà đất này và không yêu cầu gì trong vụ án này.

*3.7. Ủy ban nhân dân thành phố V:*

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, UBND thành phố V vắng mặt không tham gia tố tụng mặc dù đã được Tòa án tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ.

*3.8. Văn Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:*

Văn phòng công chứng cung cấp toàn bộ hồ sơ công chứng hợp đồng chuyên nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất số 140 ngày 17/3/2006 đối với thửa đất số 88. Do điều kiện công tác nên Văn phòng công chứng không cử người tham gia tố tụng được và xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*4. Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V đã tuyên như sau:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP C.

- Buộc ông Nguyễn Phước L và bà Vũ Thị Thanh B1 phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền tính đến ngày 20/9-2023 là 9.214.932.222 đồng (Chín tỷ hai trăm mười bốn triệu chín trăm ba mươi hai ngàn hai trăm hai mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 5.318.809.506 đồng (Năm tỷ ba trăm mười tám triệu tám trăm lẻ chín ngàn năm trăm lẻ sáu đồng) và lãi trong hạn, lãi quá hạn là 3.896.122.716 đồng (Ba tỷ tám trăm chín mươi sáu triệu một trăm hai mươi hai ngàn bảy trăm mười sáu đồng) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 18.57.0010/2018-HĐTDHM/NHCT880 ngày 12/01/2018 kèm các giấy nhận nợ: Số 18.57.0010-07 ngày 28/02/2018, số 18.57.0010-08 ngày 28/02/2018, số 18.57.0010-09 ngày 01/3/2018, số 18.57.0010-10 ngày 01/3/2018, số 18.57.0010-11 ngày 06/3/2018, số 18.57.0010-12 ngày 07/3/2018, số 18.57.0010-13 ngày 12/3/2018, số 18.57.0010-14 ngày 13/3/2018, số 18.57.0010-15 ngày 27/3/2018, số 18.57.0010-16 ngày 27/3/2018, số 18.57.0010-16 ngày 29/3/2018, số 18.57.0010-17 ngày 02/4/2018, số 18.57.0010-18 ngày 03/4/2018, số 18.57.0010-18 ngày 02/4/2018, số 18.57.0010-20 ngày 10/4/2018, số 18.57.0010-21 ngày 04/5/2018, số 18.57.0010-22 ngày 10/5/2018, số 18.57.0010-23 ngày 11/5/2018, số 18.57.0010-25 ngày 23/5/2018, số 18.57.0010-26 ngày 24/5/2018.

- Kể từ ngày 21/9/2023, ông Nguyễn Phước L và bà Vũ Thị Thanh B1 còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng TMCP C cho đến khi thi hành án xong.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11.58.0089 ngày 10/10/2011 được Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 11580089-01 ngày 13/8/2012, 11.58.0089-02 ngày 25/10/2013, 11.58.0089-03 ngày 28/10/2014, 11.58.0089-04 ngày 13/8/2015, 11.58.0089 ngày 10/6/2016, 11.58.0089-06 ngày 12/01/2018 ký

giữa ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B1 với Ngân hàng TMCP C bị vô hiệu phần thế chấp quyền sử dụng đất có căn nhà cấp 4, mang số 121/44 đường B, Phường B, thành phố V của bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Võ Duy T6 trên diện tích 72,9m<sup>2</sup>, theo lô B+C+D, theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 05/10/2023, thuộc thửa số 88, tờ bản đồ 21, đường B, Phường B, thành phố V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914 số vào sổ 1194.QSDĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007 (*Đính kèm Bản sơ đồ vị trí thửa đất ngày 05/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V*).

Nếu ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B1 không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng phần diện tích đất 218,1m<sup>2</sup>, theo lô A tại Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 05/10/2023, thuộc thửa số 88, tờ bản đồ 21, đường B, Phường B, thành phố V, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914 số vào sổ 1194.QSDĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007 để thu hồi nợ (*Đính kèm Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 05/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V*).

Trường hợp phải phát mãi phần nhà đất của bị đơn thì quyền ưu tiên mua tài sản trong khối tài sản chung được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự, việc xác lập quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng diện tích đất của bị đơn thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ H:

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (tặng cho) ngày 17/3/2006 do Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng đối với phần diện tích đất 72m<sup>2</sup> do bà H sử dụng và công nhận quyền sử dụng đất có căn nhà cấp 4, mang số 121/44 đường B, Phường B, thành phố V cho bà Nguyễn Thị Mỹ H trên diện tích 72,9m<sup>2</sup>, theo lô B+C+D Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 05/10/2023, thuộc thửa số 88, tờ bản đồ 21, đường B, Phường B, thành phố V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914 số vào sổ 1194.QSDĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007 (*Đính kèm sơ đồ vị trí thửa đất ngày 05/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V*)

Bà Nguyễn Thị Mỹ H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số A 310914 số vào sổ 1194.QSDĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Phước T1 đối với yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 29/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố V nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Phước T1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo đơn kháng cáo thì bà H, bà D, bà T1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V theo hướng:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 ngày 17/3/2006 lập tại Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hủy phân cấp nhật sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007, tại thửa đất 344 (Nay là thửa 88), Tờ bản đồ số 3 (nay là tờ bản đồ số 21) tại 121/46 B, Phường B, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 310914 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn VB vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà H, bà D, bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ và không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp.

#### *6. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Phước T1. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;*

#### **Về áp dụng pháp luật tố tụng:**

[1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Phước T1 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà D, bà H, bà T1 trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên đơn kháng cáo của bà D, bà H, bà T1 hợp lệ.

[2]. Ngân hàng TMCP C khởi kiện ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B1 để yêu cầu thanh toán nợ vay. Bà H, bà T1 có đơn yêu cầu độc lập mở lối đi trên

diện tích đất thế chấp và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi”. Ông L, bà B1 là bị đơn cư trú tại thành phố V; hợp đồng vay tiền được ký kết và thực hiện tại thành phố V; đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố V nên Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Ông Trần Minh B là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP C vắng mặt nhưng ông B đã ủy quyền cho một trong những người sau đây: Ông Trần Văn D, ông Huỳnh Thanh N, ông Ngô Ngọc S, ông Hồ Q, ông Huỳnh Trung K, ông Nguyễn Cửu H, ông Đoàn Hải T, ông Nguyễn Việt C, bà Lục Thảo Phương H và bà H có mặt; ông D, ông N, ông S, ông Q, ông K, ông H, ông T, ông C vắng mặt. Ông L, bà B1 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Phạm Thị T và bà T có mặt. Bà Nguyễn Thị Mỹ T3, bà Nguyễn Thị Mỹ P, anh Võ Duy T6 N, chị Phạm Thị Chí M, cháu Võ Duy T6 T4, chị Võ Duy Trúc M1, cháu Nguyễn Võ Trúc M2, cháu Nguyễn Võ Trúc N1, ông Nguyễn Hoàng A, chị Nguyễn Hoàng Phước T5, ông Võ Duy T6 đều vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và bà L1 có mặt. Ông Nguyễn Thanh H, ông Hoàng Vũ T, bà Phạm Thị Ánh N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Như vậy, phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông B, ông D, ông N, ông S, ông Q, ông K, ông H, ông T, ông C, ông L, bà B1, ông H, bà T3, bà P, bà H1, anh N, chị M1, cháu T4, chị M1, cháu M2, cháu N1, ông A, bà T5, ông T6, ông T, bà N là đúng quy định tại Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

### **Về nội dung:**

[4]. Ngân hàng TMCP C (Viết tắt VB) và ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B1 đều thừa nhận VB và ông L, bà B1 ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 18.57.0010/2018-HĐTDHM/NHCT880 ngày 12/01/2018. Theo đó, VB cho ông L, bà B1 vay với hạn mức tối đa là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). Mục đích vay bổ sung vốn phục vụ kinh doanh, phân phối hàng tạp hóa, hóa mỹ phẩm, thực phẩm chế biến.

Thực hiện hợp đồng, VB đã giải ngân tổng cộng 5.318.809.506 đồng (Năm tỷ ba trăm mười tám triệu tám trăm lẻ chín ngàn năm trăm lẻ sáu đồng) cho ông L, bà B1 theo Hợp đồng tín dụng kèm các giấy nhận nợ: Số 18.57.0010-07 ngày 28/02/2018, số 18.57.0010-08 ngày 28/02/2018, số 18.57.0010-09 ngày 01/3/2018, số 18.57.0010-10 ngày 01/3/2018, số 18.57.0010-11 ngày 06/3/2018, số 18.57.0010-12 ngày 07/3/2018, số 18.57.0010-13 ngày 12/3/2018, số 18.57.0010-14 ngày 13/3/2018, số 18.57.0010-15 ngày 27/3/2018, số 18.57.0010-16 ngày 27/3/2018, số 18.57.0010-16 ngày 29/3/2018, số 18.57.0010-17 ngày 02/4/2018, số 18.57.0010-18 ngày 03/4/2018, số 18.57.0010-18 ngày 02/4/2018, số 18.57.0010-20 ngày 10/4/2018, số 18.57.0010-21 ngày 04/5/2018, số 18.57.0010-22 ngày 10/5/2018, số 18.57.0010-23 ngày 11/5/2018, số 18.57.0010-25 ngày 23/5/2018, số 18.57.0010-26 ngày 24/5/2018. Tính đến ngày 20/9/2023 ông L, bà B1 nợ số tiền là

9.142.254.068 đồng (Chín tỷ một trăm bốn mươi hai triệu hai trăm năm mươi bốn ngàn không trăm sáu mươi tám đồng); trong đó gồm nợ gốc là 5.318.809.506 đồng, lãi trong hạn là 2.564.999.419 đồng, lãi quá hạn 1.258.445.143 đồng. Nay VB yêu cầu buộc ông L, bà B1 thanh toán số tiền 9.214.932.222 đồng; trong đó nợ gốc là 5.318.809.506 đồng, lãi trong hạn, lãi quá hạn là 3.896.122.716 đồng và thanh toán tiền nợ lãi tiếp theo, theo lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 18.57.0010/2018-HĐTDHM/NHCT880 ngày 12/01/2018 kể từ ngày 21/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của VB là có căn cứ.

[5]. VB yêu cầu được phát mãi tài sản mà ông L, bà B1 thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 88, Tờ bản đồ 21, Phường B, thành phố V, diện tích đất 291m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A310914 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 cho ông Nguyễn Văn T7, đã đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007 khi ông L, bà B1 không trả được nợ thì thấy rằng:

[5.1]. Nguồn gốc diện tích đất 291m<sup>2</sup>, thửa 88 (cũ 344), Tờ bản đồ 21 (cũ 3) Phường B, thành phố V (Viết tắt thửa 88 mới, cũ 344) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T7, bà Nguyễn Thị L3. Ông T7, bà L3 có 09 người con gồm: Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bà Nguyễn Thị Phước T1, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L2, bà Nguyễn Thị Mỹ P, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Phước L (Viết tắt là 09 chị em). Cả 09 chị em đều thừa nhận là năm 2002, ông T7 chết không để lại di chúc. Ngày 17/3/2006, bà L3 cùng 09 chị em đến Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 88 (cũ 344) cho ông L. Các tình tiết này đều được bà L3 và 09 chị em thừa nhận nên không cần chứng minh.

[5.2]. Theo bà H thì khi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (tặng cho) số 140 ngày 17/3/2006, công chứng viên không hướng dẫn cho các đồng thừa kế thực hiện thủ tục thỏa thuận phân chia tài sản để niêm yết công khai theo quy định mà trực tiếp chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp quy định tại Điều 55 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 140 ngày 17/3/2006 có dấu vết tẩy xóa tại mục 3 trang 2 của Hợp đồng mà không có chữ ký nháy của bất kỳ ai xác nhận. Phần ghi người chuyển nhượng chỉ ghi tên bà L3 mà không ghi tên bà L1, bà T1, bà D, bà H, bà T3, bà L2, bà P, bà H1 mà bà L1, bà T1, bà D, bà H, bà T3, bà L2, bà P, bà H1 chỉ ký nháy ở các trang và ký tên là không đúng, không thể hiện được ý chí của bà L1, bà T1, bà D, bà H, bà T3, bà L2, bà P, bà H1. Hợp đồng này không đóng dấu giáp lai ở các trang. Trên thửa đất 88 (cũ 344) có diện tích đất bà H, ông T6 được ông T7, bà L3 cho bà H, ông T6 xây nhà ở ổn định từ năm 1987 và đã được cấp giấy chứng nhận QSH nhà số 253 ngày 21/9/1988 nhưng khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L thì Công chứng viên không làm rõ. Với những lý do trên, bà H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 ngày 17/3/2006 vô hiệu.

[6]. Tại Điều 55 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ quy định: “*Những người được hưởng di sản thừa kế theo pháp luật hoặc theo di chúc mà trong di chúc không xác định rõ phân di sản được hưởng của từng người thì họ có quyền yêu cầu công chứng, chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản, khi không có tranh chấp*”.

Theo quy định này được hiểu là khi những người được hưởng di sản thừa kế không xác định rõ phân di sản được hưởng thì những người được hưởng thừa kế theo pháp luật hoặc theo di chúc phải lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản có công chứng, chứng thực. Còn trong trường hợp này thì di sản của ông T7 để lại cho bà L3 và 09 chị em nhưng bà L3 và 09 chị em không yêu cầu chia mà tự nguyện tặng cho ông L toàn bộ thửa đất 88 (cũ 344) nên công chứng viên không hướng dẫn lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản mà công chứng hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) theo ý chí của bà L3 và 09 chị em là đúng quy định.

Đối với phần người chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ghi tên bà L3, không ghi tất cả tên của bà L1, bà T1, bà D, bà H, bà T3, bà L2, bà P, bà H1 nhưng bà L1, bà T1, bà D, bà H, bà T3, bà L2, bà P, bà H1 đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và thừa nhận tự nguyện ký vào các trang của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tặng cho) số 140 ngày 17/3/2006 và còn ghi “Các bên đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 ngày 17/3/2006 đã thể hiện đúng ý chí của các bên tham gia giao dịch.

Căn cứ nội dung biên bản xác minh ngày 16/6/2023 xác nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tặng cho) số 140 ngày 17/3/2006 do Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng tại mục của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phần gạch đầu dòng thứ nhất (trang 2) có nội dung “Giá chuyển nhượng QSD đất (bằng số): “Con cái tặng ba mẹ” bị xóa bằng bút xóa và viết chồng lên chữ “Cho”. Tất cả nội dung còn lại trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giữ nguyên không bị tẩy xóa. Việc xóa “Con cái tặng cha mẹ” để viết chữ “Cho” không ảnh hưởng đến nội dung, ý chí của các bên tặng cho ký hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H yêu cầu giám định nội dung xóa trong Hợp đồng thì Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu giám định của bà H là phù hợp.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 ngày 17/3/2006 do Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lưu không đóng dấu giáp lai. Cũng hợp đồng này đang lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thì có đóng dấu và dấu giáp lai. Nội dung, hình thức của hai Hợp đồng này là giống nhau. Hơn nữa, bà L1, bà T1, bà D, bà H, bà T3, bà L2, bà P, bà H1 đều thừa nhận đã ký vào từng trang của hợp đồng và ký xác nhận. Vì vậy, có cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 ngày 17/3/2006 không có trang nào bị thay thế hay giả mạo khi đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông L.

Trên thửa đất 88 (cũ 344) có diện tích đất bà H, ông T6 được ông T7, bà L3 cho xây nhà ở ổn định từ năm 1987 và được cấp Giấy chứng nhận QSH nhà số 253 ngày 21/9/1988 đến nay nhưng khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thì bà H không thông báo cho công chứng viên biết và không cung cấp chứng cứ tài liệu để

chứng minh trên đất chuyển nhượng có nhà của bà H là lỗi hoàn toàn thuộc về bà H. Với nội dung của hợp đồng số 140 ngày 17/3/2006 được hiểu là bà H tự nguyện tặng cho luôn căn nhà của bà H trên thửa đất chuyển nhượng là thửa đất 88 (cũ 344).

Từ những phân tích trên không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tặng cho) số 140 ngày 17/3/2006.

[7]. Bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ bởi vì: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914 số vào sổ 1194.QSDĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7. Sau khi ông T7 chết thì những người thừa kế của ông T7 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 ngày 17/3/2006 để tặng cho ông ông L toàn bộ diện tích thửa đất 88 (cũ 344). Hợp đồng số 140 ngày 17/3/2006 thể hiện đúng ý chí của các bên giao kết hợp đồng và không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ngày 28/8/2007, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V điều chỉnh biến động sang tên cho ông L là có căn cứ.

Tuy nhiên, trên thửa đất 88 (cũ 344) có căn nhà của bà H, ông T6 diện tích là 74,4m<sup>2</sup> gồm: Diện tích nhà, công trình phụ thuộc thửa 88 (lô C+B), diện tích 62m<sup>2</sup> + 9,2m<sup>2</sup> + 1,7m<sup>2</sup> = 72,9m<sup>2</sup> và nhà ngoài ranh thửa 88 (lô E) là 1,5m<sup>2</sup>; (Theo Sơ đồ vị trí ngày 05/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V). Bà H, ông T6 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 253 ngày 21/9/1988 với diện tích 46,76m<sup>2</sup>. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích nhà 62m<sup>2</sup>. Ông T7, bà L3 cho bà H, ông T6 làm nhà từ năm 1987 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì ông L cũng đồng ý. Đối với diện tích nhà vệ sinh diện tích 9,2m<sup>2</sup> thì theo bà H là bà L3 cho bà H vào khoảng năm 2013, 2014. Vào thời điểm này thì thửa đất 88 đã sang tên cho ông L nên bà L3 không có quyền cho bà H nhưng ông L đồng ý để cho bà H diện tích đất này. Ông T6 đề nghị công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất có căn nhà và công trình phụ mà ông T7, bà L3 đã cho bà H, ông T6. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 62m<sup>2</sup> + 9,2m<sup>2</sup> + 1,7m<sup>2</sup> = 72,9m<sup>2</sup> thì ông L, bà B1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đồng ý còn VB không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với diện tích căn nhà bà H nằm ngoài diện tích thửa 88 (cũ 344) diện tích 1,5m<sup>2</sup>, nếu không có tranh chấp thì bà H tiếp tục sử dụng và đăng ký biến động diện tích đất này với diện tích đất mà bà H được công nhận để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8]. Đối với yêu cầu của bà H và bà T1 mở lối đi: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H yêu cầu mở lối đi qua thửa 88 ra đường hẻm 121 B với chiều ngang 2m, chiều dài đến nhà đất bà H đang ở. Bà T1 yêu cầu mở lối đi qua thửa 88 ra đường hẻm 121 B với chiều ngang 2m, chiều dài đến nhà đất bà T1 đang ở. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 20/9/2023, bà H, bà T1 đều tự nguyện rút yêu cầu mở lối đi. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ yêu cầu độc lập của bà H và bà T1 về việc mở lối đi là phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9]. Ông L, bà B1 và VB ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11.58.0089 ngày 10/10/2011 được Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

công chứng và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 11580089-01 ngày 13/8/2012, 11.58.0089-02 ngày 25/10/2013, 11.58.0089-03 ngày 28/10/2014, 11.58.0089-04 ngày 13/8/2015, 11.58.0089 ngày 10/6/2016, 11.58.0089-06 ngày 12/01/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo hợp đồng thế chấp này thì ông L, bà B1 thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 291m<sup>2</sup> thuộc thửa 88, Tờ bản đồ 21 Phường B, thành phố V, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914 số vào sổ 1194.QSĐĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và đã điều chỉnh biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007. Kèm theo hồ sơ thế chấp có “Đơn xác nhận” nội dung bị đơn cam kết là đang sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 88 ổn định không có tranh chấp, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 120m<sup>2</sup> (BL 46, tập 2).

Trên diện tích thửa đất này có một căn nhà 01 tầng loại 3 trên diện tích đất 218,1m<sup>2</sup>, mang số M đường B, Phường B, thành phố V được xây dựng khoảng năm 1963. Bà L1, bà T1, bà D, bà H, bà T3, bà L2, bà P, bà H1 tặng cho ông L toàn bộ thửa đất 88 có căn nhà 01 tầng loại 3 của ông T7, bà L3. Căn nhà 01 tầng loại 3 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên không thể làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà cho ông L, bà B1 được nhưng nhà xây dựng trên đất mà ông L, bà B1 được tặng cho là nhà kiên cố không thể di dời được. Vì vậy, căn nhà 01 tầng loại 3 diện tích 93,7m<sup>2</sup> là của ông L, bà B1. Đối với căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 72,9m<sup>2</sup>, mang số M đường B, Phường B, thành phố V được xây dựng khoảng năm 1987 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bà H, ông T6; hiện do bà H, ông T6 đang sở hữu, sử dụng. Trong đó diện tích nhà và công trình phụ thuộc thửa 88 (cũ 344) là 72,9m<sup>2</sup>, còn có diện tích 1,5m<sup>2</sup> là ngoài thửa 88 (cũ 344). Khi thẩm định tài sản thế chấp thì VB không kiểm tra đầy đủ về những tài sản có trên đất nên không phát hiện trên đất có căn nhà cấp 4 mà bà H, ông T6 đang ở. Tại Biên bản ngày 08/01/2018 xác định giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở diện tích 291m<sup>2</sup>, giá trị 7.014.000.000 đồng có thể hiện vật kiến trúc trên đất nhưng không nêu rõ có 02 căn nhà trong đó có căn nhà của bà H, ông T6 (BL 141, 142, 143 tập 3A). Việc VB không biết trên diện tích đất ông L, bà B1 thế chấp có căn nhà của bà H, ông T6 là do lỗi của ông L, bà B1 che giấu, còn bà H cùng với những người thừa kế di sản của ông T7 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 88 (cũ 344) cho ông L mà không đề cập đến căn nhà của bà H, ông T6 có trên đất. Như vậy, lỗi để xảy ra vi phạm hợp đồng thế chấp là do ông L, bà B1, bà H và VB.

Việc bà H cho rằng, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (tặng cho) số 140 ngày 17/3/2006 ghi tặng cho ông L nhưng thực chất là để cho ông L đại diện đứng tên để thờ cúng tổ tiên, ông bà. Tại mục 4 trang 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 ngày 17/3/2006 có ghi “Đất hương hỏa, không được sang nhượng cho người ngoài gia đình”. Vì vậy, bà H cho rằng ông L, bà B1 ký hợp đồng thế chấp đất cho VB là hợp đồng thế chấp vô hiệu thì thấy: Thửa đất 88 (cũ 344) đã điều chỉnh biến động sang tên cho ông L. Bà H không đưa ra chứng cứ nào để chứng minh là ông L chỉ được đứng tên đại diện chứ không được thực hiện quyền của người sử dụng đất khi chưa được những người thừa kế của ông T7 đồng ý. Các bên thỏa thuận đất hương hỏa, không được chuyển nhượng cho người ngoài gia đình thì có



nghĩa là ông L được quyền thế chấp, được quyền chuyển nhượng cho người trong gia đình. Vì vậy, ông L, bà B1 thế chấp thửa 88 (cũ 344) cho VB để vay tiền là không vi phạm sự thỏa thuận giữa ông L với bà L3, bà L1, bà T1, bà D, bà H, bà T3, bà L2, bà P, bà H1. Trường hợp phải phát mãi phần nhà đất mà ông L, bà B1 đã thế chấp thì quyền ưu tiên mua tài sản thế chấp thực hiện theo quy định về việc bán đấu giá tài sản thế chấp.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần đối với diện tích đất 72,9m<sup>2</sup>. VB, ông L, bà B1 không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với diện tích đất còn lại của thửa 88 (cũ 344) là 218,1m<sup>2</sup> và một căn nhà diện tích 93,7m<sup>2</sup> là tài sản của ông L bà B1 nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất này là tài sản mà ông L, bà B1 thế chấp cho VB là có cơ sở.

[10]. Bà D, bà H, bà T1, bà L1, bà L2, bà T3, bà H1, bà P cho rằng 09 chị em có sửa chữa nhà 02 lần và tiền sửa chữa nhà là của tất cả 09 chị em (cả ông L) đóng góp. Do thời gian sửa chữa nhà đã lâu và không có hóa đơn chứng từ nên bà H không nhớ số tiền sửa chữa nhà là bao nhiêu. Hơn nữa, bà L3 và 09 chị em đều không yêu cầu gì đối với tiền sửa chữa nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp với Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11]. Từ những phân tích nhận định trên, theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Phước T1. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V.

[12]. Về chi phí tố tụng:

[12.1]. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2019 là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B1 phải chịu. Ngân hàng TMCP C đã nộp tạm ứng đầy đủ nên ông L, bà B1 phải nộp để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C.

[12.2]. Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 16.450.452 đồng (Mười sáu triệu bốn trăm năm mươi ngàn bốn trăm năm mươi hai đồng) bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu và đã nộp đủ.

[13]. Về án phí:

[13.1]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn ông L, bà B1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.214.932 đồng (Một trăm mười bảy triệu hai trăm mười bốn ngàn chín trăm ba mươi hai đồng). Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử ông L trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí cho ông L số tiền là 58.607.466 đồng (Năm mươi tám triệu sáu trăm lẻ bảy ngàn bốn trăm sáu mươi sáu đồng). Bà B1 vẫn phải chịu án phí số tiền là 58.607.466 đồng (Năm mươi tám triệu sáu trăm lẻ bảy ngàn bốn trăm sáu mươi sáu đồng).

Bà H sinh năm 1956, tại thời điểm bà H yêu cầu độc lập trong vụ án thì bà H đã trên 60 tuổi và bà H có đơn xin miễn án phí nên bà H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Phước T1 được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng đã nộp.

[13.2]. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Phước T1 không được chấp nhận nên bà H, bà D, bà T1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Bà H, bà D, bà T1 đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí và đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 5, 30, 35, 40, 68, 228, 244, 296, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123, 127, 130, 317, 319, 408, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ; Điều 91, 95, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Phước T1. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP C.

Buộc ông Nguyễn Phước L và bà Vũ Thị Thanh B1 phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền tính đến ngày 20/9/2023 là 9.214.932.222 đồng (Chín tỷ, hai trăm mười bốn triệu, chín trăm ba mươi hai ngàn, hai trăm hai mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 5.318.809.506 đồng (Năm tỷ, ba trăm mười tám triệu, tám trăm lẻ chín ngàn, năm trăm lẻ sáu đồng) và lãi trong hạn, lãi quá hạn là 3.896.122.716 đồng (Ba tỷ, tám trăm chín mươi sáu triệu, một trăm hai mươi hai ngàn, bảy trăm mười sáu đồng) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 18.57.0010/2018-HĐTDHM/NHCT880 ngày 12/01/2018 kèm các giấy nhận nợ: Số 18.57.0010-07 ngày 28/02/2018, số 18.57.0010-08 ngày 28/02/2018, số 18.57.0010-09 ngày 01/3/2018, số 18.57.0010-10 ngày 01/3/2018, số 18.57.0010-11 ngày 06/3/2018, số 18.57.0010-12 ngày 07/3/2018, số 18.57.0010-13 ngày 12/3/2018, số 18.57.0010-14 ngày 13/3/2018, số 18.57.0010-15 ngày 27/3/2018, số 18.57.0010-16 ngày 28/3/2018, số 18.57.0010-16 ngày 29/3/2018, số 18.57.0010-17 ngày 02/4/2018, số 18.57.0010-18 ngày 03/4/2018, số 18.57.0010-18 ngày 02/4/2018, số 18.57.0010-20 ngày 10/4/2018, số 18.57.0010-21 ngày 04/5/2018, số 18.57.0010-22 ngày 10/5/2018, số 18.57.0010-

23 ngày 11/5/2018, số 18.57.0010-25 ngày 23/5/2018, số 18.57.0010-26 ngày 24/5/2018.

Kể từ ngày 21/9/2023, ông Nguyễn Phước L và bà Vũ Thị Thanh B1 còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng TMCP C cho đến khi thi hành án xong.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 11.58.0089 ngày 10/10/2011, số công chứng 87, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp: số 11.58.0089-01 ngày 13/8/2012, số 11.58.0089-02 ngày 25/10/2013, số 11.58.0089-03 ngày 28/10/2014, số 11.58.0089-04 ngày 13/8/2015, số 11.58.0089-05 ngày 01/6/2016, số 11.58.0089-06 ngày 12/01/2018 ký giữa ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B1 với Ngân hàng TMCP C bị vô hiệu phần thế chấp quyền sử dụng đất có căn nhà cấp 4, mang số 121/44 đường B, Phường B, thành phố V của bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Võ Duy T6 trên diện tích 72,9m<sup>2</sup>, tại lô B+C+D Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 05/10/2023, thuộc một phần thửa số 88, Tờ bản đồ 21, đường B, Phường B, thành phố V. Đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914, số vào sổ 1194.QSDĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và đã điều chỉnh biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007. *(Kèm theo bản án là Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 05/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V).*

3. Nếu ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B1 không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP C thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng phần diện tích đất 218,1m<sup>2</sup>, theo lô A tại Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 05/10/2023, thuộc thửa số 88, Tờ bản đồ 21, đường B, Phường B, thành phố V, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914, số vào sổ 1194.QSDĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và đã điều chỉnh biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007 để thu hồi nợ.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ H:

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tặng cho) ngày 17/3/2006 số công chứng 140, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐCN tại Phòng Công chứng M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với phần diện tích đất 72,9m<sup>2</sup> do bà H sử dụng. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với diện tích đất 72,9m<sup>2</sup> thuộc lô B+C+D tại Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 05/10/2023; thuộc một phần thửa số 88, Tờ bản đồ 21, đường B, Phường B, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914, số vào sổ 1194.QSDĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và đã điều chỉnh biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007; trên đất này có căn nhà cấp 4, mang số 121/44 đường B, Phường B, thành phố V thuộc quyền sở hữu của bà H, ông T6.

Bà Nguyễn Thị Mỹ H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914, số vào sổ 1194.QSDĐ do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1993 đứng tên ông Nguyễn Văn T7 và đã điều chỉnh biên động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007.

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

7. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Phước T1 đối với yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

8. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2019 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) thì ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B1 phải chịu và phải nộp để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C.

Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 16.450.452 đồng (Mười sáu triệu, bốn trăm năm mươi ngàn, bốn trăm năm mươi hai đồng) thì bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu và bà H đã nộp đủ.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

9. Về án phí:

9.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông Nguyễn Phước L được miễn nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Bà Vũ Thị Thanh B1 phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 58.607.466 đồng (Năm mươi tám triệu, sáu trăm lẻ bảy ngàn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng).

Ngân hàng TMCP C không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.750.000 đồng (Năm mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006448 ngày 17 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Bà Nguyễn Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị Phước T1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Phước T1 tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0000652 ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

9.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Nguyễn Thị Phước T1.

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

*sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (03/5/2024).

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- TAND thành phố V;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Minh Châu**