

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 351/2025/DS-PT

Ngày: 22 - 7 - 2025

V/v tranh chấp về thừa kế tài sản, HĐCNQSDĐ, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam;

Các Thẩm phán: Ông Trần Thanh Tùng;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- **Thư ký phiên tòa:** bà Lê Thị Mỹ Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2025 tại cơ sở 2 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp tranh chấp về thừa kế tài sản, HĐCNQSDĐ, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 256/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1970; Địa chỉ: tổ A, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là tổ A, ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

- **Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm: 1985; Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh, (nay là ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh), (văn bản uỷ quyền ngày 09/8/2023); có mặt.

- **Bị đơn:** ông Trần Vũ A, sinh năm; 1980; Địa chỉ: tổ A, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là: tổ A, ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

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

1. Ông Trần Dũng L1, sinh năm: 1956; Địa chỉ: tổ E, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là: tổ E, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

2. Bà Trần Thị D, sinh năm: 1963; Địa chỉ: khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là: khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Mỹ L2, sinh năm 1966; Địa chỉ: tổ C, ấp F, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là: tổ C, ấp F, xã T, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

- *Người đại diện hợp pháp của ông L1, bà D và bà L2:* bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1970; Địa chỉ: tổ A, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là: tổ A, ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh) (theo các hợp đồng ủy quyền ngày 20/6/2024 và 01/7/2024); có mặt.

4. Chị Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ A, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là: tổ A, ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

- *Người phiên dịch cho chị M:* bà Nguyễn Thị Bích H, nghề nghiệp: Giáo viên – Tổ phó Tổ khiếm thính Trường K1; vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị M:* bà Nguyễn Thị Sơn T1, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T); có mặt.

5. Bà Đào Thị R, sinh năm 1970); có mặt.

6. Anh Trần Hoài P, sinh năm 1993; vắng mặt.

7. Anh Trần Ngọc P1, sinh năm 1995; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là: xã D, tỉnh Tây Ninh).

8. Ông Trần Anh T2, sinh năm 1972; Địa chỉ: tổ A, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là: tổ A, ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

9. Bà Trần Thị Bích L3, sinh năm 1975; Địa chỉ: tổ A, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là: tổ A, ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Hoàng T3, sinh năm: 1971; Địa chỉ: Đường C, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: Ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là: ấp K, xã C tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

11. Ngân hàng TMCP S1 (S2); Địa chỉ: Số G, đường T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của S2:

Ông Nguyễn Quang T4 – Chuyên viên tổ tụng cấp III; vắng mặt.

Ông Lý Nguyễn Tuấn K - Chuyên viên tổ tụng cấp I); có mặt.

Ông Ngô Lữ Đ – Chuyên viên tổ tụng cấp II; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số C H, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Văn phòng C1; địa chỉ: số A, đường H, khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là số A, đường H, xã C, tỉnh Tây Ninh):

Đại diện theo pháp luật: bà Kiều Thị Huyền C – Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

13. Bà Võ Thu L4, sinh năm 1979; Địa chỉ: ấp K, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là: ấp K, xã C tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP S1 (S2) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Cụ Trần Văn L5 (chết ngày 01/2/2007) chung sống với cụ Nguyễn Thị Thu H1 (chết ngày 11/9/2007), có 10 người con gồm: Trần Dũng L1, Trần Vũ S (chết năm 2011, không có vợ và có 01 con là Trần Thị Tuyết M); Trần Kim Đ1 (chết ngày 06/02/2007, không có vợ, con); Trần Thị D; Trần Thị Mỹ L2; Trần Anh D1 (chết năm 2019, có vợ là Đào Thị R và có 02 con là Trần Hoài P và Trần Ngọc P1); Trần Thị Thu T; Trần Anh T2; Trần Thị Bích L3 và Trần Vũ A.

Khi còn sống, cụ H1 tạo lập được tài sản là phần đất diện tích 1.141,6 m², thửa 146, tờ bản đồ số 31, tại xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Cụ H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00727 ngày 30/10/1994. Hiện trên thửa đất này có 04 căn nhà, gồm nhà của cụ H1 xây khi còn sống, diện tích 72,2 m² (do ông Trần Vũ A sử dụng), nhà tình nghĩa của ông Trần Vũ S có diện tích 33,9 m², được Nông trường cao su Tân Châu xây tặng vào khoảng năm 1990 – 1991, do ông S là thương binh hạng 02/4 (hiện chị M đang sử dụng), nhà của bà T có diện tích 83,8 m² xây năm 2012 và nhà tạm của ông Trần Anh T2 xây vào khoảng năm 1998 (hiện đã bị hư hỏng nặng).

Năm 2016, ông Trần Vũ A tự ý khai nhận thừa kế và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bằng việc khai thiếu người thừa kế. Chỉ có ông Trần Anh D1, ông Trần Anh T2, ông Trần Vũ A và chị Trần Thị Tuyết M ký vào Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế tại Văn phòng C1.

Cuối năm 2022, khi các anh chị em yêu cầu ông Vũ A đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục thừa kế, nhưng ông Vũ A nói đã cầm cố để vay tiền. Sau đó, ông thừa nhận đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Hoàng T3.

Hành vi của ông Trần Vũ A đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các anh, chị, em bà. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế năm 2016; Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Vũ A và ông Nguyễn Hoàng T3; Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng T3 với S2; Chia di sản theo pháp luật, bà yêu cầu được hưởng phần đất nơi bà đang sinh sống.

Bị đơn ông Trần Vũ A trình bày: ông thừa nhận toàn bộ thông tin về hàng thừa kế và khối di sản là đúng. Ông cho biết thời điểm khai nhận di sản, các anh chị em ông đi làm xa, ông có gọi điện nhưng không ai về nên chỉ có một số người ký vào văn bản phân chia. Khoảng năm 2020, ông vay bà Võ Thu L4 700.000.000 đồng, hai bên không lập giấy vay tiền, bà L4 yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất để bảo đảm khoản vay. Ông khẳng định không biết ông T3, không giao dịch, không nhận tiền của ông T3. Sau này bà L4 đưa giấy tờ bảo ông ký, ông cũng không rõ nội dung. Đến năm 2022, Ngân hàng S2 đến thông báo thì ông và các anh, chị, em mới biết phần đất này do ông T3 đứng tên và hiện đang thế chấp Ngân hàng. Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, nếu Tòa tuyên hủy hợp đồng với ông T3 thì ông không đồng ý bồi thường vì không có giao dịch thực tế. Đối với số tiền ông nợ bà L4 nếu sau này bà L4 khởi kiện, ông sẽ giải quyết với bà L4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Mỹ L2 và ông Trần

Dùng L1 thống nhất trình bày: ông, bà thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn về người để lại di sản, người thừa kế và khối di sản là đúng. Ông bà ở xa nên không biết việc ông Trần Vũ A tự ý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó sang tên cho ông Nguyễn Hoàng T3. Ông, bà cũng không ký tên trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để ông Vũ A đứng tên, đến khi Ngân hàng khởi kiện ông, bà mới biết sự việc. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông, bà đồng ý, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, chia thừa kế đối với phần đất mà cụ H1 để lại, kỷ phần thừa kế ông, bà được nhận theo quy định của pháp luật, ông, bà nhường lại cho những người thừa kế đang trực tiếp sử dụng đất là bà T, bà L4, ông Vũ A, ông T2 và chị M, theo hiện trạng sử dụng đất.

Bà Trần Thị D trình bày: bà có cùng lời trình bày như bà L2 và ông L1, trường hợp Tòa án chia di sản thừa kế của cụ H1, kỷ phần thừa kế mà bà được nhận theo quy định của pháp luật, bà nhường lại cho những người thừa kế đang trực tiếp sử dụng đất là bà T, bà L4, ông Vũ A, ông T2 và chị M, theo hiện trạng sử dụng đất.

Bà Đào Thị R1, anh Trần Hoài P và anh Trần Ngọc P1 thống nhất trình bày: bà R1, anh P và anh P1 là vợ và con của ông Trần Anh D1 (chết năm 2019). Khi ông D1 còn sống có ký tên trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Theo ông D1 thì ông ký tên vào Văn bản này để ông Vũ A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó sẽ phân chia ra cho các anh, em. Đến khi Ngân hàng khởi kiện, Tòa án vào làm việc, gia đình bà mới biết đất này ông Vũ A sang tên cho ông T3 và ông T3 đã thế chấp cho Ngân hàng. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà T, gia đình bà đồng ý. Bà R1, anh P và anh P1 không nhận di sản mà tặng cho phần tài sản đáng ra ông D1 được hưởng theo pháp luật lại cho bà T, bà L4, ông Vũ A, ông T2 và chị M, theo hiện trạng sử dụng đất.

Bà Trần Thị Bích L3 trình bày: bà thống nhất với lời trình bày và có cùng ý kiến với bà T.

Ông Trần Anh T2 trình bày: ông thống nhất với lời trình bày và có cùng ý kiến với bà T. Ông thừa nhận có ký tên trong văn bản phân chia di sản thừa kế để ông Vũ A đứng tên, tuy nhiên việc ông ký văn bản này không phải để tặng cho ông Vũ A phần thừa kế của mình mà mục đích là để ông Vũ A đại diện đứng tên giấy đất, sau đó sẽ tách chia ra cho các anh, chị, em. Nay ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông yêu cầu được nhận phần thừa kế bằng hiện vật là phần đất hiện có căn nhà của ông.

Chị Trần Thị Tuyết M trình bày: chị là con của ông Trần Vũ S, cha chị đã chết và chị không biết mẹ là ai. Chị không biết tên bà nội, cũng không biết ông bà nội có bao nhiêu người con. Chị thừa nhận ông Vũ A có cho chị 500.000 đồng và chở chị đi ký giấy tờ, nhưng không biết nội dung gì, lúc đó có 05 người gồm chị, ông T2, ông D1, ông Vũ A và 01 người nữa nhưng không biết ai.

Ông Nguyễn Hoàng T3 trình bày: ông và bà Võ Thu L4 chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2008 nhưng không đăng ký kết hôn. Vào khoảng năm 2020, ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Vũ A thửa đất 146, tại xã S, giá tiền chuyển nhượng bao nhiêu ông không nhớ rõ vì thời gian đã lâu (số tiền

chuyển nhượng theo ông là khoảng 1.800.000.000 đồng), nhưng thời điểm đó ông Vũ A nợ tiền bà L4 (không biết là bao nhiêu) nên chuyển nhượng đất để lấy tiền trả cho bà L4, do vậy ông, bà L4 và ông Vũ A thương lượng ông Vũ A chuyển nhượng phần đất trên cho ông và ông sẽ trả số tiền mà ông Vũ A nợ bà L4. Việc giao nhận tiền giữa ông và ông Vũ A không lập thành văn bản nhưng ông Vũ A nhận đủ tiền nên mới ký công chứng hợp đồng. Tại thời điểm giao dịch, ông thấy trên đất có 2 -3 căn nhà nhưng ông Vũ A nói là của ông Vũ A. Ông Vũ A bán cả nhà và đất cho ông nhưng nhà không ghi trong hợp đồng vì chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã thế chấp để vay Ngân hàng S2 số tiền 1.800.000.000 đồng, sau đó vay thêm số tiền 800.000.000 đồng, tổng cộng là 2.600.000.000 đồng. Sau khi thế chấp, do không có nhu cầu sử dụng nên ông vẫn để cho ông Vũ A quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Nay với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S2 ông đồng ý, nhưng ông không có tài sản nào khác nên yêu cầu Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T ông không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP S1 trình bày:

Ngày 15/5/2021, Ngân hàng S1 (gọi tắt là S2) và ông Nguyễn Hoàng T3 ký hợp đồng tín dụng số: 88/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131800, theo đó S2 cho ông T3 vay số tiền 1.800.000.000 đồng, thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay 12,2%/năm áp dụng cho 03 tháng đầu, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần. Ông T3 đã nhận số tiền vay 1.800.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 01-88/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131800 ngày 17/5/2021.

Ngày 28/02/2022, S2 và ông T3 ký tiếp hợp đồng tín dụng số: 33/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131800, theo đó S2 cho ông T3 vay số tiền 800.000.000 đồng, gồm 02 khoản: vay để bù đắp chi phí sửa chữa nhà với số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 180 tháng, lãi suất 06 tháng đầu là 11,5%. Ông T3 đã nhận tiền vay từ ngày 28/02/2022 theo Khế ước nhận nợ số 02-33/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131800. Khoản vay để mua sắm vật dụng gia đình với số tiền 300.000.000 đồng với thời hạn vay 96 tháng, lãi suất trong 06 tháng đầu là 12%/năm và ông T3 đã nhận tiền vay từ ngày 28/02/2022 theo khế ước nhận nợ số 01-33/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.131800.

Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông T3 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 146, tờ bản đồ số 31, tại xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07815 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Hoàng T3 cho Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với S2, mặc dù đã được đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông T3 không thực hiện. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T3 trả khoản nợ gốc là 2.438.665.000 (hai tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng, buộc ông T3 phải thanh toán các

khoản lãi phát sinh theo quy định trong hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Trường hợp, ông T3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đầy đủ thì S2 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trước khi ký hợp đồng, phía S2 đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo quy định nên SHB là bên thứ ba ngay tình khi thực hiện giao dịch bảo đảm do vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về việc hủy một phần hợp đồng thế chấp.

Văn phòng C1 trình bày: Ngày 16/8/2016, Văn phòng C1 (gọi tắt là Văn phòng C1) nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng Văn bản phân chia di sản thừa kế của ông Trần Anh D1, ông Trần Anh T2, ông Trần Vũ A và bà Trần Thị Tuyết M. Ông D1, ông T2, ông Vũ A và bà M là người nhận thừa kế do mẹ là bà H1 chết để lại. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, nhận thấy thành phần hồ sơ đúng và đủ theo quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng đã ra Thông báo số: 87/TB-VPCC ngày 01/8/2016 về việc xác minh tài sản và người đồng thừa kế đối với tài sản là thửa đất số 146, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ thửa đất: ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh và niêm yết tại UBND xã S theo quy định, nhưng hết thời hạn niêm yết không ai khiếu nại hay tranh chấp. Sau khi có kết quả niêm yết, Văn phòng công chứng đã công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo đúng quy định của pháp luật. Các ông, bà T2, D1, Vũ A và M đọc lại và đồng ý ký tên. Tại thời điểm thực hiện việc công chứng, Văn phòng đã thực hiện đúng các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về thừa kế. Trường hợp Tòa án giải quyết nếu có đủ căn cứ các đương sự gian dối thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Võ Thu L4 trình bày: trước đây, bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Vũ A thửa đất số 146, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.166,2 m², tại ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Do thời gian đã lâu nên bà không thể nhớ cụ thể thời gian chuyển nhượng, cũng như số tiền đã bỏ ra để mua phần đất này là bao nhiêu, bà chỉ nhớ là mua với giá hơn 2 tỷ đồng. Thời điểm đó, phần đất này, ông Vũ A đang thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh D2, bà phải nộp tiền trả Ngân hàng, xóa thế chấp mới công chứng được hợp đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà đã nộp hồ sơ đăng ký biến động và được chỉnh lý trang tư vào ngày 18/3/2021, tuy nhiên sau đó bà đổi ý không muốn mua nữa nên ông Trần Vũ A thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Hoàng T3, về giá chuyển nhượng giữa ông T3 và ông Vũ A là bao nhiêu thì bà không biết, nhưng ngày bà và ông Vũ A hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 thì ông T3 là người đã trả lại tiền cho bà. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Vũ A thỏa thuận hủy bỏ nên Văn phòng đăng ký định chính lại thông tin cập nhật về việc biến động như hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Văn phòng đăng ký cung cấp cho Tòa. Sau đó ông Vũ A ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông T3, sự việc sau đó như thế nào thì bà không biết. Do bà bận việc làm ăn nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Ngân hàng N – Chi nhánh D2 cung cấp như sau: năm 2020, ông Trần

Vũ A có ký hợp đồng tín dụng để vay Ngân hàng Nông nghiệp số tiền là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Vũ A đã tắt toán khoản vay này vào ngày 21/12/2020. Số tiền ông Vũ A đã trả là 714.182.000 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 14.182.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 131, 132, 133, 317, 623, 650, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T đối với ông Trần Vũ A, về tranh chấp thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản.

1.1. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế công chứng số 1647 ngày 16/8/2016 của các ông, bà: Trần Anh D1, Trần Anh T2, Trần Vũ A và Trần Thị Tuyết M là vô hiệu.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Vũ A và ông Nguyễn Hoàng T3 ngày 17/04/2021, số công chứng 1715, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.3. Hợp đồng thế chấp số 74/2021/HĐTC-CN/SHB.131800 ngày 15/5/2021 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL01-74/2021/HĐTC-CN/SHB.131800 ngày 28/02/2022, giữa Ngân hàng TMCP S1 (S2) và ông Nguyễn Hoàng T3 là vô hiệu.

1.4. Xác định thửa đất số 146, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.141,6 m², tại ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị Thu H1 và cụ Trần Văn L5.

1.5. Chia di sản thừa kế của cụ H1 và cụ L5 cho bà Trần Thị Thu T, bà Trần Thị Bích L3, ông Trần Vũ A, ông Trần Anh T2 và chị Trần Thị Tuyết M, cụ thể như sau:

Bà Trần Thị Thu T được quyền sử dụng phần đất diện tích 203,7 m², trong đó có 60 m² là đất thổ cư và 143,7 m² là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 31, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường ĐT781B dài 4,10 m; hướng Tây giáp thửa đất số 07 dài 4,40 m; hướng Nam giáp đất bà L3 dài 47,86 m; hướng Bắc giáp thửa đất 145 dài 48,17 m (có sơ đồ kèm theo);

Bà Trần Thị Bích L3 được quyền sử dụng phần đất diện tích 235,8 m², trong đó có 60 m² là đất thổ cư và 175,8 m² là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 31, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường ĐT781B dài 5,0 m; hướng Tây giáp thửa

đất số 07 dài 5,0 m; hướng Nam giáp đất ông Vũ A dài 22,98 m + 24,52 m; hướng Bắc giáp đất bà T dài 47,86 m (có sơ đồ kèm theo);

Ông Trần Vũ A được quyền sử dụng phần đất diện tích 253,2 m², trong đó có 60 m² là đất thổ cư và 193,2 m² là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 31, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường ĐT781B dài 5,99 m; hướng Tây giáp thửa đất số 07 dài 5,0 m; hướng Nam giáp đất ông T2 dài 22,93 m + 24,24 m; hướng Bắc giáp đất bà L3 dài 22,98 m + 24,52 m (có sơ đồ kèm theo);

Ông Trần Anh T2 được quyền sử dụng phần đất diện tích 199,2 m², trong đó có 60 m² là đất thổ cư và 139,2 m² là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 31, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường ĐT781B dài 3,77 m; hướng Tây giáp thửa đất số 07 dài 5,0 m; hướng Nam giáp đất chị M dài 30,63 m + 16,17 m; hướng Bắc giáp đất ông Vũ A dài 22,93 m + 24,24 m (có sơ đồ kèm theo);

Chị Trần Thị Tuyết M được quyền sử dụng phần đất diện tích 249,7 m², trong đó có 60 m² là đất thổ cư và 189,7 m² là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 31, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường ĐT781B dài 4,12 m; hướng Tây giáp thửa đất số 07 dài 5,84 m; hướng Nam giáp thửa đất 180 dài 36,54 m + 9,87 m; hướng Bắc giáp đất ông T2 dài 30,63 m + 16,17 m (có sơ đồ kèm theo).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 512730, sổ vào sổ cấp GCN: CS07815, ngày 04/5/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Hoàng T3 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, bà L3, ông Vũ A, ông T2 và chị M phù hợp với quyết định của bản án này.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S1 (S2) đối với ông Nguyễn Hoàng T3, về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Buộc ông Nguyễn Hoàng T3 có nghĩa vụ thanh toán cho S2 số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 05/02/2023 (ngày khởi kiện) là 2.594.018.359 (Hai tỷ năm trăm chín mươi bốn triệu không trăm mười tám nghìn ba trăm năm mươi chín) đồng, trong đó nợ gốc là 2.438.665.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 05/02/2023 là 155.353.359 đồng. Ông Nguyễn Hoàng T3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán từ ngày 06/02/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 88/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131800 ngày 15/05/2025 và hợp đồng tín dụng số 33/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.1318001 ngày 28/02/2022.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của S2 về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay theo hợp đồng thế chấp số 74/2021/HĐTC-CN/SHB.131800 ngày 15/5/2021 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL01-74/2021/HĐTC-CN/SHB.131800 ngày 28/02/2022, giữa ông Nguyễn Hoàng T3 và S2.

3. Tách hợp đồng vay tài sản giữa ông Nguyễn Hoàng T3 và ông Trần Vũ A ra giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

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

Ngày 23/4/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S1 (S2) kháng cáo Bản án số 44/2025/DS-ST ngày 11/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại:

1. Buộc ông Nguyễn Hoàng T3 phải thanh toán một lần toàn bộ khoản nợ gốc và lãi cho S2 chi nhánh T5 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 09/4/2025 là 3.526.232.956 (ba tỷ năm trăm hai mươi sáu triệu hai trăm ba mươi hai nghìn chín trăm năm mươi sáu) đồng;

2. Buộc ông Nguyễn Hoàng T3 phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo quy định trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với S2 chi nhánh T5 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp ông Nguyễn Hoàng T3 không trả nợ theo phán quyết của Tòa thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho S2 cụ thể là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 512730, sổ vào sổ cấp GCN: CS07815 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 04/5/2021;

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nói trên được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Hoàng T3 đối với S2 chi nhánh T5 và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có). Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ đề nghị Tòa án tuyên ông Nguyễn Hoàng T3 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng S2 và Ngân hàng S2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xác minh, kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng T3 để thu hồi nợ cho S2.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân Hàng S2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của S2.

Nguyễn đơn bà Trần Thị Thu T và đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân Hàng S2, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án số 44/2025/DS-ST ngày 11/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh với lý do đưa người tham gia tố tụng thiếu bà Võ Thu L4 và tuyên hợp đồng

chuyên nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không xử lý hậu quả của hợp đồng là không xử lý dứt điểm vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy :

[1] Về tố tụng: Ngân hàng TMCP S1 (S2) Chi nhánh T5 kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Về việc đưa người tham gia tố tụng thấy rằng cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền C và bà Võ Thu L4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Văn phòng C1 và bà Võ Thu L4 đã được Tòa án triệu tập để làm việc, trình bày ý kiến và có văn bản xin giải quyết vắng mặt nên cấp phúc thẩm bổ sung Văn phòng C1 và bà Võ Thu L4 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà không cần phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn bà Trần Thị Thu T khởi kiện yêu cầu: huỷ văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế năm 2016; Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Vũ A và ông Nguyễn Hoàng T3; Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng T3 với Ngân hàng TMCP S1 (S2); Chia di sản theo pháp luật, bà yêu cầu được hưởng phần đất nơi bà đang sinh sống.

[2.2] Ngân hàng TMCP S1 (S2) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T3 trả khoản nợ gốc là 2.438.665.000 (hai tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng, buộc ông T3 phải thanh toán các khoản lãi phát sinh theo quy định trong hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Trường hợp, ông T3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng S2 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP S1 (S2) thấy rằng:

[3.1] Ông T3 thừa nhận năm 2021 và năm 2022, ông có vay của Ngân hàng S2 số tiền là 2.600.000.000 đồng, hiện ông còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 2.438.665.000 đồng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày khởi kiện (05/02/2023) là 2.594.018.359 đồng, đồng thời yêu cầu ông tiếp tục trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến ngày tất toán khoản vay. Cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Hoàng T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng S2 số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 05/02/2023 (ngày khởi kiện) là 2.594.018.359 (hai tỷ năm trăm chín mươi bốn triệu không trăm mười tám nghìn ba trăm năm mươi chín) đồng, trong đó nợ gốc là 2.438.665.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 05/02/2023 là 155.353.359 đồng. Ông Nguyễn Hoàng T3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa

thanh toán từ ngày 06/02/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 88/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131800 ngày 15/05/2021 và hợp đồng tín dụng số 33/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.1318001 ngày 28/02/2022 là có căn cứ đúng theo Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Việc Ngân hàng yêu cầu ông T3 thanh toán một lần là việc thỏa thuận tại giai đoạn thi hành án vẫn đề này đã được cấp sơ thẩm giải quyết trong phần quyết định “*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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*”.

[3.2] Đối với yêu cầu kháng cáo dung tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thấy rằng: Ngân hàng S2 đã nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa 146 dựa trên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T3 và ông Vũ A. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu như đã nhận định của cấp sơ thẩm. Mặt khác, khi nhận thế chấp tài sản, mặc dù Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản, biết rõ có những người khác đang sử dụng đất, nhưng không làm việc, xác minh làm rõ quyền sử dụng thửa đất này có thực sự là của ông T3 hay không và tại sao đất của ông T3 nhưng người khác lại sử dụng để từ đó quyết định nhận thế chấp hoặc không. Do Ngân hàng có những sai sót trong quá trình thẩm định tài sản như đã nêu ở trên nên không được xem là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, vì vậy hợp đồng thế chấp cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng tín dụng giữa S2 và ông T3 coi như hợp đồng không có bảo đảm.

[3.4] Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của S2 là có căn cứ, S2 kháng cáo và cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của S2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả. Tuy nhiên đương sự không có yêu cầu và cấp sơ thẩm tách ra giải quyết vụ kiện khác khi có yêu cầu, do đó quyền lợi của các đương sự vẫn được đảm bảo, đề nghị này không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của S2 không được chấp nhận nên S2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S1 (S2).

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 131, 132, 133, 317, 623, 650, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T đối với ông Trần Vũ A, về tranh chấp thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản.

1.1. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế công chứng số 1647 ngày 16/8/2016 của các ông, bà: Trần Anh D1, Trần Anh T2, Trần Vũ A và Trần Thị Tuyết M là vô hiệu.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Vũ A và ông Nguyễn Hoàng T3 ngày 17/04/2021, số công chứng 1715, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.3. Hợp đồng thế chấp số 74/2021/HĐTC-CN/SHB.131800 ngày 15/5/2021 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL01-74/2021/HĐTC-CN/SHB.131800 ngày 28/02/2022, giữa Ngân hàng TMCP S1 (S2) và ông Nguyễn Hoàng T3 là vô hiệu.

1.4. Xác định thửa đất số 146, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.141,6 m², tại ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị Thu H1 và cụ Trần Văn L5.

1.5. Chia di sản thừa kế của cụ H1 và cụ L5 cho bà Trần Thị Thu T, bà Trần Thị Bích L3, ông Trần Vũ A, ông Trần Anh T2 và chị Trần Thị Tuyết M, cụ thể như sau:

Bà Trần Thị Thu T được quyền sử dụng phần đất diện tích 203,7 m², trong đó có 60 m² là đất thổ cư và 143,7 m² là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 31, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường ĐT781B dài 4,10 m; hướng Tây giáp thửa đất số 07 dài 4,40 m; hướng Nam giáp đất bà L3 dài 47,86 m; hướng Bắc giáp thửa đất 145 dài 48,17 m (có sơ đồ kèm theo);

Bà Trần Thị Bích L3 được quyền sử dụng phần đất diện tích 235,8 m², trong đó có 60 m² là đất thổ cư và 175,8 m² là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 31, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường ĐT781B dài 5,0 m; hướng Tây giáp thửa đất số 07 dài 5,0 m; hướng Nam giáp đất ông Vũ A dài 22,98 m + 24,52 m; hướng Bắc giáp đất bà T dài 47,86 m (có sơ đồ kèm theo);

Ông Trần Vũ A được quyền sử dụng phần đất diện tích 253,2 m², trong đó có 60 m² là đất thổ cư và 193,2 m² là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 31, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường ĐT781B dài 5,99 m; hướng Tây giáp thửa đất số 07 dài 5,0 m; hướng Nam giáp đất ông T2 dài 22,93 m + 24,24 m; hướng Bắc giáp đất bà L3 dài 22,98 m + 24,52 m (có sơ đồ kèm theo);

Ông Trần Anh T2 được quyền sử dụng phần đất diện tích 199,2 m², trong đó có 60 m² là đất thổ cư và 139,2 m² là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 31, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường ĐT781B dài 3,77 m; hướng Tây giáp thửa đất số 07 dài 5,0 m; hướng Nam giáp đất chị M dài 30,63 m + 16,17 m; hướng Bắc giáp đất ông Vũ A dài 22,93 m + 24,24 m (có sơ đồ kèm theo);

Chị Trần Thị Tuyết M được quyền sử dụng phần đất diện tích 249,7 m², trong đó có 60 m² là đất thổ cư và 189,7 m² là đất trồng cây lâu năm. Đất thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 31, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường ĐT781B dài 4,12 m; hướng Tây giáp thửa đất số 07 dài 5,84 m; hướng Nam giáp thửa đất 180 dài 36,54 m + 9,87 m; hướng Bắc giáp đất ông T2 dài 30,63 m + 16,17 m (có sơ đồ kèm theo).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 512730, sổ vào sổ cấp GCN: CS07815, ngày 04/5/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Hoàng T3 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, bà L3, ông Vũ A, ông T2 và chị M phù hợp với quyết định của bản án này.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S1 (S2) đối với ông Nguyễn Hoàng T3, về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Buộc ông Nguyễn Hoàng T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng S2 số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 05/02/2023 (ngày khởi kiện) là 2.594.018.359 (hai tỷ năm trăm chín mươi bốn triệu không trăm mười tám nghìn ba trăm năm mươi chín) đồng, trong đó nợ gốc là 2.438.665.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 05/02/2023 là 155.353.359 đồng. Ông Nguyễn Hoàng T3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán từ ngày 06/02/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 88/2021/HĐTDTDH-CN/SHB.131800 ngày 15/05/2021 và hợp đồng tín dụng số 33/2022/HĐTDTDH-CN/SHB.1318001 ngày 28/02/2022.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S2 về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay theo hợp đồng thế chấp số 74/2021/HĐTC-

CN/SHB.131800 ngày 15/5/2021 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL01-74/2021/HĐTC-CN/SHB.131800 ngày 28/02/2022, giữa ông Nguyễn Hoàng T3 và Ngân hàng S2.

3. Tách hợp đồng vay tài sản giữa ông Nguyễn Hoàng T3 và ông Trần Vũ A ra giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thu T phải chịu 22.145.560 đồng, khấu trừ 3.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo các biên lai số 0013881, 0013882, 0013883 ngày 03/10/2023 và biên lai thu số 0008118 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền là 18.745.560 (mười tám triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm sáu mươi) đồng.

Bà Trần Thị Bích L3 phải chịu là 25.005.064 (hai mươi lăm triệu không trăm linh năm nghìn không trăm sáu mươi bốn) đồng;

Ông Trần Vũ A phải chịu là 27.155.056 (hai mươi bảy triệu một trăm năm mươi lăm nghìn không trăm năm mươi sáu) đồng;

Ông Trần Anh T2 phải chịu 21.744.736 (hai mươi một triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn bảy trăm ba mươi sáu) đồng;

Chị Trần Thị Tuyết M được miễn nộp số tiền 26.243.276 (hai mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi sáu) đồng;

Ngân hàng TMCP S1 phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ 41.940.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021325 ngày 27/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng S2 được nhận lại số tiền chênh lệch là 41.640.000 (bốn mươi một triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng;

Ông Nguyễn Hoàng T3 phải chịu 83.880.367 (tám mươi ba triệu tám trăm tám mươi nghìn ba trăm sáu mươi bảy) đồng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Bà Trần Thị Bích L3 phải hoàn trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 5.072.922 (năm triệu không trăm bảy mươi hai nghìn chín trăm hai mươi hai) đồng;

Ông Trần Vũ A phải hoàn trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 5.447.259 (năm triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi chín) đồng;

Ông Trần Anh T2 phải hoàn trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 4.285.522 (bốn triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi hai) đồng;

Chị Trần Thị Tuyết M phải hoàn trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 5.371.962 (năm triệu ba trăm bảy mươi một nghìn chín trăm sáu mươi hai) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 2015.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP S3 (S2) phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm S2 đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005335 ngày 23/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, S2 đã nộp xong án dân sự phúc thẩm.

7. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- VKSND tỉnh TN;
- TAND khu vực 10 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng GD, TT, KT & THA. TAT;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu VP TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án. N²

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

Nguyễn Văn Nam