

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 11/2026/DS-PT

Ngày 07 - 01 - 2026

*“V/v tranh chấp về chia tài sản chung;
chia di sản thừa kế; tranh chấp về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
tranh chấp về hợp đồng tín dụng”*

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

**NHÂN DÂN NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tú; Ông Đỗ Thế Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên

Trong ngày 07 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 282/2025/TLPT- DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp về chia tài sản chung; chia di sản thừa kế; tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp về hợp đồng tín dụng” do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 74/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Dương Thị C, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, ngõ I, đường L, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

*** Bị đơn:** Ông Dương Văn V, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, ngõ C, đường L, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Dương Thị N, sinh năm 1943 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, ngách I, ngõ A, đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

2. Bà Dương Thị B, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã B, tỉnh Bắc Ninh)

3. Bà Dương Thị C1, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

4. Bà Dương Thị C2, sinh năm 1953 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

5. Bà Dương Thị T, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

6. Bà Dương Thị S, sinh năm 1945 (Có mặt).

Địa chỉ: Số B, hẻm D, ngách A, ngõ A, tổ dân phố số D, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

7. Ông Dương Văn N1, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường T, tỉnh Lạng Sơn)

8. Ông Dương Văn C3, sinh năm 1942 (chết ngày 25/8/2023). Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C3:

+ Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

+ Chị Dương Thị L, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã K, tỉnh Bắc Ninh).

+ Anh Dương Văn L1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

+ Chị Dương Thị Á, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, đường N, tổ dân phố số H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

+ Chị Dương Văn S1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh - vắng mặt).

+ Chị Dương Thị H, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh- vắng mặt);

+ Anh Dương Văn H1, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

9. Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

10. Bà Vũ Thị V1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Đều địa chỉ: Tổ dân phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

11. Ông Vũ Văn H2, sinh năm 1961 (vắng mặt).

12. Bà Phan Thị L2, sinh năm 1967 (vắng mặt).

13. Anh Vũ Văn V2, sinh năm 1989 (vắng mặt).

14. Anh Vũ Văn Đ, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Đều địa chỉ: Ngõ I, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

15. Bà Vũ Thị H3, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh)

16. Ông Vũ Văn S2, sinh năm 1970 (vắng mặt)

17. Ông Vũ Văn B1, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Đều địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

18. Bà Vũ Thị T2, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

19. Chị Dương Thị T3, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, đường M, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

20. Chị Dương Thị M, sinh năm 1972 (vắng mặt).

21. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1938 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, ngõ B, ngách D, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

22. Anh Dương Văn P, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: P, chung cư F, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, thành phố Hồ Chí Minh).

23. Anh Trương Hoàng N3, sinh năm 2000 (vắng mặt);

24. Bà Trương Thị Thu H4, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh).

25. Ngân hàng TMCP T7 (T8).

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà T8, E L, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Ngô Văn L3; Ông Hoàng Tiến H5 (có mặt)

26. Văn phòng C7 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

27. Bà Lương Thị Hải V3, sinh năm 1983 (vắng mặt).

28. Ông Vũ Văn S3, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Đều địa chỉ: Số A, ngách A, ngõ B, đường G, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang(nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh)

29. UBND phường B, tỉnh Bắc Ninh là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố B, tỉnh Bắc Giang và UBND phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

Người kháng cáo: Ông Dương Văn V, ông Dương Văn N1, bà Dương Thị S, bà Dương Thị N, bà Nguyễn Thị N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh), nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Dương Thị C trình bày:

Bố bà là cụ Dương Văn G kết hôn với cụ Hoàng Thị B2 và sinh được 01 người con chung là Dương Thị D. Cụ B2 chết trước năm 1940. Trước khi cụ B2 chết, cụ Gia C4 lấy người vợ thứ hai là mẹ bà-cụ Hoàng Thị T4 và sinh được 6 người con là: Dương Văn T5, Dương Thị N, Dương Thị B, Dương Thị C1, Dương Thị C2 và bà là Dương Thị C. Sau khi cụ B2 chết, khoảng năm 1940, 1941, cụ Gia lấy người vợ thứ ba là Nguyễn Thị Q và sinh được 4 người con là Dương Văn C3, Dương Thị S, Dương Thị T và Dương Văn N1.

Bà không biết năm sinh của cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q. Bà không biết năm cụ B2 chết, chỉ nhớ cụ G chết năm 1968, cụ T4 chết khoảng năm 1986-1987, cụ Q chết năm 2007, khi các cụ chết đều không để lại di chúc.

Khi còn sống, cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q cùng chung sống một nhà tại thửa đất có diện tích khoảng 700m² tại thôn H (nay là tổ dân phố H), phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Những người con của cụ G, cụ T4 và con của cụ G, cụ Q đều sinh sống cùng nhau tại thửa đất trên cho đến khi trưởng thành thì chuyển ra ở riêng. Năm 1962, bà S, bà N lấy chồng, chuyển ra ngoài ở riêng. Năm 1965, ông C3 đi bộ đội trong miền N nên chuyển ra ngoài sinh sống. Năm 1966, ông N1 đi công tác ở miền N nên chuyển ra ngoài sinh sống. Bà B chuyển ra ở riêng năm 1967. Năm 1968 cụ G chết, năm 1969 cụ Q và bà T cũng chuyển ra ngoài sinh sống. Bà chuyển ra ở riêng năm 1989. Bà C1 chuyển ra ở riêng năm 1972. Bà C2

chuyển ra ở riêng năm 1981. Trong gia đình, chỉ ông T5 là con trai trưởng, sinh sống trên đất của các cụ để lại cho đến khi ông T5 chết năm 2008, sau đó con trai ông T5 là anh Dương Văn V sinh sống và quản lý toàn bộ nhà đất do các cụ để lại.

Trên đất có một số tài sản là tài sản chung của cụ cụ G, cụ T4, cụ B2, cụ Q để lại gồm có: 01 nhà ở 01 tầng, đồ trần bê tông có diện tích là 86,6 m², xây từ khoảng năm 1982 do ông T5, bà, và cụ T4 xây dựng; 01 nhà thờ cấp 4, lợp mái ngói có diện tích là 53,9 m², xây dựng từ khoảng năm 1972 do cụ T4, ông T5, bà và bà C2 cùng nhau xây dựng; công trình phụ có diện tích 22,7 m², xây dựng từ khoảng năm 1986 do ông T5 và bà cùng nhau xây dựng. Đối với các công khác như nhà bếp diện tích 42,6m²; sân gạch có diện tích là 73,2 m²; 01 nhà ở đang xây dựng có diện tích là 33,1 m²; 01 bồn cây có diện tích là 19,7 m²; 01 mái tôn lạnh có diện tích là 379,0 m² ; 01 mái tôn thường có diện tích là 106,1 m² đều là công trình do anh V xây dựng.

Bà chỉ biết nhà đất trên của các cụ để lại, không biết bố mẹ bà có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 700m² trên hay không, không biết thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ai. Ngày 30/12/2020 âm lịch, bà và các anh em trong gia đình mới biết toàn bộ diện tích đất 700m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Dương Văn V (thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48). Sau khi khởi kiện và được Tòa án cho xem hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, bà mới biết sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh V đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn S3 và sau đó ông S3 chuyển nhượng cho anh Trương Hoàng N3 là con riêng của chị Trương Thị Thu H4 (vợ của anh Dương Văn V). Bà có các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố: Biên bản họp gia đình chuyển quyền sử dụng đất ở đề ngày 12/4/2005 vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/07/2021 tại Văn phòng C7, số công chứng: 3224 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Dương Văn V với ông Vũ Văn S3 vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/08/2021 tại Văn phòng C7, số công chứng: 3863 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Văn S3, bà Lương Thị Hải V3 với ông Trương Hoàng Nam vô H6; Hợp đồng thế chấp tài sản số 132/2021/HĐTC/BGG/02 ngày 31/8/2021 vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung của cụ G, cụ T4 trong khối tài sản chung của cụ cụ Dương Văn G, cụ Hoàng Thị B2, cụ Hoàng Thị T4 và cụ Nguyễn Thị Q cho những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ G, cụ T4 gồm: Dương Thị N, Dương Thị B, Dương Thị C1, Dương Thị C2, Dương Thị C. Tài sản là thửa đất đất số 123, tờ bản đồ số 48, có diện tích 722,1m² địa chỉ tại số A, ngõ C, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; 01 nhà gỗ 04 gian, tường xây gạch, lợp ngói mũi xây từ năm 1972, diện tích 53,9m²; 01 nhà ở 01 tầng, đồ trần bê tông, xây dựng từ năm 1986, diện tích là 86,6 m².

Bị đơn ông Dương Văn V trình bày: Về quan hệ gia đình, thời gian cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q kết hôn, thời gian các cụ chết, ông V có lời khai thống nhất với nguyên đơn bà Dương Thị C.

Đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích khoảng 700m² tại địa chỉ tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 10/10/2005, người sử dụng đất là ông Dương Văn T5 và bà Nguyễn Thị Đ1 (là bố mẹ ông). Khi ông T5, bà Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các cô, các chú trong gia đình đều biết. Suốt nhiều năm qua cho đến khi bà C có đơn khởi kiện tại Tòa án, bà C cũng như các cô, các chú khác trong gia đình không ai có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bố ông còn sống, các anh chị em trong gia đình không ai về nhà để tranh chấp quyền sử dụng đất với bố mẹ ông.

Năm 2007, ông Dương Văn T5 mất. Ngày 20/4/2012, các anh chị em trong gia đình ông cùng thỏa thuận tặng cho toàn bộ phần di sản được hưởng của bố ông trong thửa đất số 15, tờ bản đồ số 61 cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị Đ1, việc thỏa thuận được lập thành văn bản và đã được Văn phòng C8 công chứng. Ngày 27/4/2012, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã đăng ký chỉnh lý trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung “người sử dụng đất: bà Nguyễn Thị Đ1”. Ngày 18/2/2020, bà Đ1 tặng cho ông quyền sử dụng thửa đất trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 06/2020, quyền số 01/2020 - SCT/HĐGD do UBND phường T công chứng. Ngày 30/3/2020, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 628720, số vào sổ cấp GCN CS 07196 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1 m² mang tên Dương Văn V. Sau đó, ông có thể chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng H7 chi nhánh B3 để vay tiền kinh doanh. Tuy nhiên, do công việc kinh doanh không thuận lợi, không trả được nợ cho ngân hàng nên ông đã chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Lương Thị Hải V3. Sau đó, chị V3, anh S3 (chồng chị V3) đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Trương Hoàng N3.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc chia tài sản chung của cụ G, cụ T4 trong khối tài sản chung của cụ Dương Văn G, cụ Hoàng Thị B2, cụ Hoàng Thị T4 và cụ Nguyễn Thị Q, ông không nhất trí vì lý do: Nguồn gốc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 là do ông bà nội ông tặng cho bố mẹ ông là con trai, con dâu trưởng từ khi ông bà ông còn sống. Sau khi được cho đất, bố mẹ ông đã xây dựng nhà ở trên đất và ông, bà đồng ý, không có ý kiến gì. Bố mẹ ông đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước, kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bố mẹ ông là người sử dụng đất ổn định, liên tục, không có tranh chấp từ trước ngày 15/10/1993 nên đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất. Quá trình bố mẹ ông xây dựng nhà, sử dụng đất, các cô và các chú ông đều biết và đồng tình, không ai phản đối gì. Đối với cụ Q và các con cụ Q có được ông nội mua một mảnh đất khác tại khu T, xã T (nay là phường T), đã xây nhà để mẹ con cụ Q ở riêng nên việc bà C xác định đất là tài sản chung

của ông bà nội ông và cụ Q là không có căn cứ. Trên thửa đất có xây dựng 01 nhà cấp 4 (04 gian) từ năm 1972 và 01 nhà 1 tầng đổ trần diện tích xây từ năm 1985. Cụ B2 và cụ G đã chết trước thời điểm xây dựng các ngôi nhà nói trên. Cụ Q không sử dụng nhà, đất, không đóng góp gì trong việc xây dựng 02 ngôi nhà này. Cụ T4 có chung sống cùng với bố mẹ ông trên thửa đất này, nhưng khi xây dựng nhà cụ T4 tuổi đã cao, không lao động được, không có thu nhập gì, không có đóng góp trong việc xây dựng 02 ngôi nhà trên. Bà C xác định 02 ngôi nhà này là tài sản chung của cụ Dương Văn G, cụ Hoàng Thị B2, cụ Hoàng Thị T4, cụ Nguyễn Thị Q thì ông không đồng ý, vì yêu cầu này của bà C là không có căn cứ.

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

Bà Dương Thị N, bà Dương Thị C1, bà Dương Thị C2, Dương Thị B thống nhất trình bày:

Về quan hệ gia đình, thời gian cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q kết hôn, thời gian các cụ chết, nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất tại thôn H (nay là tổ dân phố H), phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. thời gian cụ Q, các con của cụ G chuyển đi khỏi đất và quá trình ông T5 cùng vợ con sinh sống trên đất, các bà đều có lời khai thống nhất với nguyên đơn bà Dương Thị C, ngoài ra đều xác định cụ G, cụ B2, cụ Q, cụ T4 chết đều không để lại di chúc. Đối với công sức đóng góp, bà C2 không có yêu cầu gì, bà N, bà B, bà C1 không đóng góp gì đối với việc xây dựng các công trình trên đất, không có yêu cầu gì. Các bà chỉ biết nhà đất trên của các cụ để lại, không biết bố mẹ bà có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 700m² trên hay không, được cấp khi nào, cơ quan nào cấp giấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ai. Ngày 30/12/2020 âm lịch, các bà và các anh em trong gia đình mới biết toàn bộ diện tích đất 700m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn V (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48). Các bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C, không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP T7 về yêu cầu kê biên, phát mại các tài sản thế chấp vì các bà không biết việc vay tiền giữa anh Trương Hoàng N3 với Ngân hàng, không biết tại sao anh N3 lại mang đất của gia đình các bà đi thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền vì gia đình các bà chưa bao giờ đồng ý phân chia tài sản, không biết ông T5 làm bìa đồ khi nào, sang tên bìa đồ cho ông V khi nào.

Các bà có yêu cầu độc lập như sau: yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung của cụ G, cụ T4 trong khối tài sản chung của cụ Dương Văn G, cụ Hoàng Thị B2, cụ Hoàng Thị T4 và cụ Nguyễn Thị Q cho những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ G, cụ T4 gồm: Dương Thị N, Dương Thị B, Dương Thị C1, Dương Thị C2, Dương Thị C. Tài sản là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1m², địa chỉ tại số A, ngõ C, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; 01 nhà gỗ 04 gian, tường xây gạch, lợp ngói mũi xây từ năm 1972 diện tích 53,9m²; 01 nhà ở 01 tầng, đổ trần bê tông xây dựng từ năm 1986, có diện tích là 86,6 m².

Bà Dương Thị T, bà Dương Thị S, ông Dương Văn N1 trình bày: Các ông, bà thống nhất với lời khai của bà C và các chị, em trong gia đình về quan hệ gia đình, thời gian cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q kết hôn, thời gian các cụ chết, quá trình sử dụng đất, thời gian các con của cụ G chuyển đi khỏi đất và quá trình ông T5 sinh sống trên đất, đều xác định cụ G, cụ B2, cụ Q, cụ T4 chết đều không để lại di chúc. Các bà đều thống nhất lời khai với bà C về nguồn gốc thửa đất và tài sản trên đất do bố, mẹ để lại và tài sản do gia đình ông V xây dựng. Điều xác định không đóng góp gì đối với việc xây dựng các công trình trên đất, không có yêu cầu gì, chỉ biết nhà đất trên của các cụ để lại, không biết bố mẹ bà có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 700m² trên hay không, được cấp khi nào, cơ quan nào cấp giấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ai. Ngày 30/12/2020 âm lịch, các bà và anh em trong gia đình mới biết toàn bộ diện tích đất 700m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn V (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48). Nay các bà đồng ý các yêu cầu khởi kiện của bà C, không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP T7 về yêu cầu kê biên, phát mại các tài sản thế chấp.

Ông N1, bà T, bà S có yêu cầu độc lập như sau: yêu cầu chia tài sản chung của cụ G và chia di sản thừa kế của cụ Q trong khối tài sản chung của của cụ Dương Văn G, cụ Hoàng Thị B2, cụ Hoàng Thị T4 và cụ Nguyễn Thị Q cho những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ G, cụ Q gồm: Dương Thị S, Dương Thị T, Dương Văn N1. Tài sản gồm 01 thửa đất có diện tích 722,1m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: tại số A, ngõ C, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; 01 nhà gỗ 04 gian, tường xây gạch, lợp ngói mũi xây từ năm 1972 diện tích 53,9m²; 01 nhà ở 01 tầng, đổ trần bê tông xây từ năm 1986 có diện tích là 86,6 m².

Ông Dương Văn C3 trình bày: Bố ông là cụ Dương Văn G (năm sinh ông không nhớ chính xác, chỉ nhớ bố ông mất năm 1968). Sinh thời, cụ G kết hôn với cụ Hoàng Thị B2 và sinh được 01 người con chung là Dương Thị D (cụ D đã mất). Cụ B2 mất trước năm 1940. Trước khi cụ B2 mất, cụ G lấy người vợ thứ hai là Hoàng Thị T4 và sinh được 6 người con là Dương Văn T5, Dương Thị N, Dương Thị B, Dương Thị C1, Dương Thị C2, Dương Thị C. Khi cụ B2 mất, cụ G lấy cụ Nguyễn Thị Q (sinh năm 1916) và sinh được 4 người con: Dương Văn C3, Dương Thị S, Dương Thị T và ông-Dương Văn C3. Ông chỉ nhớ năm cụ G chết là 1968 và cụ Q chết năm 2007, nhưng không nhớ năm sinh của các cụ, không nhớ năm cụ B2, cụ T4 chết. Ông xác định cụ G, cụ T4, cụ Q và 6 người con của cụ G, cụ T4; 4 người con của cụ G, cụ Q cùng chung sống một nhà tại thửa đất diện tích khoảng 700m² tại thôn H (nay là tổ dân phố H), phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất trên là tài sản của chung của cụ G, cụ B2, cụ Q, cụ T4 có nguồn gốc của cha ông nhiều đời để lại. Gia đình ông chưa bao giờ họp gia đình, bố mẹ ông chưa chia đất cho ai. Ngày 30/12/2020 âm lịch, ông và các anh em trong gia đình mới biết toàn bộ diện tích đất 700m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn V (theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48). Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích của tất cả những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ G, cụ Q, cụ T4.

Ngày 23/8/2023, ông Dương Văn C3 chết. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C3 là bà Nguyễn Thị N2, chị Dương Thị H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; chị Dương Thị L, anh Dương Văn L1, chị Dương Thị Á, chị Dương Văn S1, anh Dương Văn H1 không có ý kiến gì.

*Chị Dương Thị T3, chị Dương Thị M trình bày:*Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích khoảng 700m² tại tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang là tài sản của chung của cụ G, cụ B2, cụ Q, cụ T4 có nguồn gốc của cha ông nhiều đời để lại. Các chị là con gái ông T5. Gia cụ T4 sống cùng ông T5, bà Đ1 tại nhà đất trên. Các chị sống cùng ông T5, bà Đ1 đến khi lấy chồng thì ra ở riêng. Các chị không biết bố mẹ có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên hay không, được cấp khi nào, cơ quan nào cấp giấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ai, cũng không biết tại sao đến năm 2020 thì thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn V. Các chị đã được Tòa án án cho xem hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 trên. Đối với Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 20/4/2012 trong hồ sơ, chị M trình bày chữ ký trong văn bản không phải chữ ký của chị. Chị T3 không dám khẳng định chữ ký tại văn bản này có phải chữ ký của chị không vì đã thời gian đã lâu rồi. Khi được Tòa án thông báo thì mới biết ông V đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn S3 và sau đó ông S3, bà V3 chuyển nhượng cho anh Trương Hoàng N4 con riêng của chị Trương Thị Thu H4 (vợ hiện tại của ông Dương Văn V). Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C, yêu cầu độc lập của bà C2, bà N, bà C1, bà B, các chị đều nhất trí.

*Anh Dương Văn P trình bày:*Anh là con ruột ông Dương Văn T5, bà Nguyễn Thị Đ1. Bố mẹ anh sinh được 4 người con là Dương Thị T3, Dương Văn V, Dương Thị M, Dương Văn P. Sinh thời, ông bà nội anh có tạo lập được một số tài sản gồm: nhà đất ở hơn 700m², trên đất có nhà gỗ 4 gian (xây từ năm 1972) và 01 ngôi nhà trần xây dựng từ năm 1982 tại địa chỉ số A, ngõ C, tổ H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Ông bà nội anh đều đã chết, anh không biết ông, bà nội anh có để lại di chúc cho người con nào không nhưng khi anh lớn lên thì anh thấy bố mẹ làm ăn, sinh sống trên diện tích đất cha ông để lại. Nơi đây vẫn là nơi họp mặt của các con, các cháu ruột của ông bà nội anh vào những ngày giỗ chạp cũng như vào những ngày lễ, tết, năm. Từ khi anh lớn lên, anh chưa bao giờ thấy các anh chị em trong gia đình bố anh họp bàn để cho bố anh được toàn quyền sử dụng diện tích đất cũng như các tài sản trên đất. Anh không biết tại sao ông T5 lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 20/4/2012 có chữ ký của mẹ anh, anh V, chị M, chị T3 nhưng không có chữ ký của anh nên không có giá trị pháp lý. Do vậy, việc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Dương Văn

V là không đúng. Do vậy, anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quy định pháp luật.

Đại diện UBND thành phố B trình bày:

Ngày 10/10/2005, UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AD148903 cho ông Dương Văn T5, bà Nguyễn Thị Đ1 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 61 (bản đồ địa chính năm 1998), diện tích 722,1m² đất ở. Sau khi ông Dương Văn T5 chết, ngày 27/4/2012, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 61 (theo bản đồ 2009 là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48) được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Đ1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AD148903. Sau khi bà Nguyễn Thị Đ1 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn V, ngày 30/3/2023, anh V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CT628720. Ngày 14/7/2021, anh Dương Văn V lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn S3, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố chỉnh lý tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CT628720 ngày 16/7/2021. Ngày 18/8/2021, ông Vũ Văn S3, bà Lương Thị Hải V3 có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Hoàng N3, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố chỉnh lý tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CT628720 ngày 20/8/2021. Căn cứ Luật Đất đai 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về cấp Giấy CNQSD đất, nhận thấy việc UBND thành phố cấp Giấy CNQSD đất có số phát hành AD148903 ngày 10/10/2005 cho ông Dương Văn T5 tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 61 là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang xem xét, giải quyết vụ án theo quy định.

Anh Trương Hoàng N3 trình bày: Ngày 18/8/2021, anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1 m² tại tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang từ ông Vũ Văn S3 và bà Lương Thị Hải V3. Đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 628720 ngày 30/3/2020, người sử dụng đất là ông Dương Văn V, ngày 16/7/2021, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chuyển nhượng cho ông Vũ Văn S3. Mục đích anh mua đất để ở. Trị giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng. Khi mua bán hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng có được công chứng tại Văn phòng C7. Sau khi làm xong thủ tục công chứng, anh đã nộp hồ sơ chuyển nhượng đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 20/8/2021, anh đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận “chuyển nhượng cho ông Trương Hoàng N5, sinh năm 2000, CMND số 125851017, địa chỉ: Đ, Y, Bắc Ninh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3863 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C7 công chứng ngày 18/08/2021”. Nguồn gốc thửa đất trên là của bố dượng anh là ông Dương Văn V. Anh không biết lý do ông V

chuyển nhượng thửa đất sang cho ông Vũ Văn S3 và bà Lương Thị Hải V3. Anh chỉ biết khi anh nhận chuyển nhượng đất của ông S3, bà V3 thì đất không có tranh chấp gì, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông S3, bà V3 hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/07/2021 tại Văn phòng C7, số công chứng: 3224 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Dương Văn V với ông Vũ Văn S3 vô hiệu; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/08/2021 tại Văn phòng C7, số công chứng: 3863 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Văn S3, bà Lương Thị Hải V3 với ông Trương Hoàng Nam vô H6, anh là không nhất trí vì anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1 m² tại tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang từ ông Vũ Văn S3 và bà Lương Thị Hải V3 là hoàn toàn ngay tình, hợp pháp, đất không có tranh chấp, các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/08/2021 và đã được công chứng tại Văn phòng C7. Anh đã giao đủ tiền chuyển nhượng nhà đất cho ông S3 và bà V3, đã nhận bàn giao lại đất từ ông S3 bà V3. Anh cũng đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biên động, xác nhận anh là chủ sử dụng của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48. Tháng 8/2021, do cần vay vốn để làm ăn, anh có vay tiền của Ngân hàng TMCP T7 số tiền khoảng 2.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, anh đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1 m² tại tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà N, bà C1, bà C2, bà B, quan điểm của anh là không đồng ý.

Ngân hàng TMCP T7 (T8), do người đại diện trình bày: Anh Trương Hoàng N3 vay vốn tại T8 theo Hợp đồng tín dụng số 132/2021/HDTD/BGG/01 ngày 31/08/2021 và được T8 giải ngân như sau: Số tiền giải ngân: 4.400.000.000 đồng; Mục đích vay: thanh toán tiền mua bất động sản; Ngày đề nghị giải ngân: 01/09/2021; Thời hạn cho vay: 360 tháng từ ngày 02/09/2021 đến ngày 01/09/2051; Lịch trả nợ: trả nợ lãi 01 lần/tháng vào ngày 30 và trả nợ gốc theo lịch của T8 theo định kỳ 01 tháng/lần; Lãi suất: (i) lãi suất áp dụng kể từ ngày giải ngân đến ngày 01/09/2022: 7.8%/năm; (ii) lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần = lãi suất tiết kiệm 12 tháng của T8 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.1%/năm; Phí trả nợ trước hạn: theo quy định của T8. Để bảo đảm khoản vay anh N3 đã thế chấp Quyền sử dụng đất của bên bản đảm quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất với các đặc điểm như sau:

- Tài sản thứ nhất: thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, diện tích 722.1 m², hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài, nguồn gốc sử dụng: nhận tặng cho quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử

dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 628720, số vào sổ cấp GCN: CS 07196 T135 – Q38 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Dương Văn V ngày 30/03/2020, cập nhật chuyển nhượng cho anh Trương Hoàng N3 ngày 20/08/2021. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

- Tài sản thứ hai: thửa đất số 385, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện H, tỉnh Bắc Giang, diện tích 1540.6 m, hình thực sử dụng: Sử dụng riêng 1540,6 m², sử dụng chung: không mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn: 360m², đất trồng cây lâu năm: 1180.6 m², thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm: 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD668384, số vào sổ cấp GCN: CS 00562 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn C5 ngày 17/06/2016, cập nhật chuyển nhượng cho anh Trương Hoàng N3 ngày 30/08/2021. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tuy nhiên anh Trương Hoàng N3 đã trả trước hạn số tiền gốc 2.250.000.000 đồng ngày 08/06/2023 được đảm bảo bằng tài sản này và đã rút tài sản cũng như đăng ký xóa thế chấp tài sản này.

Trong quá trình trả nợ vay, anh N3 đã vi phạm nghĩa vụ không thanh toán nợ cho T8 theo đúng kỳ hạn. T8 đã làm việc, đôn đốc và tạo điều kiện cho ông N3 thanh toán nợ nhưng T8 không nhận được sự hợp tác trả nợ từ phía Khách hàng. Tính đến thời điểm hiện tại, ông N3 đã thanh toán tổng số tiền 3.285.344.339 đồng gồm 2.412.634.678 đồng nợ gốc và 827.700.661 đồng tiền lãi. N8 yêu cầu anh Trương Hoàng N3 thanh toán cho Ngân hàng TMCP T7 tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/01/2024 là 2.237.457.179 đồng, trong đó nợ gốc: 1.987.356.322 đồng, nợ lãi: 73.989.857 đồng; nợ thế tín dụng: 176.111.000 đồng và các khoản phát sinh trên tổng số tiền chưa thanh toán kể từ ngày 19/01/2024 đến ngày anh Trương Hoàng N3 thanh toán hết các nghĩa vụ cho T8. Trường hợp anh Trương Hoàng N3 không thanh toán/thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ cho T8 thì T8 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48; Địa chỉ: Tổ dân phố số H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; Diện tích: 722,1m². Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn V ngày 30/3/2020, cập nhật chuyển nhượng cho anh Trương Hoàng N3 ngày 21/8/2021. Ngân hàng TMCP T7 đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án.

Văn phòng C7 do người đại diện trình bày: Văn phòng C7 nhận được Thông báo số: 265H/TB-TLVA của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Nguyên đơn là bà Dương Thị C, sinh năm: 1959, địa chỉ: Số A, ngõ I, đường L, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Bị đơn là ông Dương Văn V, sinh năm: 1969, địa chỉ: Số A, ngõ C, đường L, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Theo đơn khởi kiện, bà Dương Thị C yêu

cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2021 tại văn phòng C7 số công chứng 3224 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Dương Văn V với ông Vũ Văn S3 vô hiệu; Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/08/2021 tại văn phòng C7 số công chứng 3863 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Văn S3, bà Lương Thị Hải V3 với ông Trương Hoàng Nam vô H6 Văn phòng C7 xin có ý kiến như sau:

Ngày 14/7/2021, Văn phòng C7 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là ông Dương Văn V. Bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn S3; Ngày 18/8/2021, Văn phòng C7 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn S3 và bà Lương Thị Hải V3. Bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Hoàng N3. Sau khi kiểm tra, Văn phòng C7 nhận thấy giấy tờ pháp lý của hai bên đầy đủ, hợp pháp và đủ điều kiện công chứng theo quy định của Luật Công chứng nên đã tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của hai bên. Sau khi soạn thảo xong giao cho hai bên đọc lại hợp đồng. Hai bên thống nhất nội dung trong hợp đồng là đúng ý chí của hai bên, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối nên đã ký vào từng trang của bản hợp đồng chuyển nhượng. Bà V3 và ông S3 đã ký vào phiếu yêu cầu công chứng. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên được thực hiện đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục và đúng theo quy định của pháp luật nên không thể vô hiệu. Bà C yêu cầu chia tài chung của cụ G, cụ B2 trong khối tài sản chung liên quan đến thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 nêu trên là vấn đề dân sự liên quan đến nguồn gốc đất từ lâu đời và đã được Văn phòng đăng ký đất đai cấp sổ với nguồn gốc nhận tặng cho ông Vũ Văn S3 nên việc ông Vũ Văn S3 chuyển nhượng đất cho người khác là thực hiện đúng quyền định đoạt tài sản của chủ sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đã được chi nhánh V5 đăng ký đất đai chứng nhận mà không thấy có bất kỳ đơn thư khiếu nại nào về việc chuyển dịch tài sản nêu trên, do đó theo đúng thủ tục, pháp lý Văn phòng C7 đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy Văn phòng C7 đề nghị Q1 tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Lương Thị Hải V3 và ông Vũ Văn S3 trình bày: Ngày 11/7/2021, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn V thửa đất thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 địa chỉ tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dương Văn V. Các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng tại Văn phòng công chứng. Sau khi được bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã làm thủ tục đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động ngày 16/7/2021 người sử dụng đất là ông Vũ Văn S3. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông bà cho ông V 01 tháng để bàn giao nhà đất. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn 01 tháng thì anh Trương Hoàng N3 là con riêng bà Trương Thị Thu H4 (vợ ông Dương Văn V) có đến gặp ông bà đề nghị nhận chuyển nhượng lại thửa đất số

123 nêu trên. Anh N3 có nói muốn mua lại nhà đất để ông V và bà H4 có nơi sinh sống, vì vậy, ông bà đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất số 123 cho anh N3. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2021 và công chứng tại Văn phòng C7. Anh N3 đã bàn giao tiền chuyển nhượng và ông bà đã bàn giao cho anh N3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không có tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc tuyên 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, vẫn xác định thửa đất số 123 là tài sản chung để yêu cầu phân chia thừa kế thì ông bà không đồng ý vì việc ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông V sau đó chuyển nhượng cho anh N3 đều là sự tự nguyện, có hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng theo quy định. Sau khi chuyển nhượng, ông bà và anh N3 đều được cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai xác nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp nên nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có căn cứ.

Bà Trương Thị Thu H4 trình bày: Bà là vợ ông Dương Văn V. Sau khi kết hôn, bà cùng ông V có sinh sống tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1 m² tại tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Khi về sống cùng ông V, trên đất đã có các tài sản là 01 nhà ở 01 tầng, đổ trần bê tông có diện tích là 86,6 m², 01 nhà thờ cấp 4, lợp mái ngói có diện tích là 53,9 m², công trình phụ có diện tích 22,7 m². Bà có nghe ông V nói các tài sản này do bố mẹ ông V (ông T5 bà Đ1) xây dựng. Trong thời gian chung sống, bà cùng ông V không xây dựng thêm tài sản mới nào. Khi bà kết hôn cùng ông V thì ông V đã được bố mẹ ông V tặng cho thửa đất số 123. Sau này, do ông V làm ăn thua lỗ nên đã phải bán nhà đất cho bà Lương Thị Hải V3. Khi đó, con trai riêng của bà là Trương Hoàng N3 vì thương hoàn cảnh của bà và ông V nên đã nhận chuyển nhượng lại nhà đất này từ vợ chồng bà Lương Thị Hải V3 và ông Vũ Văn S3. N3 đồng ý để cho bà và ông V ở nhờ vì N3 bận đi làm ăn. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, N3 có xây dựng một số công trình trên đất vào cuối năm 2023 đầu năm 2024 là 01 nhà ở đang xây dựng có diện tích là 33,1 m²; 01 mái tôn lạnh có diện tích là 379,0 m²; 01 mái tôn thường có diện tích là 106,1 m², các công trình này Nam xây dựng để mở xưởng kinh doanh. Do bận công việc nên cháu N3 có nhờ bà trông nom giúp. Hiện nay, bà và ông V mâu thuẫn nên đã ly thân. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà không nhất trí. Thửa đất số 123 là đất của anh Trương Hoàng N3 vì đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng bà V3, ông S3. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 như sau: Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính phường T) có diện tích 722,1 m² (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Theo hiện trạng đo đạc, thửa đất có diện tích 781,0 m². Các tài sản trên đất gồm có: 01 nhà ở 01 tầng, đổ trần bê tông có diện tích là 86,6 m² (trong đó có 1,3 m² đất nằm ngoài diện tích 722,1 m² đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); 01 nhà thờ cấp 4, lợp mái ngói có diện tích là 53,9 m²; 01 nhà ở đang xây dựng có diện tích là 33,1 m²; 01 bồn cây có

diện tích là 19,7 m²; 01 khu công trình phụ có diện tích là 22,7 m²; 01 mái tôn lạnh có diện tích là 379,0 m² (trong đó có 58,2 m² nằm ngoài diện tích 722,1 m² đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); 01 mái tôn thường có diện tích là 106,1 m² (trong đó có 19,2 m² nằm ngoài diện tích 722,1 m² đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); 01 mái tôn thường có diện tích là 35,2 m²; 01 sân gạch có diện tích là 73,2 m².

Kết quả chồng ghép sơ đồ đo vẽ hiện trạng với GCNQSD đất: Tăng (thừa) 58,9 m² (trong đó có 1,3 m² đất đang sử dụng từ trước tới nay nhưng không vào diện tích cấp GCNQSD đất và 57,6 m² đất thuộc đất đường giao thông do UBND phường quản lý);

* Kết quả định giá tài sản:

- Về giá trị quyền sử dụng thửa đất số 123, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang: theo Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh B, áp vị trí 2, đường L, theo bảng giá nhà nước: 1.700.000 đồng/m²; Giá trị quyền sử dụng đất ở theo giá trị chuyển nhượng tại địa phương: 6.000.000 đồng/m².

- Về tài sản trên đất: 1 nhà cấp 4, loại 1, xây năm 1972, sơn sửa lại năm 2023, còn 20%, trị giá 3.400.000đồng/m²; 01 nhà cấp 4 loại 1, xây năm 1982, xây lại năm 2023, không cửa, tính 10%, trị giá 3.400.000đồng/m²; 01 nhà bếp loại A xây dựng năm 2000 hết niên hạn sử dụng; ki ốt loại B xây năm 2023, còn mới 100%, trị giá 530.000đồng/m²; Bán mái tôn áp ki ốt loại B, xây năm 2023, còn 60%, trị giá 530.000đồng/m²; Cổng sắt xây năm 2022, còn 80%, trị giá 1.060.000đồng/m²; Nhà vệ sinh loại B chưa chất, tính 80%, trị giá 940.000đồng/m²; Bể nước xây năm 1990 hết niên hạn sử dụng; Tường rào xây gạch 220, xây năm 1982 hết niên hạn sử dụng; 02 cây nhãn đường kính tán 7-8m, trị giá 2.270.000 đồng/cây; Bán mái xây năm 2004 hết niên hạn sử dụng; Sân lát gạch lá nem, xây năm 2023, trị giá 140.000 đồng/m².

*Tại Biên bản xác minh, tổ trưởng tổ dân phố Hậu cung cấp: thửa đất số 15, tờ bản đồ 61 (bản đồ năm 1998) theo bản đồ đo đạc năm 2009 là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 có nguồn gốc của cha ông cụ Dương Văn G để lại. Cụ G và cụ T4 sinh sống tại thửa đất trên cho tới khi hai cụ chết. Sau khi 2 cụ chết, ông Dương văn T5 là người sinh sống tại nhà đất trên. Sau khi ông T5 chết, con trai cả của ông T5 là Dương Văn V sinh sống tại nhà đất trên.

*Bà Nguyễn Thị C6-nguyên tổ trưởng tổ dân phố H, là người sinh sống nhiều năm tại tổ H: thửa đất số 15, tờ bản đồ 61 (bản đồ năm 1998) theo bản đồ đo đạc năm 2009 là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 có nguồn gốc của cha ông cụ Dương Văn G để lại. Cụ G sinh thời có 3 người vợ là Hoàng Thị B2, Hoàng Thị T4, Nguyễn Thị Q. Cụ G và cụ B2 có 1 người con là Dương Thị D (sinh năm 1942 đã chết). Cụ G với người vợ thứ 2 có 6 người con là Dương Thị N, Dương Văn T5, Dương Thị B, Dương Thị C1, Dương Thị C2, Dương Thị C. Cụ G với người vợ thứ ba là bà Q có 4 người con là Dương Văn C3, Dương Thị T, Dương Thị S, Dương Văn N1. Trước khi cụ B2 chết thì cụ G đã lấy cụ T4. Sau khi cụ B2

chết thì cụ G lấy cụ Q. Cụ Q sống cùng cụ G đến khi nào thì bà không rõ nhưng cụ Q có nhà đất riêng chứ không sống cùng cụ G cho đến khi chết. Các con cụ G chỉ sống cùng cụ G cho đến khi trưởng thành thì chuyển ra ngoài ở riêng. Chỉ có ông T5 là sinh sống cùng cụ G cho đến khi cụ G chết. Sau khi cụ G chết cũng chỉ có ông T5 sinh sống trên đất của cha ông Để lại.

*Tại Biên bản xác minh, cán bộ địa chính phường T cung cấp: Sau khi kiểm tra các sổ địa chính có lưu trữ tại UBND phường T thì không có thông tin liên quan đến thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48. Tại sổ mục kê năm 1998 thể hiện, thửa đất số 15, tờ bản đồ 61 (bản đồ năm 1998) theo bản đồ đo đạc năm 2009 là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 người sử dụng đất là ông Dương Văn T5. Diện tích thửa đất số 123 là 722,1m².

*Tại Biên bản xác minh, phòng kinh tế hạ tầng và đô thị thành phố B cung cấp: Ngày 08/9/2023, UBND thành phố B đã cấp giấy phép xây dựng số 619/GPXD cho ông Trương Hoàng N3, địa chỉ: xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh đối với các công trình xây dựng tại thửa đất 123, của tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Tại Giấy phép xây dựng số 619/GPXD, ông Trương Hoàng N3 được phép xây dựng công trình: nhà ở riêng lẻ. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định thửa đất số 123 là tài sản chung của cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q để lại chưa chia và chia tài sản chung này cho những người con của các cụ. Lý do nguyên đơn khởi kiện để lấy lại đất thờ cúng tổ tiên cha ông. Gia đình nguyên đơn chưa khi nào họp hay thống nhất tặng cho đất cho ai, không ai ký vào biên bản họp nên Biên bản họp vô hiệu. Do biên bản họp vô hiệu nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T5, bà Đ1 là không đúng, các giao dịch sau này đều vô hiệu. Nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 18903 do UBND thành phố B cấp ngày 10/10/2005 cho ông Dương Văn T5, bà Nguyễn Thị Đ1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 628720 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 30/3/2020 cho ông Dương Văn V, đề nghị chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang để xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Dương Thị T, Dương Thị C2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Ngân hàng TMCP T7 yêu cầu anh Trương Hoàng N3 thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/06/2025 là 2.398.551.996 đồng, trong đó nợ gốc: 1.987.356.322 đồng, nợ lãi trong hạn: 379.732.067 đồng, lãi chậm trả của lãi trong hạn: 31.463.606 đồng và các khoản phát sinh trên tổng số tiền chưa thanh toán kể từ ngày 03/06/2025 đến ngày anh Trương Hoàng N3 thanh toán hết các nghĩa vụ cho Ngân hàng. Trường hợp anh Trương Hoàng N3 không thanh toán/thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ cho T8 thì T8 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48; Địa chỉ: Tổ dân phố số H,

phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; Diện tích: 722,1m². Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn V ngày 30/3/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Hoàng N3 ngày 21/8/2021

Với nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh) đã căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Điều 133, Điều 117, khoản 1 Điều 502; Điều 317, Điều 318 và Điều 319 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Toà án tuyên bố Biên bản họp gia đình chuyển quyền sử dụng đất ở đề ngày 12/4/2005 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/07/2021 tại Văn phòng C7, số công chứng: 3224 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Dương Văn V với ông Vũ Văn S3 vô hiệu; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/08/2021 tại Văn phòng C7, số công chứng: 3863 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Văn S3, bà Lương Thị Hải V3 với ông Trương Hoàng Nam vô H6; Hợp đồng thế chấp tài sản số 132/2021/HĐTC/BGG/02 ngày 31/8/2021 vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung của cụ G, cụ T4 trong khối tài sản chung của của cụ Dương Văn G, cụ Hoàng Thị B2, cụ Hoàng Thị T4 và cụ Nguyễn Thị Q cho những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ G, cụ T4 gồm: Dương Thị N, Dương Thị B, Dương Thị C1, Dương Thị C2, Dương Thị C. Tài sản gồm 01 thửa đất có diện tích 722,1m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: tại số A, ngõ C, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; 01 nhà gỗ 04 gian, tường xây gạch, lợp ngói mũi xây từ năm 1972, diện tích 53,9m²; 01 nhà ở 01 tầng, đồ trần bê tông, xây dựng từ năm 1986, diện tích là 86,6 m².

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Dương Thị C1, Dương Thị C2, Dương Thị N, Dương Thị B về yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung của cụ G, cụ T4 trong khối tài sản chung của của cụ Dương Văn G, cụ Hoàng Thị B2, cụ Hoàng Thị T4 và cụ Nguyễn Thị Q cho những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ G, cụ T4 gồm: Dương Thị N, Dương Thị B, Dương Thị C1, Dương Thị C2, Dương Thị C. Tài sản gồm 01 thửa đất có diện tích 722,1m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: tại số A, ngõ C, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang;

01 nhà gỗ 04 gian, tường xây gạch, lợp ngói mũi xây từ năm 1972, diện tích 53,9m²; 01 nhà ở 01 tầng, đổ trần bê tông, xây dựng từ năm 1986, diện tích là 86,6 m².

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Dương Thị T, Dương Thị S, Dương Văn N1 về yêu cầu chia tài sản chung của cụ G và chia di sản thừa kế của cụ Q trong khối tài sản chung của của cụ Dương Văn G, cụ Hoàng Thị B2, cụ Hoàng Thị T4 và cụ Nguyễn Thị Q cho những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ G, cụ Q gồm: Dương Thị S, Dương Thị T, Dương Văn N1. Tài sản gồm 01 thửa đất có diện tích 722,1m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: tại số A, ngõ C, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; 01 nhà gỗ 04 gian, tường xây gạch, lợp ngói mũi xây từ năm 1972 diện tích 53,9m²; 01 nhà ở 01 tầng, đổ trần bê tông xây từ năm 1986 có diện tích là 86,6 m².

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP T7 về yêu cầu anh Trương Hoàng N3 thanh toán cho Ngân hàng TMCP T7 tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/06/2025 là 2.398.551.996 đồng, trong đó nợ gốc: 1.987.356.322 đồng, nợ lãi trong hạn: 379.732.067 đồng, lãi chậm trả của lãi trong hạn: 31.463.606 đồng và các khoản phát sinh trên tổng số tiền chưa thanh toán kể từ ngày 03/06/2024 đến ngày anh Trương Hoàng N3 thanh toán hết các nghĩa vụ cho T8. Trường hợp anh Trương Hoàng N3 không thanh toán/thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ cho T8 thì T8 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48; Địa chỉ: Tổ dân phố số H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; Diện tích: 722,1m². Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn V ngày 30/3/2020, cập nhật chuyển nhượng cho anh Trương Hoàng N3 ngày 21/8/2021.

Kể từ ngày 3/6/2025, anh Trương Hoàng N3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà anh Trương Hoàng N3 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

7. Về chi phí tố tụng: Bà Dương Thị C phải chịu 15.068.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận bà C đã nộp đủ số tiền này.

8. Về án phí: Nguyên đơn bà Dương Thị C và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Dương Thị C1, Dương Thị C2, Dương Thị N, Dương Thị B, Dương Thị T, Dương Thị S, Dương Văn N1 đều được miễn án phí dân sự sơ thẩm; Anh Trương Hoàng N3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 79.971.000 đồng.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP T7 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.375.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001601 ngày 07/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 24/6/2025 bà Dương Thị S có đơn kháng cáo; Ngày 26/6/2025 ông Dương Văn N1 có đơn kháng cáo; Ngày 27/6/2025, bà Dương Thị N, bà Nguyễn Thị N2 có đơn kháng cáo. Các đương sự trên kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DSST ngày 03/6/2025, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh huỷ toàn bộ bản án để xét xử lại tại Toà án tỉnh vì lý do trong vụ án cần phải huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mới chia thừa kế được, vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Ngày 03/7/2021 anh Dương Văn V kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 45/2025/DSST ngày 03/6/2025 theo hướng: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2021 giữa anh Dương Văn V (do bà Lương Thị Hải V3 ký hợp đồng) và ông Vũ Văn S3 vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2021 giữa ông Vũ Văn S3, bà Lương Thị Hải V3 với ông Trương Hoàng Nam vô H6; Tuyên hợp đồng thế chấp tài sản số 132/2021/HĐTC/BGG/02 ngày 31/8/2021 giữa ông Trương Hoàng N3 và Ngân hàng TMCP T7 vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu đọc lập của Ngân hàng TMCP T7 về trường hợp anh N3 không thanh toán, thanh toán không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP T7 thì ngân hàng có quyền đề nghị Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông V vắng mặt nhưng ngày 06/01/2025 anh Dương Văn V có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo; ông N1 vắng mặt không có lý do, không có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà N2, bà S, bà N giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Bà Dương Thị N, bà Dương Thị S, bà Nguyễn Thị N2 đều trình bày: Thừa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1m² là của ông, bà nội để lại cho bố các bà là cụ Dương Văn G. Cụ G chết năm 1968, cụ Q là vợ nên phải được hưởng một suất thừa kế không phụ thuộc vào di chúc. Một phần tài sản trên (thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1m²) vẫn là của cụ Q. Cụ Q chết năm 2008, đến nay vẫn còn thời hiệu chia thừa kế tài sản của cụ Q nên một phần tài sản trên thuộc về 4 người con của cụ Q là ông C3, bà S, ông N1, bà T. Việc ông T5, anh V tự ý định đoạt di sản trên bằng các hợp đồng là không đúng. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 đều vô hiệu do vi phạm về chủ thể, các chủ thể tham gia giao dịch không có quyền định đoạt. Thời điểm bà C nộp đơn khởi kiện ngày 13/4/2021, được Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang thụ lý ngày 11/11/2021, do đó cần xác định Toà án thành phố đang giải quyết tranh chấp bắt đầu từ ngày 13/4/2021. Căn cứ điểm b khoản 1 điều 45 Luật đất đai năm 2024, Luật đất đai

năm 2013, việc tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp thực hiện sau ngày 13/4/2021 là trái pháp luật do vi phạm điều cấm. Do đó các hợp đồng gồm: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2021 tại Văn phòng C7, số công chứng 3224, quyền 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông V (do bà Lương Thị Hải V3 đại diện) và ông Vũ Văn S3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2021 tại Văn phòng C7, số công chứng 3863, quyền 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Văn S3, bà Lương Thị Hải V3 với ông Trương Hoàng N3; Hợp đồng thế chấp tài sản số 132/2021/HĐTC/BGG/02 ngày 21/8/2021 là vô hiệu. Phần di sản của cụ Q được hưởng từ cụ G chưa được chia theo quy định. Để giải quyết vụ án thì cần phải huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới chia thừa kế được. Tuy nhiên Toà án thành phố B chưa xem xét đến yêu cầu này. Do đó đề nghị HĐXX huỷ bản án sơ thẩm.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, HĐXX, thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp, đại diện Viện kiểm sát xác định không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm: áp dụng khoản 1, khoản 5 Điều 308, điều 312; điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị N, bà Dương Thị S và bà Nguyễn Thị N2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 03/6/2025 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh).

Đình chỉ giải quyết đối với kháng cáo của anh Dương Văn V, ông Dương Văn N1.

Về án phí: Ông N1, bà N2, bà S, bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Anh V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn Dương Thị C, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Dương Thị N, bà Dương Thị S, bà Nguyễn Thị N2, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C2 có mặt. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt, HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Bà Dương Thị S, bà Dương Thị N, bà Nguyễn Thị N2, ông Dương Văn N1 vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Ngày 17/6/2025 bà N, bà S nhận được bản án, ngày 26/6/2025 bà N2 nhận được bản án, ngày 02/7/2025 ông N1 nhận được bản án sơ thẩm đến ngày 24, ngày 26 và ngày 27 tháng 6 năm 2025, các ông, bà trên có đơn kháng cáo gửi Toà án. Các đương sự trên đều kháng cáo trong thời hạn, được miễn nộp tiền tạm ứng án, HĐXX chấp nhận xem xét kháng cáo của bà N2, bà S, bà N theo quy định.

[3]. Đối với việc anh Dương Văn V có đơn xin rút kháng cáo trước khi mở phiên toà, HĐXX thấy việc rút đơn kháng cáo của anh V hoàn toàn tự nguyện, nên căn cứ điểm b khoản 1 điều 289; khoản 5 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết đối với kháng cáo của anh Dương Văn V.

[4]. Đối với ông Dương Văn N1 có đơn kháng cáo. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm lần thứ 2 ông N1 vắng mặt không có lý do, không có đơn xin xét xử vắng mặt, nên coi như ông N1 từ bỏ quyền kháng cáo, HĐXX căn cứ khoản 5 điều 308; Khoản 2 điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết đối với kháng cáo của ông Dương Văn N1.

[5]. Xét kháng cáo của bà Dương Thị S, bà Dương Thị N, bà Nguyễn Thị N2, nội dung tranh chấp, các yêu cầu khởi kiện, HĐXX thấy:

[6]. Căn cứ lời khai của các đương sự, kết quả xác minh tại địa phương cho thấy thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1m² tại địa chỉ tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc của cha ông cụ Dương Văn G để lại. Cụ G đã kết hôn, chung sống cùng vợ đầu là cụ Hoàng Thị B2, vợ thứ hai là cụ Hoàng Thị T6 người vợ thứ ba là Nguyễn Thị Q đều trên thửa đất này. Thời điểm cụ G bắt đầu chung sống cùng những người vợ trên đều trước khi Luật hôn nhân gia đình năm 1959 có hiệu lực pháp luật, do đó quan hệ hôn nhân của cụ G với cụ B2, cụ T4, cụ Q đều được pháp luật thừa nhận. Khi cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q sinh sống trên đất số 123, tờ bản đồ số 48 (theo bản đồ đo đạc năm 2009) thì thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên căn cứ quan hệ hôn nhân, quá trình sử dụng đất, lời khai các đương sự, căn cứ điều 15 Luật hôn nhân và gia đình năm 1959 có cơ sở xác định đây là tài sản chung của cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q.

[7]. Cụ G và cụ B2 có một người con chung là bà Dương Thị D; Cụ G và cụ T4 có 6 người con chung là ông Dương Văn T5, bà Dương Thị N, bà Dương Thị B, bà Dương Thị C1, bà Dương Thị C2, bà Dương Thị C; Cụ G và cụ Q có 4 người con chung gồm ông Dương Văn C3, bà Dương Thị S, bà Dương Thị N6, bà Dương Thị T. Khi cụ G chung sống cùng cụ B2, cụ T4, cụ Q, cụ G và các bà vợ đều hoà thuận, cùng có trách nhiệm với nhau và cùng chăm sóc, nuôi dưỡng tất cả những người con trên.

[8]. Cụ B2 chết trước năm 1940, cụ G chết năm 1968, cụ T4 chết năm 1986, cụ Q chết năm 2014, các cụ đều không để lại di chúc. Sau khi cụ G chết, năm 1969 cụ Q cùng các con chung với cụ G chuyển đi nơi khác sinh sống. Tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 (theo bản đồ địa chính năm 2009), diện tích 722,1m² chỉ còn lại cụ T4 và các con chung của cụ T4 và cụ G sinh sống. Sau khi cụ T4 chết thì ông Dương Văn T5 và vợ là Nguyễn Thị Đ1 cũng các con tiếp tục sinh sống trên thửa đất này. Ngày 10/10/2005, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AD148903 cho ông Dương Văn T5, bà Nguyễn Thị Đ1 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 61 (theo bản đồ địa chính năm 1998; theo bản đồ địa chính năm 2008 là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48), diện tích 722,1m² đất ở. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận sử dụng đất đối

với thửa đất số 123 có các tài liệu: Biên bản họp gia đình chuyển quyền sử dụng đất ở đề ngày 12/4/2005, thể hiện nội dung các con của cụ G, cụ T4 là Dương Thị C, Dương Thị C1, Dương Thị C2, Dương Thị N, Dương Thị B đồng ý tặng cho ông Dương Văn T5 và bà Nguyễn Thị Đ1 toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48.

[9]. Theo pháp lệnh thừa kế năm 1990 và Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 thì cụ B2, cụ G, cụ T4 đều chết trước thời điểm pháp lệnh thừa kế có hiệu lực pháp luật, do đó thời hiệu khởi kiện chia thừa kế của cụ G, cụ B2, cụ T4 được tính từ ngày 10/9/1990. Cụ Q chết ngày 09/01/2008, thời hiệu khởi kiện chia thừa kế của cụ Q tính từ ngày cụ chết. Tính đến thời điểm ông T5 xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 đã hết thời hiệu khởi kiện chia thừa kế tài sản đối với di sản của cụ B2, cụ G, cụ T4, nhưng những người thừa kế không ai có yêu cầu chia di sản thừa kế, cũng không có bất cứ văn bản thoả thuận nào đối với việc sử dụng thửa đất là di sản của cụ G, cụ B2, cụ T4 để lại. Đối với cụ Q, là người vợ hợp pháp của cụ G, có quyền sử dụng chung với cụ G, cụ B2, cụ T4 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 nêu trên, tại thời điểm năm 2005 ông T5, bà Đ1 kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc cụ Q đồng ý cho ông T5, bà Đ1 kê khai quyền sử dụng đối với toàn bộ thửa đất. Do đó biên bản họp gia đình chuyển quyền sử dụng đất ở đề ngày 12/4/2005 đã vi phạm quy định tại điều 201, điều 229, điều 232, điều 237 của BLDS năm 1995 nên vô hiệu, việc UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T5, bà Đ1 là không đúng quy định của pháp luật.

[10]. Năm 2007, ông Dương Văn T5 chết. Ngày 20/4/2012, những người thừa kế của ông T5 là chị Dương Thị T3, chị Dương Thị M, anh Dương Văn P (do ông V là người đại diện uỷ quyền), bà Nguyễn Thị Đ1, anh Dương Văn V đã lập biên bản thoả thuận tặng cho toàn bộ phần di sản được hưởng của ông T5 trong thửa đất số 15, tờ bản đồ số 61 (theo bản đồ địa chính năm 1998) và nay là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 (theo bản đồ địa chính năm 2009) cho bà Nguyễn Thị Đ1. Việc thoả thuận được lập thành văn bản và đã được Văn phòng C8 công chứng. Ngày 27/4/2012, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã chỉnh lý biến động tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung “*người sử dụng đất: bà Nguyễn Thị Đ1*”. Ngày 18/2/2020, bà Nguyễn Thị Đ1 tặng cho ông V quyền sử dụng thửa đất trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 06/2020, quyền số 01/2020 – SCT/HĐ,GD do UBND phường T công chứng. Ngày 30/3/2020, ông V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 628720, sổ vào sổ cấp GCN số CS 07196 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1 m² mang tên Dương Văn V. Ngày 14/7/2021, ông Dương Văn V chuyển nhượng thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 cho ông Vũ Văn S3. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/07/2021, được Văn phòng C7 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 18/8/2021, ông Vũ Văn S3 và bà Lương Thị Hải V3 chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Trương Hoàng N3. Việc

chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/08/2021, được Văn phòng C7 công chứng, số công chứng: 3863 quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD.

[11]. Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “2. *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.*3. *Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại*”.

[12]. Như vậy, ngày 27/4/2012 bà Nguyễn Thị Đ1 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó bà Đ1 được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48 thông qua văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản giữa các đồng thừa kế. Năm 2020 bà Đ1 lập hợp đồng tặng cho anh Dương Văn V toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất bằng hợp đồng có công chứng, anh V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 628720, số vào sổ cấp GCN số CS 07196 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1 m². Do đó giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất của bà Đ1 cho anh V không vô hiệu, anh V là người thứ ba ngay tình, là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48. Việc anh V chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Vũ Văn S3 và anh S3, chị Lương Thị Hải V3 chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Trương Hoàng N3 đều trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng đất, các chủ thể tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các hợp đồng đều được công chứng tại Văn phòng C7, đã đảm bảo quy định về hình thức và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 117, khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và theo điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật đất đai 2013. Do đó các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật. Anh Trương Hoàng N7 nhận chuyển nhượng đất thông qua giao dịch chuyển nhượng hợp pháp, đã được chứng nhận có quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp nên là người sử dụng đất hợp pháp, ngay tình. Ngoài ra, HĐXX cũng thấy kể từ khi cụ G chết năm 1968, cụ T4 và ông T5, bà Đ1 sinh sống tại thửa đất, trực tiếp quản lý đất, sau khi cụ T4 chết năm 1986, vợ chồng ông T5, bà Đ1 và sau này là ông V

vẫn liên tục sinh sống ổn định tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, cụ Q và các con cũng chuyển sang nơi ở khác từ năm 1969, không sinh sống hay quản lý thửa đất trên. Cụ Q và tất cả những người thừa kế của cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q đều biết việc vợ chồng ông T5, anh V quản lý, sử dụng đất, không ai có ý kiến phản đối, cũng không có bất cứ văn bản nào của các đồng thừa kế tài sản xác định thửa đất là tài sản chung của các đồng thừa kế hay để làm nơi thờ cúng. Do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của các đương sự về việc tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Dương Văn V và anh Vũ Văn S3, giữa anh Vũ Văn S3, chị Lương Thị Hải V3 và anh Trương Hoàng Nam V4 hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để chia tài sản chung, chia di sản thừa kế đối với thửa đất trên. Đối với phần tài sản của cụ Q trong khối tài sản chung, thời hiệu khởi kiện đối với di sản của cụ Q vẫn còn, do tài sản trên đã chuyển nhượng cho người khác hoàn toàn hợp pháp, ngay tình, nên căn cứ điều 133 Bộ luật dân sự, những người thừa kế của cụ Q có quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại nếu có.

[13]. Đối với tài sản trên thửa đất số 123, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đều xác định 01 nhà cấp 4 (04 gian) có diện tích là 53,9 m² xây dựng từ năm 1972 và 01 nhà 1 tầng đồ trần diện tích 86,6 m² xây từ năm 1986 là tài sản chung của cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q và yêu cầu xem xét chia tài sản chung, chia di sản thừa kế. Bị đơn không thừa nhận, xét thấy ngoài lời trình bày, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh và bị đơn không thừa nhận nên không có căn cứ xác định đây là tài sản chung của cụ G, cụ B2, cụ T4, cụ Q.

[14]. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản: Anh Trương Hoàng N3 vay vốn tại Ngân hàng TMCP T7 (T8) theo Hợp đồng tín dụng số 132/2021/HDTD/BGG/01 ngày 31/08/2021 và được T8 giải ngân số tiền 4.400.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 360 tháng từ ngày 02/09/2021 đến ngày 01/09/2051. Để bảo đảm khoản vay trên, anh N3 đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, diện tích 722.1 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 628720, số vào sổ cấp GCN: CS 07196 T135 – Q38 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Dương Văn V ngày 30/03/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Hoàng N3 ngày 20/08/2021. Xét thấy việc thế chấp được lập hợp đồng, được Văn Phòng C7, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2021 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tại thời điểm thế chấp tài sản, anh N3 là chủ sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 48, diện tích 722,1m² tại địa chỉ: tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nên anh N3 có quyền định đoạt đối với tài sản, có quyền đem tài sản đi thế chấp. Việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và anh N3 trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện, được công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm, hoàn toàn phù hợp với quy định tại các điều 295, 296, 298, 317, 318, 319 của Bộ luật

dân sự năm 2015. Do đó, anh N3 vi phạm nghĩa vụ theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng và Ngân hàng TMCP T7 đã có yêu cầu anh N3 thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả các khoản tiền gốc, lãi, đồng thời yêu cầu xem xét tuyên xử lý đối với tài sản thế chấp trong trường hợp anh N3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, HĐXX thấy cấp sơ thẩm đã đánh giá hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là phù hợp với thoả thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản cũng như phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 317, Điều 318 và Điều 319, 320 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

[15]. Bởi lý do trên, HĐXX thấy cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc tuyên các hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[16]. Từ đánh giá trên, HĐXX phúc thẩm nhất trí ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên toà, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N2, bà Dương Thị N, bà Dương Thị S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 03/6/2025 của Toà án nhân dân Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh). Quá trình giải quyết vụ án, HĐXX phúc thẩm thấy cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thực hiện đúng, đầy đủ thủ tục tố tụng, đưa đầy đủ người tham gia tố tụng.

[17]. Về án phí: Căn cứ điều 148 BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 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. Bà N2, bà S, bà N, ông N6 đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Anh V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[18]. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308, Điều 289; Điều 312; điều 313; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26; Khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị N, bà Dương Thị S, bà Nguyễn Thị N2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 03/6/2025 của Toà án nhân dân Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh).

2. Đình chỉ giải quyết đối với kháng cáo của anh Dương Văn V, kháng cáo của ông Dương Văn N1.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N2, bà Dương Thị S, bà Dương Thị N, ông Dương Văn N1 đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Dương Văn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002181 ngày 21/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh
- TAND khu vực 1- Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hằng