

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 56A/2026/DS-PT

Ngày: 28 - 01 - 2026

*V/v: Yêu cầu chia tài sản chung và
tranh chấp hợp đồng tín dụng”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

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

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Duy Thuần
2. Bà Đặng Thị Thu Hằng.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 317/2025/TLPT-DS ngày 06/10/2025 về việc “*Yêu cầu chia tài sản chung, tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 466/2025/QĐ-PT ngày 05/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 419/2025/QĐ-PT ngày 31/12/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Phạm Thị V, sinh năm 1974; Địa chỉ: 2 H, tổ A, khối A, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Vàng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978; Địa chỉ: Hẻm C H, phường T, tỉnh Đắk Lắk - Vàng (Có đơn xin xét xử vắng mặt). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP S; Địa chỉ: 2 N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Công M – Chủ tịch hội đồng quản trị, Ngân hàng TMCP S.

Địa chỉ: 2 N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Như T – Giám đốc Chi nhánh L1, Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ: Số A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

-Người được ủy quyền lại: Ông Vũ Công N - Trưởng phòng kiểm soát rủi ro - Chi nhánh L1, Ngân hàng TMCP S.

Địa chỉ: Số A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

2.Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1980; Địa chỉ: K, phường B, tỉnh Đắk Lắk; (Trước đây là: K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Trần Minh T1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn D, xã D, tỉnh Đắk Lắk; (Trước đây là: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1989 và ông Hồ Phúc Q, sinh năm 1979. Cùng nơi cư trú: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk; (Trước đây là: Thôn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trần Văn C, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số nhà A, ngõ D, đường H, phường T, thành phố Hà Nội - Vắng mặt.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

-Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1986 và ông Trương Tiến D, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: A Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Đều Vắng mặt.

-Ông Hồ Phúc Q; Địa chỉ: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk; (Trước đây là: Thôn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk).

Đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Trần Văn C; địa chỉ: Số nhà A, ngõ D, đường H, phường T, thành phố Hà Nội – Vắng mặt.

-Ông Vũ Văn N2, sinh năm 1981 và bà Đặng Thị C1; cùng địa chỉ: C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

-Văn phòng C2. Địa chỉ: D L, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh L1; Địa chỉ: A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Công N -Trưởng phòng kiểm soát rủi ro - Chi nhánh L1, Ngân hàng TMCP S Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Phạm Thị V và đại diện theo ủy quyền của bà V là ông Nguyễn Quốc B trình bày:

Giữa bà Phạm Thị V, Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị Thu H là bạn làm ăn với nhau từ rất lâu năm còn bà L và bà H là chị em ruột. Vào ngày 15/7/2019 bà Phạm Thị V có nhận chuyển nhượng phần góp chung của vợ chồng ông Vũ Văn N2, bà Đặng Thị C1 với bà Nguyễn Thị N1, ông Trương Tiến D và bà Nguyễn Thị Phương L theo Văn bản thỏa thuận ngày 26/5/2017 gồm có bà Nguyễn Thị N1, ông Trương Tiến D (Bên A) còn bên B có bà Nguyễn Thị Phương L và ông Vũ Văn N2, gồm các thửa đất:

Thửa đất số 109, tờ bản đồ 89, diện tích 2086m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 443149 do UBND TP ., tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/10/2015.

Thửa đất số 171, tờ bản đồ 89, diện tích 200,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 443150 do UBND TP ., tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/10/2015.

Thửa đất số 172, tờ bản đồ 89, diện tích 1257,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 443148 do UBND TP ., tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/10/2015.

Bà V nhận chuyển nhượng phần của ông N2, bà C1 với số tiền 1.700.000.000đồng, thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần của 03 thửa đất chứ không nhận chuyển nhượng cụ thể thửa đất nào. Bà V đã trả đủ số tiền trên cho vợ chồng ông N2 bằng hình thức trả tiền mặt và có sự đồng ý của bà N1, ông D và bà L được thể hiện phần dưới của văn bản có chữ ký của các bên.

Ngày 18/8/2020, giữa bà V với vợ chồng ông D, bà N1 thỏa thuận với nhau về việc bà V mua lại toàn bộ phần vốn góp của vợ chồng ông D, bà N1 liên quan đến 03 thửa đất trên và bà V đã trả hết tiền cho vợ chồng ông D theo 04 “Giấy nộp tiền” ngày 18/8/2020, tổng số tiền chuyển cho vợ chồng ông D: 1.876.932.000đồng. Tiếp đến, sau ngày 18/8/2020 bà V bán lại toàn bộ phần vốn góp đã mua của vợ chồng ông D cho bà H nên ngày 21/8/2020 giữa bà V, bà L với bà H cùng nhau xác lập “Văn bản thỏa thuận” và đến ngày 14/01/2022 bà H mới trả hết tiền cho bà V số tiền nợ trên theo Sao kê Ngân hàng bà H chuyển khoản trả 1.200.000.000đ và 500.000.000đ đưa tiền mặt trả cho bà V nên phần này bà H được quyền sở hữu.

Vì vậy, Ngày 21/8/2020, giữa bà V, bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị Thu H cùng nhau lập Văn bản thỏa thuận tại Văn phòng C2 (không nhớ tên) và cả 03 thống nhất ra quán cà phê (không nhớ tên) có cả bà N1 để cùng kí văn bản thỏa thuận tại đây. Bà V không biết văn bản thỏa thuận này lập thành mấy bản nhưng tất cả nội dung văn bản đều do chị em bà H soạn và đưa cho bà V kí. Sau khi các bên kí xong thì bà H đưa cho bà V 01 bản có ghi ngày 21/8/2020 còn lại là bà H và bà L giữ.

Nội dung cả 03 người thống nhất như sau: Chúng tôi cùng nhau góp chung một khoản tiền, mỗi người một phần bằng nhau để nhận chuyển nhượng các thửa đất của ông Trương Tiến D và bà Nguyễn Thị N1, cụ thể:

Thửa đất số 109, tờ bản đồ 89 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 443149 do UBND TP ., tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/10/2015; Thửa đất số 171, tờ bản đồ 89 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 443150 do UBND TP ., tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/10/2015 và Thửa đất số 172, tờ bản đồ 89 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 443148 do UBND TP ., tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/10/2015.

Bà V, bà L và bà H cùng thỏa thuận: Để cho bà H là người đại diện cho các đồng sử dụng đứng tên với tư cách là bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nói trên. Hơn nữa, bà H được quyền thay mặt bà V và bà L làm các thủ tục cần thiết để đăng ký sang tên các quyền sử dụng đất nói trên tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Đồng thời, bà H được đại diện cho các đồng sử dụng chúng tôi đứng tên trên các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nói trên. Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, chúng tôi đồng ý cử bà H đại diện cho chúng tôi đứng ra vay vốn tại ngân hàng.

Sau đó theo thỏa thuận, sau khi 03 thửa đất đã sang tên cho bà H thì bà H đem 03 thửa đất ra thế chấp tại Ngân hàng S1 chi nhánh L1 vay với số tiền khoảng là 1.830.000.000đồng mỗi người phải chịu nợ số tiền 610.000.000đồng như bà H ghi vào tờ giấy ngày 05/9/2020. Thỏa thuận vay mỗi người 610 triệu/03 người, tổng cộng 1.830.000.000đồng không thỏa thuận bằng văn bản 03 bên nhưng bà H viết cho bà V bằng tờ giấy ghi bằng mực đỏ, không kí tên. Mục đích vay để trả tiền 03 thửa đất giải chấp từ ngân hàng ra còn thiếu. Sau khi bà H vay tiền của ngân hàng về thì bà H không đưa cho bà V số tiền 610.000.000đồng này, vì các bên đã khấu trừ nợ với nhau nên bà V không có ý kiến gì với số tiền này.

Thực tế, sau này bà H đã thế chấp 3 thửa đất trên vay của Ngân hàn T3 - Chi nhánh L1 theo Hợp đồng tín dụng số 202025613965 ký ngày 04/9/2020, số tiền vay: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và theo Hợp đồng tín dụng số 202327214325 ký ngày 11/9/2023, số tiền vay: 5.500.000.000 đồng. Số tiền này khi bà H vay thì không thông báo cho bà V biết và bà H cũng không đưa cho bà V số tiền nào.

Tuy nhiên, đến nay chị em bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị Thu H đã cấu kết với nhau để tạo ra những khoản nợ ảo (không có thật) giữa hai chị em với nhau, nhằm tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà V. Do vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà V nên bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án thụ lý giải quyết: Phân chia tài sản chung theo đúng văn bản đã thỏa thuận. Cụ thể, 03 thửa đất chia thành 03 phần, gồm bà V, bà H và bà L mỗi người một phần bằng nhau. Phần bà V sẽ nhận là một thửa đất số 171, tờ bản đồ 89, diện tích 202,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 443150 do UBND TP ., tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/10/2015, theo diện tích đo thực tế là 1885,8m². Nếu không chia bằng đất thì tôi yêu cầu bà H trả cho bà V giá trị đất bằng tiền với số tiền theo kết quả định giá tài sản của Tòa án.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà N1 với bà H và các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H với Ngân hàng TMCP S thì bà V không có yêu cầu, ý kiến gì.

Đối với lời khai của ông Vũ Văn N2: Là không đúng, không khách quan, ông N2 là người có đầy đủ năng lực hành vi phải nhận thức được ông chuyển nhượng đất cho bà V thì ông mới tự viết, ký văn bản thỏa thuận và nhận tiền chuyển nhượng từ bà V dưới sự chứng kiến của bà L và bà N1.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà V và đại diện theo ủy quyền của bà V trình bày:

Trước đây bà V khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản chung và được nhận bằng đất nhưng tại phiên tòa hôm nay bà V xin thay đổi ý kiến là nhận bằng giá trị như sau: Tổng giá trị tranh chấp đối với thửa đất số 109 + thửa đất số 171 + thửa đất số 172 + tài sản gắn liền với đất = 5.822.300.162 đồng : 3 = 1.940.766.000 đồng

Vậy, cần buộc bà Nguyễn Thị Phương L với bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho bà V số tiền 1.940.766.000 đồng.

Về hợp đồng tín dụng thì bà V không có ý kiến gì.

2. *Đ diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H là ông Trần Văn C trình bày:*

Bà H và bà L là chị em ruột với nhau còn vợ chồng bà N1, D và bà V không có quan hệ gì.

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị V yêu cầu phân chia tài sản chung là thửa đất số 109, 171, 172, tờ bản đồ số 89 tại phường T, thành phố B. Vì đây không phải là tài sản chung của bà V, bà L và bà H. Đây là tài sản riêng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 và ông Trương Tiến D. Về Văn bản thỏa thuận 3 bên ký giữa bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Phương L và bà Phạm Thị V thì bà H xác nhận 3 bên có ký văn bản này tại quán cà phê ngày ký văn bản này bà H không nhớ rõ mà bà H xác định sau ngày bà H đã nhận chuyển nhượng từ bà N1 là ngày 21/8/2020. Mục đích ký văn bản trên để 03 bên chung vốn với 3 thửa đất trên và trong thỏa thuận các bên thỏa thuận bà H đứng ra vay vốn ngân hàng, thỏa thuận số tiền vay gốc, lãi suất phát sinh. Thực tế văn bản thỏa thuận 3 bên không thực hiện nên không có cụ thể số tiền vay, gốc, lãi. Bà V và bà L không góp tiền cho bà H.

Văn bản thỏa thuận này không ghi ngày tháng năm và các bên đã hủy ngang không thực hiện, vì bà V và bà L không góp tiền như thỏa thuận. Do tin tưởng bà V nên bà H đã không yêu cầu hủy và không thu hồi Văn bản thỏa thuận mà bà V cầm. Trong Văn bản thỏa thuận các bên thỏa thuận nếu có vay vốn Ngân hàng thì các bên sẽ có thỏa thuận cụ thể về số tiền vay, trả gốc và lãi phát sinh. Thực tế thỏa thuận này đã không phát sinh vì các bên không thực hiện Văn bản thỏa thuận. Do vậy mới không có thỏa thuận cụ thể về số tiền vay, trả gốc và lãi phát sinh. Bà H đề nghị bà V

cung cấp tài liệu chứng cứ về việc bà V đã góp tiền mua đất với bà H và tài liệu, chứng cứ chứng minh bà V có trả tiền gốc và lãi vay với Ngân hàng.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q có ký thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng S1 chi nhánh L1. Toàn bộ tiền gốc và tiền lãi đều do vợ chồng bà H, ông Q chi trả từ năm 2020 cho đến nay. Vì là tài sản riêng của mình nên bà H và ông Q chưa bao giờ yêu cầu bà V hay bà L phải thanh toán tiền gốc và tiền lãi Ngân hàng cùng mình. Từ các lý do nêu trên, bà H đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi chia tài sản chung của bà Phạm Thị V.

Đối với văn bản thỏa thuận ngày 26/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị N1, ông Trương Tiến D và có bà Nguyễn Thị Phương L và ông Vũ Văn N2 đối với 03 thửa đất nêu trên. Sau đó ông N2, bà C1 bán cho bà V ngày 15/7/2019 là mối quan hệ riêng của các bên. Vì trong văn bản này chỉ thể hiện bà V nhận tiền của ông N2, bà C1. Lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên của vợ chồng bà N1 có thể chấp vay vốn ngân hàng S. Sau đó được xóa thế chấp ngày 19/8/2020, bà N1 xóa thế chấp để chuyển nhượng cho bà H, trong hồ sơ của ngân hàng chứng cứ tất toán thể hiện: Người nộp tiền do bà Phạm Thị V, tổng số tiền là 1.876.932.000đồng, số tiền này không khớp với số tiền bà V trình bày. Có thể sau khi mối quan hệ giữa bà V, bà N1, bà L đã giải quyết xong nên bà N1 mới bán cho 01 mình bà H. Bà V cung cấp bản gốc Văn bản thỏa có ghi ngày, tháng, năm bằng bút mực thì bà H không đồng ý văn bản này. Đối với tờ giấy ghi ngày 05/9/2020 trên tờ giấy oli kẻ giấy học sinh do bà V cung cấp không đủ cơ sở để chứng minh bà V có góp tiền chung mua đất với bà H.

Về ý kiến bà V nói không biết bà H vay 05 tỷ đồng mà các bên chỉ thỏa thuận vay 1.830.000.000đồng, tôi cho rằng bà V không biết là đúng vì bà V không có trả tiền gốc, tiền lãi không thỏa thuận cụ thể số tiền vay nên không biết. Mặc dù với giấy ghi ngày 05/9/2020 trên tờ giấy oli kẻ giấy học sinh do bà V cung cấp trùng với ngày bà H ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh L1 thì bà V phải biết bà H vay số tiền 05 tỷ đồng. Nên bản chất bà V không tham gia vay tiền của ngân hàng cùng với bà H, không trả tiền gốc, lãi cùng với bà Hiền từ ngày 05/9/2020 cho đến nay. Nếu có thì yêu cầu bà V cung cấp chứng cứ chứng minh.

Nay, bà V yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung là 03 thửa đất thì bà H không đồng ý với yêu cầu của bà V vì đây là tài sản riêng của vợ chồng bà H, ông Q đã thế chấp nên cần phải đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh L1.

Đối với văn bản thỏa thuận ngày 26/5/2017 tại văn phòng C2 cuối trang 6 có chữ viết tay của ông Vũ Văn N2 và bà Đặng Thị C1 thể hiện: “Ngày 15/7/2017 ông N2, bà C1 đã nhận của bà V 1,7 tỷ để chuyển nhượng một trong số 03 lô đất” không có chữ ký của bà V và giữa bà V và vợ chồng ông N2, C1 không có văn bản thỏa thuận. Nếu có thì bà V có thể khởi kiện vợ chồng N2, bà C1 thành vụ án khác. Bà V đi khởi kiện giao nộp chứng cứ về việc có sự khác nhau giữa các chứng cứ mà đã bà

giao nộp cho Tòa án, cụ thể: Tại văn bản thỏa thuận kèm theo đơn khởi kiện (bút lục 17), văn bản thỏa thuận ghi ngày 21/8/2020 bằng mực tươi, phần chữ kí của các bên là photo, bút lục số 17 này có nét viết khác với bản gốc của văn bản thỏa thuận mà bà V đã giao nộp cho tòa án ngày 18/5/2024 nên bà V có sự ngụy tạo làm giả chứng cứ khởi kiện này.

Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh L1, bà H và ông Q có ý kiến: Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh L1 khởi kiện vợ chồng bà H theo các hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp nêu trên là hoàn toàn đúng. Hiện nay vợ chồng bà H còn nợ của Ngân hàng số tiền gốc 8,7 tỷ đồng. Nguyên vọng của vợ chồng bà H, ông Q chấp nhận thanh toán cho N3 hàng số tiền trên. Về lãi trong hạn và quá hạn: Đề nghị Ngân hàng xem xét, miễn giảm lãi cho vợ chồng bà H, ông Q. Nếu vợ chồng bà H, ông Q không trả được số tiền nêu trên thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Về đất và tài sản trên đất vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà N1 vẫn giữ nguyên hiện trạng như hiện nay và không thay đổi gì. Phần định giá tài sản của Hội đồng định giá thì vợ chồng bà H đồng ý với kết quả của Hội đồng định giá ngày 02/01/2025.

3. Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Phương L là ông Trần Minh T1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V yêu cầu phân chia tài sản chung đối với 03 thửa đất, gồm thửa đất số 109, 171 và 172 tờ bản đồ số 89, tương đương với 1/3 diện tích là 1,781,8m² đất, bà L có ý kiến: Các thửa đất trên đều đứng tên bà H, bà L không quản lý, sử dụng, không có quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên. Việc bà V khởi kiện bà L với vai trò là bị đơn là không đúng, đề nghị Tòa án xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà L không đồng ý với nội dung và yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị V, về việc yêu cầu phân chia tài sản chung đối với 03 thửa đất số 109, 171 và 172 tờ bản đồ số 89, tương đương với 1/3 diện tích là 1,781,8m² đất, bởi: Trước đây, vào năm 2020 được biết bà Nguyễn Thị Thu H có mua 03 thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là thửa đất số 109, 171 và 172, diện tích cụ thể bao nhiêu thì bà L không nhớ rõ. Vì mối quan hệ làm ăn chung với bà V và là chị em với bà H nên bà H có hỏi bà L và bà V có muốn góp vốn mỗi người khoảng 2 tỷ để mua chung 03 thửa đất với bà H không. Qua tìm hiểu thì được biết bà H mua bán, nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên của bà N1 và bà L cũng muốn đầu tư vào 03 thửa đất này để kiếm lợi nhuận. Đối với văn bản thỏa thuận đề ngày 21/8/2020 mà bà V cung cấp cho Tòa án là tại thời điểm đó chúng tôi có làm văn bản thỏa thuận để góp vốn với bà H. Tuy nhiên, bà L nhớ tại thời điểm đó, các bên chưa ghi ngày tháng cụ thể trên văn bản thỏa thuận vì ba bên thống nhất khi nào góp đủ tiền cho bà H thì sẽ ghi thời gian cụ thể vào, bà L chỉ nhớ thời điểm ghi giấy là sau khi bà H đã nhận chuyển nhượng đất từ bà N1. Tuy nhiên sau đó, vì chúng tôi không thỏa thuận được giá trị góp vốn và sau này sợ mua bán khó nên bà L không góp vốn cho bà H như thỏa thuận. Theo lời khai và hồ sơ khởi

kiện của bà V tại Toà án, đối với các thửa đất số 109, 171 và 172 tờ bản đồ số 89 theo 03 giấy chứng nhận mà bà V cung cấp thì không phải là tài sản chung của bà L và bà V vì thực tế chúng tôi chưa thực hiện việc góp vốn như văn bản mà bà V cung cấp.

4. Ông Vũ Công N là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh L1 trình bày:

Theo hồ sơ đang được lưu trữ tại S1, tháng 08/2020 bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q đã nhận chuyển nhượng các tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443149 (số vào sổ CH-010233), số CB 443150 (số vào sổ CH-010234) và số CB 443148 (số vào sổ CH-010232) cùng do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015 từ bà Nguyễn Thị N1 và ông Trương Tiến D.

Để mua được các tài sản này, bà H và ông Q đã đề nghị Ngân hàng S1 chi nhánh L1 tài trợ cho vay số tiền 5.000.000.000 đồng (*bằng chữ: Năm tỷ đồng chẵn*). Đến 31/8/2020, bên mua và bên bán hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật. Sau khi thẩm định, xem xét các điều kiện cấp tín dụng, Ngân hàng S1 đã đồng ý cho bà H, ông Q vay số tiền 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng chẵn*). Chi tiết khoản cấp tín dụng như sau: Hợp đồng tín dụng số 202025613965 ký ngày 04/9/2020; Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Nhận nợ vay lần 1 ngày 05/09/2020 theo giấy nhận nợ số LD2024900095 số tiền 4.160.000.000 đồng; nhận nợ vay lần 2 ngày 08/09/2020 theo giấy nhận nợ số LD2025200228 số tiền 840.000.000 đồng; Thời hạn vay: 20 năm, ngày đáo hạn 05/09/2040; Mục đích sử dụng vốn: Tiêu dùng chuyển nhượng bất động sản; Lãi suất (%/năm, năm = 365 ngày), lãi suất 03 tháng đầu tiên là 12.6%/năm; Phương thức trả nợ: Lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 05, vốn gốc trả định kỳ 12 tháng/ lần vào ngày 05. Kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 05/10/2020, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là ngày 05/09/2021, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 05/09/2040, số tiền vốn gốc trả mỗi kỳ là 250.000.000 đồng.

Về Tài sản bảo đảm: Để đảm bảo nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng tín dụng nêu trên, vợ chồng bà H đã thế chấp cho Ngân hàng S1 04 tài sản là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.086m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443149 (số vào sổ CH-010233) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015. Người đứng tên Giấy chứng nhận bà Nguyễn Thị Thu H theo đính chính sang tên ngày 31/8/2020. Ngày 31/8/2020 Ngân hàng S1 định giá tài sản với giá 2.336.000.000 đồng.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.002,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443150 (số vào sổ CH-010234) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015. Người đứng tên Giấy chứng nhận bà Nguyễn Thị Thu H theo

đính chính sang tên ngày 31/8/2020. Ngày 31/8/2020 Ngân hàng S1 định giá tài sản với giá 2.242.000.000 đồng.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.257,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443148 (số vào sổ CH-010232) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015. Người đứng tên Giấy chứng nhận bà Nguyễn Thị Thu H theo đính chính sang tên ngày 31/8/2020. Ngày 31/8/2020 Ngân hàng S1 định giá tài sản với giá 1.408.000.000 đồng.

Tài sản nêu trên được xác lập giao dịch thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 430/2020/HĐTC ngày 04/9/2020, số công chứng 013105, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 04/09/2020.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 416a, tờ bản đồ số 03, diện tích 245m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AP 748987 (số vào sổ H00271) do UBND huyện K cấp ngày 25/10/2009. Người đứng tên Giấy chứng nhận ông Hồ Phúc Q và bà Nguyễn Thị Thu H theo đính chính sang tên ngày 18/8/2017. Giao dịch thế chấp được xác lập theo Hợp đồng thế chấp số 429/2020/HĐTC ngày 07/9/2020, số công chứng 013163, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K lúc 14 giờ 00 phút ngày 07/09/2020. Ngày 31/8/2020 Ngân hàng S1 định giá tài sản với giá 1.214.000.000 đồng.

Ngày 22/08/2023 vợ chồng bà H, ông Q có kí kết tiếp Hợp đồng tín dụng số 202327181428 với Ngân hàng S1, số tiền Ngân hàng S1 giải ngân là 3.200.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số LD2325600839 ngày 13/09/2023; Mục đích vay: Đầu tư sản xuất nông nghiệp; Thời hạn vay: 01 năm, ngày đáo hạn 13/09/2024; Lãi suất 03 tháng đầu tiên là 11%/năm, lãi suất hiện tại là 9.4%/năm. Trường hợp chậm trả gốc, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được tính trên phần vốn gốc quá hạn. Trường hợp chậm trả lãi, lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Phương thức trả nợ: Vốn gốc và lãi được trả vào cuối kỳ (ngày 13/9/2024).

Tài sản đảm bảo bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 338, tờ bản đồ số 89, diện tích 4923,6m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 883806 (số vào sổ CH-010135) do UBND thành phố B cấp ngày 07/08/2015. Được đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/7/2017. Giao dịch thế chấp được xác lập theo Hợp đồng thế chấp số 205/2023/HĐTC ngày 13/9/2023, số công chứng

012712, quyền số 09/2023/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Theo đề nghị của vợ chồng bà H, ngày 11/09/2023 Ngân hàng S1 đã thực hiện thu nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản nợ tổng số tiền vốn gốc đã thu là 5.000.000.000 đồng; tổng số tiền lãi phát sinh từ ngày 05/9/2020 đến 11/09/2023 đã thu là 1.807.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm lẻ bảy triệu đồng chẵn*).

Trước khi tất toán khoản vay nêu trên, trong ngày 11/9/2023 Ngân hàng S1 và vợ chồng bà H đã ký thỏa thuận sửa đổi bổ sung 02 Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ phát sinh theo khoản vay mới. Đối với Hợp đồng tín dụng số 202327214325 ký ngày 11/9/2023: Cụ thể, ngày 11/9/2023 Ngân hàng S1 và vợ chồng bà H đã ký thỏa thuận sửa đổi bổ sung HĐTC số 430/2020/HĐTC- 02, số công chứng 012632, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung HĐTC số 429/2020/HĐTC- 01, số công chứng 012633, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2. Nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 202327214325 ký ngày 11/9/2023, chi tiết khoản vay như sau:

- Số tiền vay: 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ đồng); Ngày nhận nợ vay: 12/09/2023 theo giấy nhận nợ số LD2325500061; Thời hạn vay: 01 năm, ngày đáo hạn 12/09/2024; Mục đích sử dụng vốn: Đầu tư sản xuất nông nghiệp; Lãi suất (%/năm, năm = 365 ngày): Lãi suất 03 tháng đầu tiên là 11%/năm. Lãi suất các kỳ tiếp theo được áp dụng thả nổi. Lãi suất hiện tại của khoản nợ là 9.4%/ năm; Phương thức trả nợ: Vốn gốc và lãi được trả vào ngày đáo hạn 12/9/2024.

Từ các nội dung trình bày ở trên có thể thấy, bà H ông Q đã vay Ngân hàng S1 số tiền 5.000.000.000 đồng để mua tài sản của bà Nguyễn Thị N1 ông Trương Tiến D, cụ thể tài sản là 03 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443149 (số vào sổ CH-010233), số CB 443150 (số vào sổ CH-010234) và số sổ CB 443148 (số vào sổ CH-010232) cùng do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015. Bên mua và bên bán đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật. Sau đó, bà H ông Q đã thế chấp hợp pháp cho S1 để vay vốn. Khoản vay mua đất ngày 05/9/2020 đã được bà H ông Q trả hết nợ vào ngày 11/9/2023 và hiện nay các Tài sản sản thế chấp đang được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng S1 để đảm bảo cho nghĩa vụ nợ của bà H ông Q theo Hợp đồng tín dụng số 202327214325 ký ngày 11/9/2023. Hiện nay bà V khởi kiện phân chia tài sản chung với bà H và bà L thì Ngân hàng không biết và không thể biết việc giữa bà V và bà H có hay không có sự thỏa thuận mua bán chung các tài sản này. Mặt khác, theo hồ sơ chứng cứ có trong vụ án, các tài sản thế chấp được bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q nhận chuyển nhượng hợp pháp. Giao dịch thế chấp giữa Ngân hàng S1 với bà H ông Q tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật nên cần được bảo vệ trong mọi trường hợp. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với khoản vay này của vợ chồng bà H đã quá hạn nên Ngân hàng tiến hành khởi kiện buộc vợ chồng bà H phải trả tổng cộng số tiền 10.589.112.232 đồng. Trong đó 8,7 tỷ đồng tiền gốc và lãi suất 1.889.112.232 đồng và tiếp tục chịu lãi từ ngày 20/6/2025 cho đến trả xong nợ.

Nếu bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q không trả được nợ thì tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 205/2023/HĐTC ngày 13/9/2023, số công chứng 012712, quyền số 09/2023/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 13/09/2023; Hợp đồng thế chấp số 430/2020/HĐTC ngày 04/9/2020, số công chứng 013105, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B vào ngày 04/09/2020 và Hợp đồng thế chấp số 429/2020/HĐTC ngày 07/9/2020, số công chứng 013163, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 07/09/2020 thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc thi hành án.

5. Ông Nguyễn Văn N4 trình bày tại bản tự khai và đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt ngày 29/10/2024 (BL 269 và 269a):

Tôi (Vũ Văn N2), bà Nguyễn Thị N1 và chồng Trương Tiến D, bà Nguyễn Thị Phương L có mua chung 03 thửa đất: Tờ bản đồ 89, diện tích 2086m² tại phường T, Tp .; Thửa đất số 171, tờ bản đồ 89, diện tích 200,2m² và Tờ bản đồ 89, diện tích 1257,2m² tại phường T, Tp .. 03 thửa đất trên đều có thời gian sử dụng đất đến năm 2043 và là đất trồng cây lâu năm. Mỗi người góp để mua 03 thửa đất là 1.333.333.000đồng, các bên đồng ý cử bà Nguyễn Thị N1 kí hợp đồng chuyển nhượng các tài sản nói trên với bên chuyển nhượng là ông Lê Quang M1 và Nguyễn Thị N1 theo hợp đồng chuyển nhượng lập tại Văn phòng C2. Các bên đồng ý cử bà N1 liên hệ với Ngân hàng làm thủ tục thế chấp các tài sản ghi tại Điều 1 của văn bản này để vay số tiền 2 tỷ đồng. Thời gian góp vốn mua là ngày 26/5/2017, cả ba người mua chung 03 thửa đất, không phân ra ai lấy thửa đất nào. Ngày 15/7/2019 tôi đồng ý bán lại phần của tôi cho bà Nguyễn Thị Phương L, với giá 1,5 tỷ đồng nhưng bà L nhờ tôi ghi tên bán cho bà Phạm Thị V tôi không biết mặt. Bà Nguyễn Thị Phương L là người trả tiền mặt cho tôi. Từ khi bán 03 thửa đất cho bà L cho đến nay tôi hết trách nhiệm với 03 thửa đất nêu trên. Trong thời gian mua 03 thửa đất trên vợ tôi là bà Đặng Thị C1 không tham gia chỉ khi bà L yêu cầu lúc nhận tiền thì tôi mới nhờ vợ ký. Hiện nay vụ kiện giữa bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị Thu H tôi không liên quan gì nên từ chối tham gia tố tụng.

6. Tại đơn trình bày ngày 14/8/2024 bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Tôi được biết bà Phạm Thị V khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung với bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Phương L do các bên có ký chung một Văn

bản thỏa thuận. Trong Văn bản thỏa thuận này tôi có ký tên với tư cách là người làm chứng. Vì vậy, tôi xin xác nhận thông tin về Văn bản này như sau: Tháng 8/2020, sau khi đã ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất cho bà Nguyễn Thị Thu H thì tôi có được nhờ ký làm chứng cho Văn bản thỏa thuận giữa bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị Thu H1. Văn bản thỏa thuận này được ký tại quán cà phê trên đường N, thành phố B. Trên văn bản tôi ký làm chứng không ghi rõ ngày tháng năm. Tôi chỉ nhớ là ký sau ngày 21/08/2020 - ngày tôi ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thu H. Văn bản thỏa thuận giữa 3 bên được ký sau khi tôi và bà H đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà H. Sau khi ký thỏa thuận 3 bên, giữa bà V, bà L và bà H có thực hiện việc góp tiền chung hay không thì tôi không biết và không được chứng kiến. Tôi chỉ biết tại ngày ký thỏa thuận 3 bên còn để trống ngày tháng năm và không có việc góp tiền vào thời điểm ký thỏa thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 72, Điều 74, Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 207; Điều 208, Điều 209, Điều 216, Điều 218, Điều 219; Điều 220; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 326 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 4; Điều 56; khoản 1 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 của Chính Phủ quy định về giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 26 và Điều 27 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận đơn yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện của bà Phạm Thị V.

Xác định: Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.086m², đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443149 (số vào sổ CH-010233) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020; Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.002,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443150 (số vào sổ CH-010234) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020 và thửa đất số 172, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.257,2m², đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443148 (số vào sổ CH-010232) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020, là tài sản chung của bà Phạm Thị V; bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị Thu H. Tổng giá trị tài sản là 5.822.300.000 đồng.

+ Giao cho bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục quản lý, sử dụng: Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.086m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443149 (số vào sổ CH-010233) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020; Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.002,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443150 (số vào sổ CH-010234) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020 và thửa đất số 172, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.257,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443148 (số vào sổ CH-010232) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán lại cho bà Phạm Thị V số tiền chia tài sản chung là 1.940.767.000đồng.

Thời hạn thanh toán theo trình tự thi hành án Dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 BLDS năm 2015.

[2]. Tách ra khỏi vụ án đối với phần của bà Nguyễn Thị Phương L góp chung là 1.940.767.000đồng.

[3]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S.

[3.1]. Buộc vợ chồng ông Hồ Phúc Q và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S tổng số tiền là 10.589.112.232 đồng. Trong đó 8.700.000.000đồng tiền gốc và lãi suất tạm tính đến ngày 19/6/2025 là 1.889.112.232 đồng.

Kể từ ngày 20/6/2025 vợ chồng ông Hồ Phúc Q, bà Nguyễn Thị Thu H còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ gốc.

Thời hạn trả: Theo trình tự thi hành án Dân sự.

[3.2]. Về tài sản thế chấp:

Khi nào vợ chồng ông Hồ Phúc Q, bà Nguyễn Thị Thu H thanh toán hết tổng khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S có trách nhiệm trả lại bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H bao gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 883806 (số vào sổ CH-010135) do UBND thành phố B cấp ngày 07/08/2015, biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/7/2017, thửa đất số 338, tờ bản đồ số 89, diện tích 4923,6m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443149 (số vào sổ CH-010233) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.086m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443150 (số vào sổ CH-010234) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.002,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443148 (số vào sổ CH-010232) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.257,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 748987 (số vào sổ H00271) do UBND huyện K cấp ngày 25/10/2009, biến động cho ông Hồ Phúc Q và bà Nguyễn Thị Thu H ngày 18/8/2017, thửa đất số 416a, tờ bản đồ số 03, diện tích 245m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nếu bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q không trả được nợ thì tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 205/2023/HĐTC ngày 13/9/2023, số công chứng 012712, quyền số 09/2023/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2; Hợp đồng thế chấp số 430/2020/HĐTC ngày 04/9/2020, số công chứng 013105, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2 và Hợp đồng thế chấp số 429/2020/HĐTC ngày 07/9/2020, số công chứng 013163, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2 thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S có quyền đề nghị cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 03/7/2025, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 105/2025/DSST ngày 19/6/2025 của TAND khu vực I- Đắk Lắk, với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nội dung đơn khởi kiện; ông Hồ Phúc Q, bà Nguyễn Thị Thu H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự vắng

mặt tại phiên tòa vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày tại cấp sơ thẩm, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Phúc Q, bà Nguyễn Thị Thu H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DSST ngày 19/6/2025 của TAND khu vực 1 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hồ Phúc Q, bà Nguyễn Thị Thu H làm trong hạn luật định; đồng thời đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự đúng theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Hồ Phúc Q, bà Nguyễn Thị Thu H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về việc xem xét phân tích, đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm. Cấp sơ thẩm phân tích, đánh giá chứng cứ thông qua lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn với nội dung: “Ngày 18/8/2020, bà V mua lại của vợ chồng ông D, bà N1 toàn bộ phần vốn góp của vợ chồng ông D liên quan đến 03 thửa đất trên và bà V đã trả hết tiền cho vợ chồng ông D theo 04 “Giấy nộp tiền” ngày 18/8/2020, tổng số tiền chuyển cho vợ chồng ông D: 1.876.932.000 đồng. Sau đó bà V bán lại phần này cho bà H với giá 1.700.000.000 đồng”. Nhưng không có chứng cứ chứng minh như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cũng như sự thừa nhận có mua và có bán là đánh giá chứng cứ chưa xác thực. Tuy nhiên, việc phân tích, đánh giá chứng cứ với nội dung trên không làm thay đổi bản chất của vụ việc và các chứng cứ có thật do các đương sự cung cấp có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, chứng cứ xác thực chủ sở hữu của các thửa đất số 109, 171, 172, tờ bản đồ số 89 minh chứng qua thời gian cụ thể:

Ngày 26/5/2017, bà Nguyễn Thị N1 và ông Trương Tiến D (bên A); Bà Nguyễn Thị Phương L (bên B) và ông Vũ Văn N2 (Bên C) cùng ký kết Văn bản thỏa thuận tại Văn phòng C2 số 00001305/quyển số 05/2027/ TP/CC-SCC/HĐGD, với nội dung: Bên A; bên B và bên C cùng là những người nhận chuyển nhượng các thửa đất

số 109, 171, 172, tờ bản đồ số 89, các thửa đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ và tọa lạc tại thành phố B, mỗi người góp số tiền 1.333.333.000 đồng để nhận chuyển nhượng; Đồng ý cử bà Nguyễn Thị N1 đứng ra kí kết hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Được Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai thành phố B cập nhật thông tin chủ sở hữu quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 30/5/2017 đối với 03 thửa đất nói trên.

Chứng cứ là xác nhận của ông Vũ Văn N2 thể hiện tại trang 06 của Văn bản thỏa thuận số công chứng số 00001305/quyền số 05/2027/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2017 do ông Vũ Văn N2 có viết với nội dung: *“Tôi đồng ý bán 03 lô đất cho chị Phạm Thị V. Từ nay tôi không liên quan đến 03 lô đất theo văn bản thỏa thuận. Hôm nay ngày 15/7/2019 Tôi Vũ Văn N2 có nhận của chị Phạm Thị V, sinh năm 1974. Số nhà B H, P. T, thành phố B. Có nhận 1.500.000.000 đồng cho 03 lô đất trong đó 1/3 là của tôi và cộng 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Phương L vào ngày 30/5/2019. Nếu có gì sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật”*.

Ngoài ra, nguyên đơn bà Phạm Thị V cung cấp chứng cứ chứng minh ngày 18/8/2020 có chuyển khoản cho ông Trương Tiến D 04 lần với tổng số tiền là 1.876.932.000 đồng và khẳng định đây là tiền bà V chuyển tiền cho ông D để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nói trên. Trên cơ sở đó, giữa bà V, bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị Thu H đã lập văn bản thỏa thuận thống nhất cùng nhau góp chung tiền, mỗi người một phần bằng nhau để nhận chuyển nhượng các thửa đất của ông Trương Tiến D và bà Nguyễn Thị N1, đồng ý đề bà H là người đại diện cho các đồng sử dụng đất đứng tên với tư cách là bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý cử bà H đại diện đứng ra vay vốn tại ngân hàng. Các bên lập văn bản thỏa thuận có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị N1 là người chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất trên. Bà N5 xác nhận ký vào văn bản thỏa thuận sau ngày 21/8/2020 là sau ngày bà V chuyển tiền cho ông D.

Như vậy, đã có căn cứ rõ ràng chứng minh quyền sở hữu chung quyền sử dụng đất giữa các bên bà Nguyễn Thị Thu H, bà Phạm Thị V và bà Nguyễn Thị Phương L đối với các thửa đất số 109, 171, 172 tờ bản đồ 89; thửa đất số 109 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 443149 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/10/2015; Thửa đất số 171, tờ bản đồ 89 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 443150 do UBND TP ., tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/10/2015 và Thửa đất số 172, tờ bản đồ 89 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 443148 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/10/2015.

Về phía bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Phúc Q, bà Nguyễn Thị Phương L cho rằng; Văn bản thỏa thuận đề ngày 21/8/2020 mà bà V cung cấp cho Tòa án là tại thời điểm đó các bên có làm văn bản thỏa thuận để cùng nhau góp vốn nhưng các bên chưa ghi ngày tháng cụ thể trên văn bản thỏa thuận vì ba bên thống nhất khi nào góp

đủ tiền thì sẽ ghi thời gian cụ thể vào. Do không thoả thuận được giá trị góp vốn và sợ mua bán khó nên các bên không góp vốn như thoả thuận nhưng tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh có sự hủy bỏ văn bản thoả thuận của các bên bà Nguyễn Thị Thu H, bà Phạm Thị V và bà Nguyễn Thị Phương L về việc cùng chung quyền sở hữu đối với 03 thửa đất trên. Đồng thời trong văn bản thoả thuận cũng không thể hiện nội dung tại thời điểm lập biên bản không ghi thời gian vào biên bản do chưa góp đủ tiền.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn; cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Phúc Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Phúc Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DSST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 207; Điều 208, Điều 209, Điều 216, Điều 218, Điều 219; Điều 220; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 326 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận đơn yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện của bà Phạm Thị V.

Xác định: Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.086m², đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443149 (số vào sổ CH-010233) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020; Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.002,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443150 (số vào sổ CH-010234) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020 và thửa đất số 172, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.257,2m², đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443148 (số vào sổ CH-010232) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020, là tài sản chung của bà Phạm Thị V; bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị Thu H. Tổng giá trị tài sản là 5.822.300.000 đồng.

+ Giao cho bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục quản lý, sử dụng: Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.086m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443149 (số vào sổ CH-010233) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020; Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.002,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443150 (số vào sổ CH-010234) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020 và thửa đất số 172, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.257,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443148 (số vào sổ CH-010232) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán lại cho bà Phạm Thị V số tiền chia tài sản chung là 1.940.767.000đồng.

Thời hạn thanh toán theo trình tự thi hành án Dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 BLDS năm 2015.

[2.2] Tách ra khỏi vụ án đối với phần của bà Nguyễn Thị Phương L góp chung là 1.940.767.000đồng.

[3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S.

[3.1] Buộc vợ chồng ông Hồ Phúc Q và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S tổng số tiền là 10.589.112.232 đồng. Trong đó 8.700.000.000đồng tiền gốc và lãi suất tạm tính đến ngày 19/6/2025 là 1.889.112.232 đồng.

Kể từ ngày 20/6/2025 vợ chồng ông Hồ Phúc Q, bà Nguyễn Thị Thu H còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ gốc.

Thời hạn trả: Theo trình tự thi hành án Dân sự.

[3.2] Về tài sản thế chấp:

Khi nào vợ chồng ông Hồ Phúc Q, bà Nguyễn Thị Thu H thanh toán hết tổng khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S có trách nhiệm trả lại bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H bao gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 883806 (số vào sổ CH-010135) do UBND thành phố B cấp ngày 07/08/2015, biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/7/2017, thửa đất số 338, tờ bản đồ số 89, diện tích 4923,6m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443149 (số vào sổ CH-010233) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.086m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443150 (số vào sổ CH-010234) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.002,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 443148 (số vào sổ CH-010232) do UBND thành phố B cấp ngày 05/10/2015, biến động cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 31/8/2020, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.257,2m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 748987 (số vào sổ H00271) do UBND huyện K cấp ngày 25/10/2009, biến động cho ông Hồ Phúc Q và bà Nguyễn Thị Thu H ngày 18/8/2017, thửa đất số 416a, tờ bản đồ số 03, diện tích 245m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nếu bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q không trả được nợ thì tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 205/2023/HĐTC ngày 13/9/2023, số công chứng 012712, quyền số 09/2023/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2; Hợp đồng thế chấp số 430/2020/HĐTC ngày 04/9/2020, số công chứng 013105, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2 và Hợp đồng thế chấp số 429/2020/HĐTC ngày 07/9/2020, số công chứng 013163, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C2 thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S có quyền đề nghị cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc thi hành án.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng phân chia tài sản chung:

- Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm 70.223.000 đồng.
- Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 11.988.000 đồng tiền chi phí phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy và định giá tài sản.

- Trả lại cho bà Phạm Thị V chi phí tố tụng 11.988.000đồng sau khi thu được từ bà Nguyễn Thị Thu H.

- Trả lại cho bà Phạm Thị V số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0004530 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng của Tranh chấp hợp đồng tín dụng:

- Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm số tiền 118.589.112.000 đồng.

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí là 58.816.000 đồng do Phan Thị Huyền T2 đã nộp theo biên lai số 0013978 ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột.

- Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q phải chịu án chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đồng.

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng sau khi thu được từ bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Phúc Q.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, điều 7, 7a và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Phúc Q mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mỗi người đã nộp tạm ứng án phí lần lượt tại các biên lai số 0000471 (bà Nguyễn Thị Thu H nộp), 0000472 (bà Nguyễn Thị Thu H nộp thay ông Hồ Phúc Q) cùng ngày 28/5/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1 - Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My

