

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 03/2022/KDTM-PT

Ngày 18-8-2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

Ông Bùi Thanh Thảo

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Viết Hùng

Bà Đinh Thị Quý Chi

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Từ ngày 11 tháng 8 đến ngày 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2022/KDTM-PT ngày 21/3/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXPT-KDTM ngày 21/4/2022, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 2 đường Láng Hạ, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Ngọc K – Chủ tịch HĐQT.

*Người đại diện ủy quyền:* Ông Nguyễn N– Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh P (Theo Văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014).

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981 – Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện P; địa chỉ: Thôn Phú Hưng, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/01/2018);

**\* Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn Phú Tân, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

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

+ Ủy ban nhân dân huyện P.

Đại diện theo pháp luật ông Lê Văn N, chức vụ Chủ tịch UBND huyện.

Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Danh T, chức vụ Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường.

Địa chỉ: xã Bù Nho, huyện P, tỉnh Bình Phước

+ Ủy ban nhân dân xã P, huyện P.

Đại diện theo pháp luật ông Lê Văn Hưng, chức vụ Chủ tịch UBND xã

+ Văn Phòng công chứng Nguyễn Ngọc T

Đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Ngọc T, chức vụ Trưởng Phòng.

Địa chỉ: Xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

+ Ông Phan Huy Đ, sinh năm 1938

Người giám hộ Phan Huy T, sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn Phú Thành, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

+ Ông Phan Huy Th, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn Phú Tân, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

+ Bà Tô Thị T1, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số nhà 204, Thôn Phú Tân, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Trợ giúp pháp lý cho bà T1 là ông Đặng Thái H– Trợ lý viên pháp lý, trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước – tỉnh Bình Phước

+ Chị Phan Thị N, sinh năm 1988; Phan Thị T2, sinh năm 1998

Người giám hộ của chị N, chị T2 là bà Tô Thị T1, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Thôn Phú Tân, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

**Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T1.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 23/3/2017, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Phú Riềng (gọi tắt Ngân hàng) với bà Nguyễn Thị G, thỏa thuận và ký kết hợp đồng tín dụng cụ thể sau: Hợp đồng tín dụng số 201700758; Người vay vốn: Bà Nguyễn Thị G; Số tiền vay: 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng); Lãi suất: 7%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; kỳ hạn trả lãi 3 tháng/01 lần; Thời hạn vay 12 tháng; Mục đích vay vốn: Kinh doanh nông sản.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Nguyễn Thị G trên cơ sở được sự ủy quyền của chồng là ông Phan Huy Th đã thế chấp các tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có giấy chứng nhận QSD đất số BA 990407, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28 diện tích 1.385m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Phú Tân, xã P; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có giấy chứng nhận QSD đất số BA 990425, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 43, diện tích 515m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Phú Tân, xã P. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 394-2017/HĐTC ngày 22/3/2017 được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị G đã vi phạm hợp đồng đã ký kết khi không trả tiền lãi và tiền gốc nợ vay cho Ngân hàng khi đến hạn. Do đó, ngày 22/01/2018, Ngân hàng có đơn khởi kiện bà G yêu cầu buộc bà G thanh toán nợ gốc vay và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng nêu trên. Ngày 03/4/2019 bà G đã thanh toán được 200.000.000đ tiền gốc và giải chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 21, hai bên đã ký phụ lục hợp đồng ngày 03/4/2019 thay đổi tài sản thế chấp là thửa đất số 25. Ngày 29/7/2019 nguyên đơn Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu xem xét giải quyết đối với số tiền 200.000.000 đồng và thửa đất số 21.

Quá trình giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm lần 1 nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bà G trả số tiền nợ gốc 2,2 tỷ đồng và lãi tạm tính đến ngày 21/11/2019, lãi trong hạn 445.919.445đ, lãi quá hạn 137.647.222đ. Tổng cộng 2.783.566.667đ. Ngoài ra, bà G còn phải trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 22/11/2019 cho đến khi trả hết nợ gốc và lãi vay. Trường hợp bà G không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp thừa là quyền sử dụng đất số 25 để thanh toán nợ.

Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng thì tại bản án phúc thẩm số 02/2020/KDTM-PT ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã buộc bà G, ông Th có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng số tiền 2.783.566.667đ và phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa trả kể từ ngày 22/11/2019. Tuy nhiên đến nay ông Th, bà G vẫn chưa trả cho Ngân hàng khoản tiền nào nên nay Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện trước đây, cụ thể yêu cầu Tòa án xét xử chấp nhận cho Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số 25 để thu hồi lại khoản nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Tô Thị T1 thì Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của bà T1. Bởi lẽ, hợp đồng tặng cho giữa bà T1 với ông Th có giá trị pháp lý đầy đủ và đã sang tên trang 4 cho ông Th được quyền sử dụng và khai thác trên thửa đất đó. Đối với Hợp đồng thế chấp thì đã được ông Thủy quyền hợp pháp cho bà G ký thế chấp vay vốn, việc bà G ký hợp đồng thế chấp là tự nguyện, hợp đồng cũng đã được công chứng, đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý.

*- Bị đơn bà Nguyễn Thị G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Huy Th thống nhất trình bày:*

Quá trình giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm lần 2, bà G, ông Th giữ nguyên lời trình bày cũng như các ý kiến như quá trình giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm lần 1, cụ thể:

Bà G, ông Th thống nhất với lời trình bày của đại diện Ngân hàng về quá trình ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất, số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay cũng như tài sản thế chấp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 03/4/2019, bà G đã thanh toán được 200 triệu đồng tiền gốc và đã xóa thế chấp đối với tài sản là thửa đất số 21. Bà G, ông Th cũng thừa nhận đến nay, bà G còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 2,2 tỷ đồng và lãi phát sinh. Do hiện nay điều kiện làm ăn khó khăn nên bà G, ông Th đề nghị Ngân hàng cho thời hạn để trả nợ hoặc có phương án đáo hạn nợ để có thời gian trả nợ. Trường hợp không thanh toán được thì bà G đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 25, cùng tài sản trên đất để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà T1 thì bà G, ông Th không đồng ý. Vì vào năm 2014, giữa bà T1 và ông Th có thỏa thuận về việc ông Th đứng ra trả nợ thay cho bà T1 tại Ngân hàng, ngược lại bà T1 chuyển nhượng cho ông Th 03 QSD đất, cụ thể: Thửa đất số 25, giấy chứng nhận QSD đất số BA 990407; Thửa đất số 21, giấy chứng nhận QSD đất số BA 990425 và thửa 142a, giấy chứng nhận QSD đất số BC 624877. Theo đó, ông Th đã thanh toán nợ cho bà T1 tại Ngân hàng và bà T1 cũng đã làm thủ tục tặng cho 03 thửa đất, trong đó có thửa 25 cho ông Th vào ngày 10/3/2014. Hợp đồng tặng cho được công chứng và ông Th đăng ký biến động trang 4 ngày 11/3/2014 nên bà G, ông Th có quyền thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng vay vốn. Về nhà đất thì ông Th vẫn để cho bà T1 và 02 em là Thương, Nhự ở vì là mẹ con và cũng không có chỗ ở nào khác, trong khi đó vợ chồng ông Th có nhà ở riêng. Do đó, ông Th, bà G không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Tô Thị T1 trình bày:*

Năm 2012, Công ty Phước Tân do bà T1 làm chủ có vay tại Ngân hàng số tiền 02 tỷ đồng, để bảo đảm cho khoản vay, bà T1 thế chấp 03 QSD đất, cụ thể thửa đất số 21, 25 thuộc thôn Phú Tân, xã P và thửa đất số 142a thuộc thôn Phú Thuận, xã P. Khi bà T1 đi chăm sóc con ở bệnh viện thì bà T1 đã trả nợ cho Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận QSD đất thế chấp. Con trai bà là ông Th đề nghị bà T1 cho mượn 03 QSD đất trên để thế chấp Ngân hàng vay vốn lấy tiền làm ăn, hàng tháng sẽ cho bà T1 50.000.000đ để phụ giúp bà nuôi 02 em là Thương, Nhự. Do là mẹ con nên bà đồng ý cho ông Th mượn giấy chứng nhận QSD đất. Lúc đó bà nói để bà vay thế chấp mang tiền về đưa cho ông Th nhưng ông Th nói nếu cho mượn thì làm thủ tục sang tên cho ông Th để Thạch tự đi thế chấp vay vốn chứ bà già rồi đi lại không tiện. Bà đã tổ chức họp gia đình và đồng ý cho ông Th mượn giấy chứng nhận QSD đất với hình thức làm hợp đồng tặng cho QSD đất để sang tên mang tên ông Th. Hai bên đã làm hợp đồng tặng cho QSD đất có công chứng và đăng ký sang tên trang 4 cho ông Th.

Sau khi đăng ký biến động sang tên trang 4 cho ông Th, thì ông Th đã đi thế chấp vay vốn Ngân hàng. Trong thời gian ông Th vay vốn Ngân hàng, ông Th không giữ lời hứa hàng tháng đưa tiền bà phụ nuôi các em, có nhiều tháng bà phải đưa tiền cho ông Th để trả lãi Ngân hàng. Năm 2017, ông Th có văn bản ủy quyền cho vợ là Gầm thế chấp đất để vay vốn nhưng không có ý kiến của bà T1 cũng như chị Thương, chị N. Khi đến hạn, không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu phát mãi thửa đất. Bà T1 khẳng định hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà và ông Th đối với thửa đất số 25 bị lừa dối. Khi làm hợp đồng bà đã tổ chức họp gia đình và nói rõ chỉ cho ông Th mượn QSD đất để vay vốn Ngân hàng làm ăn chứ không tặng cho luôn. Vì vậy, bà T1 yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất công chứng số 000615 ngày 10/3/2014 vô hiệu; hủy hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/3/2017 đối với Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28 diện tích 1.385m<sup>2</sup>, đồng thời buộc ông

Thcó trách nhiệm giao trả lại giấy chứng nhận QSD thửa đất 25 cho bà. Yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của hai con chị Nvà chị Thương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:*  
Đối với trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng quyền sử dụng đất từ hộ ông Phạm Huy Khiêm sang bà Tô Thị T1, từ bà Tô Thị T1 sang ông Phan Huy Th được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra UBND huyện không có ý kiến nào khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc T xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.*

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã P xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.*

- *Người làm chứng ông Đặng Văn Phin trình bày:*

Ông Phin là người làm thuê cho bà T1 từ tháng 02/2014 đến hết năm 2014. Trong thời gian làm thuê cho bà T1 thì ông có chứng kiến việc bà T1 và ông Thcãi nhau, còn cãi nhau về việc gì thì ông Phin không biết. Ông Phin cũng không biết gì về việc mượn sổ đỏ giữa bà T1 với ông Th. Đơn xác nhận đề ngày 18/8/2019 mà bà T1 cung cấp cho Tòa án là do ông viết theo lời bà T1, còn thực tế ông Phin không biết gì và cũng không ký làm chứng vào giấy tờ gì giữa bà T1 và ông Th. Ngoài ra, ông Phin không trình bày gì khác.

- *Người làm chứng ông Bùi Ngọc Tài trình bày:*

Ông Tài là nhân viên bán hàng, vào khoảng 10 giờ sáng ngày đầu tháng 5/2017, tại quán tạp hóa của bà T1 tại thôn Phú Tân, xã Pông có nhìn thấy bà T1 và ông Thcãi nhau, sau đó ông Thgiật tờ giấy trên tay của bà T1 rồi xé. Sau đó, bà T1 có nói là giấy mượn sổ đỏ, ngoài ra, ông không biết và cũng không chứng kiến việc mượn sổ giữa bà T1 và ông Th.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước quyết định:***

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Tô Thị T1.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 000615 ngày 10/3/2014 đối với diện tích đất 1.385m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn Phú Thịnh, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước giữa bà T1 với ông Thvô hiệu về phần di sản thừa kế của chị N, chị T2được hưởng tương đương với 20% giá trị của diện tích đất 1.385m<sup>2</sup>.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 394/2017/HĐTC ngày 22/3/2017 đối với diện tích đất 1.385m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn Phú Thịnh, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Riềng với bà G vô hiệu về phần di sản thừa kế của chị N, chị T2được hưởng tương đương với 20% giá trị của diện tích đất 1.385m<sup>2</sup> và vô hiệu về phần tài sản trên đất của diện tích đất 1.385m<sup>2</sup>.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Riềng. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 394/2017/HĐTC ngày 22/3/2017 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Riềng với bà G có hiệu lực pháp luật một phần tương đương với 80% giá trị quyền sử dụng đất 1.385m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn Phú Thịnh, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 394-2017/HĐTC ngày 22/3/2017, Phụ lục hợp đồng (về việc sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản) ngày 03/4/2019 để đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Trường hợp bà Nguyễn Thị G, ông Phan Huy Th không trả nợ hoặc trả không đầy đủ tiền nợ theo Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2020/KDTM – PT ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước cho Ngân hàng thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận QSD đất số BA 990407, số vào sổ CH 00045/TK ngày 27/4/2010 đứng tên bà Tô Thị T1, đã được đăng ký biến động trang 4 ngày 11/3/2014 cho ông Phan Huy Th, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.385m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Phú Tân, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Sau khi phát mãi xong thì phải hoàn trả lại cho chị N, chị T220% giá trị quyền sử dụng đất. Đồng thời hoàn trả lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho ông Đồn, bà T1, ông Th, chị N và chị Thương.

Nếu tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên sau khi phát mãi không đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì bà Nguyễn Thị G, ông Phan Huy Th có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong các khoản nợ theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp phải phát mãi tài sản thì bà T1 đồng thời là người giám hộ của chị N, chị T2 được quyền ưu tiên mua căn nhà, tài sản trên đất và quyền sử dụng đất nếu bà T1 có nhu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/01/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T1 làm đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng:

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/3/2017 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, diện tích 1385m<sup>2</sup>, đồng thời ông Th có trách nhiệm giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 25 cho bà T1.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Riềng và bà Nguyễn Thị G vô hiệu.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không tự thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

#### *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS).

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1, hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại đối với việc chia tài sản thừa kế

ông Phan Huy Kh và thu nộp án phí đối với phần tài sản các đương sự được hưởng khi chia.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà T1 thực hiện đúng quyền, làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật TTDS nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/3/2014:

Tài sản là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.385m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Phú Tân, xã P được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông Kh, bà T1 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật bởi nguồn gốc đất được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, do vợ chồng ông Kh, bà T1 nhận chuyển nhượng của người khác.

Năm 1999 thửa đất trên được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Huy Kh. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất và cấp sổ thì hộ ông Kh gồm: ông Kh, bà T1 và các con chưa đủ 15 tuổi là anh Phan Huy Th, sinh năm 1984, chị Phan Thị N, sinh năm 1988; chị Phan Thị T2, sinh năm 1998, anh Thạch, chị N, chị T2 chưa đóng góp được gì vào khối tài sản chung (Điều này cũng được bà T1 và anh Thạch xác nhận). Năm 2010 ông Kh chết, ngày 10/3/2010, những người thừa kế của ông Kh gồm cha ông Kh là ông Phan Huy Đ, bà T1, ông Th và chị N lập văn bản phân chia di sản thừa kế có nội dung từ chối phần di sản thừa kế được hưởng mà giao cho bà T1 sử dụng. Bà T1 căn cứ văn bản phân chia di sản này làm thủ tục cấp đổi sổ từ hộ ông Kh sang tên cá nhân bà T1 nhưng cũng không đề cập tới quyền lợi được hưởng của chị N, chị T2 là chưa phù hợp với quy định pháp luật theo Điều 130, 216, 223 BLDS. Do đó, cấp sơ thẩm xác định văn bản phân chia di chúc thừa kế của ông Kh lập ngày 10/3/2010 bị vô hiệu về phần di sản thừa kế của chị N, chị T2 được hưởng là đúng quy định pháp luật.

Ngày 10/3/2014, ông Th đã thỏa thuận với bà T1 và ông Th trực tiếp trả nợ thay hộ bà T1 tổng số tiền 2.236.166.668 đồng, còn bà T1 sẽ chuyển quyền sử dụng 03 thửa đất cho ông Th. Hai bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để không phải chịu chi phí thuế chuyển nhượng, hai bên đã công chứng hợp đồng tặng cho QSDĐ số 000613 đối với thửa đất 21, 000614 đối với thửa đất 142a và 000615 đối với thửa đất 25, ông Th đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và được công nhận quyền sử dụng đất cho ông Th. Tuy nhiên, việc tặng cho cũng không đề cập đến quyền lợi của chị N, chị T2 đối với thửa đất nói trên.

Bà T1 cho rằng số tiền ông Th trả cho Ngân hàng là của bà T1 đưa cho ông Th và chỉ cho ông Th mượn 03 quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn nhưng ông Th không thừa nhận. Qua kết quả xác minh tại Công an xã P và lời khai những người làm chứng ông Phin, ông Tài thì không đủ cơ sở kết luận việc bà T1 có cho ông Th mượn các quyền sử dụng đất nói trên để vay vốn làm ăn. Trong nội dung hợp đồng tặng cho không thể hiện bất kỳ điều kiện gì. Do đó, không đủ căn cứ để xác định hợp đồng tặng cho nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho số 000615 đảm bảo về hình thức và được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, về tài sản tặng cho trong hợp đồng là di sản thừa kế của ông Kh để lại và khi phân chia thì phần

di sản thừa kế mà chị N, chị T2 không đúng theo quy định nên vô hiệu một phần đối với phần di sản thừa kế của chị N, chị T2 được hưởng là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp số 394/2017/HĐTC ngày 22/3/2017 giữa Ngân hàng và bà G được lập tại Văn Phòng công chứng Phú Riêng thế chấp QSDĐ các thửa đất số 25 và 21 (ông Th đã ủy quyền cho bà G được quyền thế chấp các thửa đất này). Ngày 03/4/2019, Ngân hàng và bà G ký phụ lục hợp đồng xóa thế chấp đối với quyền sử dụng thửa đất số 21, chỉ còn thế chấp thửa đất số 25. Xét hợp đồng thế chấp tuân thủ đúng quy định về hình thức, chủ thể giao kết có đủ năng lực pháp luật và được đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật. Như phân tích ở trên, do hợp đồng tặng cho bị vô hiệu một phần đối với phần di sản thừa kế của chị N, chị T2 nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cũng bị vô hiệu theo đối với phần di sản thừa kế của chị N, chị T2 được hưởng theo quy định pháp luật.

Tại văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 10/3/2010, các đồng thừa kế chỉ phân chia quyền sử dụng đất của thửa đất số 25 mà không phân chia tài sản trên đất, khi bà T1 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Th cũng không thể hiện việc tặng cho tài sản trên đất và giữa bà T1, ông Th cũng không có thỏa thuận khác, thời điểm Ngân hàng xem xét thẩm định tài sản thế chấp không hỏi ý kiến của bà T1, trong khi đó bà T1, chị N, chị T2 vẫn sinh sống tại căn nhà trên đất và đang quản lý các tài sản khác trên đất. Như vậy, giữa tài sản thế chấp với tài sản phân chia di sản thừa kế, tài sản thể hiện trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có sự mâu thuẫn nhưng khi công chứng hợp đồng thế chấp văn phòng công chứng đã không xem xét đến vấn đề này mà vẫn công chứng hợp đồng là không đảm bảo theo quy định pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần tài sản trên đất là phù hợp.

Đối với phần có hiệu lực, trên cơ sở quy định của pháp luật về thừa kế cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ phần di sản thừa kế chị N, chị T2 được hưởng tương đương với 20% của diện tích đất 1.385m<sup>2</sup> và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng tương đương với 80% giá trị quyền sử dụng đất 1.385m<sup>2</sup> đã thế chấp là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn làm rõ thêm trường hợp bà G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì khi Ngân hàng có đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 25 để thu hồi nợ thì phải trả lại giá trị tài sản mà chị N, chị T2 được hưởng tương đương với 20% của diện tích đất 1.385m<sup>2</sup> vì diện tích đất 1.385m<sup>2</sup> là sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia và áp dụng án lệ số 11/2017/AL được Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố ngày 28/12/2017 để tuyên cho bà T1, đồng thời cũng là người giám hộ của chị N, chị T2 được quyền ưu tiên mua căn nhà, tài sản trên đất và quyền sử dụng đất nếu bên bà T1 có nhu cầu là phù hợp thực tế và đạo đức xã hội.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bà T1 là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T1 không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

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

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T1. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 116; 117; 119; 120, 282, 299, 317, 319, 323, 463, 466, 457, 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 130, 135 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai 2013; Nghị Quyết 326/2016/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; Án lệ số:11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Tô Thị T1.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 000615 ngày 10/3/2014 đối với diện tích đất 1.385m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn Phú Thịnh, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước giữa bà T1 với ông Thvô hiệu về phần di sản thừa kế của chị N, chị T2 được hưởng tương đương với 20% giá trị của diện tích đất 1.385m<sup>2</sup>.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 394/2017/HĐTC ngày 22/3/2017 đối với diện tích đất 1.385m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn Phú Thịnh, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Riềng với bà G vô hiệu về phần di sản thừa kế của chị N, chị T2 được hưởng tương đương với 20% giá trị của diện tích đất 1.385m<sup>2</sup> và vô hiệu về phần tài sản trên đất của diện tích đất 1.385m<sup>2</sup>.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Riềng. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 394/2017/HĐTC ngày 22/3/2017 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Riềng với bà G có hiệu lực pháp luật một phần tương đương với 80% giá trị quyền sử dụng đất 1.385m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn Phú Thịnh, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 394-2017/HĐTC ngày 22/3/2017, Phụ lục hợp đồng (về việc sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản) ngày 03/4/2019 để đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Trường hợp bà Nguyễn Thị G, ông Phan Huy Th không trả nợ hoặc trả không đầy đủ tiền nợ theo Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2020/KDTM – PT ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước cho Ngân hàng thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận QSD đất số BA 990407, sổ vào sổ CH 00045/TK ngày 27/4/2010 đứng tên bà Tô Thị T1, đã được đăng ký biến động trang 4 ngày 11/3/2014 cho ông Phan Huy Th, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.385m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Phú Tân, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Sau khi

phát mãi xong thì phải hoàn trả lại cho chị N, chị T220% giá trị quyền sử dụng đất. Đồng thời hoàn trả lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho ông Đồn, bà T1, ông Th, chị N và chị T2.

Nếu tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên sau khi phát mãi không đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì bà Nguyễn Thị G, ông Phan Huy Th có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong các khoản nợ theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp phải phát mãi tài sản thì bà T1 đồng thời là người giám hộ của chị N, chị T2 được quyền ưu tiên mua căn nhà, tài sản trên đất và quyền sử dụng đất nếu bà T1 có nhu cầu.

[3]. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc bà G, ông Th phải nộp 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng).
- Hoàn trả lại cho bà T1 số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 027026, quyển số 0541 ngày 06/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tô Thị T1 phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015616 ngày 10/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

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

***Nơi nhận:***

- Viện KSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Công TTĐT TAND;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS;

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

**Bùi Thanh Thảo**