

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 444/2023/DS-PT

Ngày: 01-12-2023

V/v tranh chấp liên quan đến tài sản  
bị cưỡng chế để thi hành án theo quy  
định của pháp luật về thi hành án dân  
sự và tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Vũ.

*Các thẩm phán:*

- Bà Võ Thị Hồng Mai;
- Bà Dương Thúy Hằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 236/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 334/2023/QĐ-PT, ngày 27 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị K, sinh năm 1969; cư trú tại: Tổ E, ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1956 và bà Đinh Thị K1, sinh năm 1962; cư trú tại: Tổ A, ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Đinh Thị K1:* Chị Cao Uyên P, sinh năm 1998; cư trú tại: Số B, Trần Văn Đ, Phường I, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 24-4-2023); có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K1:* Ông Đỗ Hải B – Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

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

3.1. Ngân hàng N;

Địa chỉ: Số B, L, quận B, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Thành D - Chức vụ: Giám đốc A Chi nhánh T3, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01-12-2022); có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1967; cư trú tại: Tổ B, ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; ông Đ1 có mặt; bà P1 vắng mặt.

3.3. Anh Huỳnh Văn D1, sinh năm 1991 và chị Phan Thị T1, sinh năm 1990; cư trú tại: Tổ A, ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp anh Huỳnh Văn D1:* Chị Cao Uyên P, sinh năm 1998; cư trú tại: Số B, Trần Văn Đ, Phường I, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 24-4-2023); có mặt.

3.4. Anh Huỳnh Văn L, sinh năm 1987 và chị Phan Thị L1, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.5. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp C, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; ông M có mặt; bà T2 vắng mặt.

3.6. Văn phòng Công chứng Trịnh Văn C;

Địa chỉ: Số A, quốc lộ B, khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Văn C; có đơn xin vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bà Đinh Thị K2, là bị đơn; anh Huỳnh Văn D1, ông Lê Văn Đ1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 4 năm 2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Dương Thị K trình bày:* Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (viết HĐTC QSDĐ) giữa ông Huỳnh Văn T và bà Đinh Thị K1 với anh Huỳnh Văn D1 và chị Phan Thị T1 tại các thửa đất số 3, 4, 5, 6, 27, tờ bản đồ số 40; các thửa số 326, 327, tờ bản đồ số 31, diện tích 8.557,80 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 5411, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-9-2014, vì bà K1, ông T nợ bà số tiền 1.000.000.000 đồng được Tòa án nhân dân thị xã TB xét xử sơ thẩm

tại Bản án số: 78/2016/DS-ST ngày 09-8-2016 và Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm tại Bản án số 58/2017/DSPT ngày 27-3-2017, buộc bà K1, ông T có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng, nhưng không còn tài sản để thi hành án, vì bà K1, ông T đem tài sản tặng cho anh D1, chị T1 nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

*Bị đơn, ông Huỳnh Văn T:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt, nên không ghi nhận được lời khai.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đinh Thị K1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn D1, chị Cao Uyên P trình bày:*

- Về yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị K: Bà K1, anh D1 không đồng ý, vì HĐTC QSDĐ giữa ông T, bà K1 với anh D1, chị T1 tại các thửa số 3, 4, 5, 6, 27, tờ bản đồ 40; các thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31, diện tích 8.557,80 m<sup>2</sup>, được Văn phòng C1 công chứng ngày 04-9-2014, đảm bảo về hình thức theo quy định của pháp luật; anh D1, chị T1 đã thực hiện đầy đủ thủ tục và đất được cấp GCN QSDĐ. Việc TC QSDĐ được xác lập khi vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà K với bà K1, ông T đang được Tòa án giải quyết, nhưng bà K không có ý kiến phản đối gì về việc bà K1, ông T TC QSDĐ anh D1, chị T1; bà K cũng không có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án. Do đó, bà K1, ông T TC QSDĐ anh D1, chị T1 không trái với quy định của pháp luật; mặt khác, tài sản trên đã bị cơ quan Thi hành án kê biên ngày 29-8-2016, trước khi có Bản án phúc thẩm số 58/2017/DS-PT ngày 27-3-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử việc tranh chấp hợp đồng vay giữa bà K với bà K1, ông T.

- Về yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn M: Bà K1, anh D1 không đồng ý, vì giấy bán đất ngày 24-10-2006 không được công chứng, chứng thực của UBND cấp xã nơi có đất mà chỉ có xác nhận của Trưởng ấp C, trong khi đó đất tranh chấp tọa lạc tại ấp T. Do đó, xác định giấy bán đất ngày 24-10-2006 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005; HĐTC QSDĐ giữa ông T, bà K1 với anh D1, chị T1 thực hiện năm 2014, còn ông M khởi kiện năm 2020, thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đã hết theo quy định tại điều 136 của Bộ luật Dân sự.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N (viết Ngân hàng A): Anh D1 đồng ý trả số tiền gốc; đối với tiền lãi, đề nghị Tòa án xem xét tính lãi suất theo quy định của pháp luật, vì hiện nay anh D1, chị T1 hoàn cảnh kinh tế khó khăn, không có việc làm ổn định và phải nuôi con nhỏ, tài sản là diện tích đất 8.557,80 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 3, 4, 5, 6, 27, tờ bản đồ 40; các thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31, bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB kê biên để đảm bảo thi hành án cho ông Lê Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị P1.

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

*Ngân hàng A trình bày:* Ngày 16-10-2014, anh Huỳnh Văn D1 và chị Phan Thị T1 ký Hợp đồng tín dụng số: 5704/LAV-201406718 vay Ngân hàng A – Chi nhánh T3 số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 10,8%/năm, thời hạn trả nợ ngày 01-10-2015. Đến nay, anh D1, chị T1 còn nợ số tiền gốc 72.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 22-6-2023 là 47.455.304 đồng. Khi vay tiền, anh D1, chị T1 có thể chấp diện tích 8.557,80 m<sup>2</sup> tại các thửa số 3, 4, 5, 6, 27, tờ bản đồ số 40; các thửa số 326, 327, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; hợp đồng thế chấp được đăng ký theo quy định pháp luật. Ngân hàng A yêu cầu anh D1, chị T1 có nghĩa vụ trả số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 22-6-2023 tổng cộng 119.455.304 đồng.

*Ông Phạm Văn M và Nguyễn Thị T2 trình bày:* Ngày 24-10-2006, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông T, bà K1 diện tích 1.710 m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế 1.532,9m<sup>2</sup>, tại các thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh với giá 25.000.000 đồng, ông bà đã thanh toán đủ tiền và nhận đất sử dụng đào ao nuôi cá, trồng cây lâu năm, xây dựng hàng rào xung quanh và quản lý từ ngày 24-10-2006 cho đến nay. Ông bà yêu cầu Tòa án hủy HĐTC QSDĐ giữa ông T, bà K1 với anh D1, chị T1, công nhận HĐCN QSDĐ giữa ông bà với ông T, bà K1 và buộc ông T, bà K1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông.

*Ông Lê Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị P1 trình bày:* Diện tích đất 8.557,80 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 3, 4, 5, 6, 27, tờ bản đồ 40; các thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31 bà Khởi tranh c yêu cầu hủy HĐTC QSDĐ giữa bà K1, ông T với anh D1, chị T1 bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB kê biên để đảm bảo thi hành án số tiền 460.000.000 đồng cho ông bà, do đó ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà K.

*Người đại diện Văn phòng Công chứng, ông Trịnh Văn C trình bày:* Ngày 04-9-2014, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2), có công chứng HĐTC QSDĐ giữa ông Huỳnh Văn T, bà Đinh Thị K1 với bên được tặng cho là anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1 diện tích 8.557,80 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 3, 4, 5, 6, 27, 326, 327, tờ bản đồ 31, 40, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh, số công chứng 5411, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm công chứng các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Do đó, Văn phòng Công chứng tiến hành công chứng theo đúng trình tự, thủ tục về hình thức và nội dung của hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp.

Đối với chị Phan Thị T1 (vợ anh D1); anh Huỳnh Văn L, chị Phan Thị L1 (con bà K1, ông T, có nhà xây trên đất tranh chấp), Tòa án đã triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được lời khai.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST, ngày 22 tháng 6 năm 2023, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 124, 129, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 12, 14, 26, 27 của

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị K yêu cầu hủy HĐTC QSDĐ giữa ông Huỳnh Văn T, bà Đinh Thị K1 với anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1.

Tuyên bố một phần HĐTC QSDĐ giữa bà Đinh Thị K1, ông Huỳnh Văn T với anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1, ngày 04-9-2014, số công chứng 5411 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2), đối với các thửa số 3, 4, 5, 6, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.801,80 m<sup>2</sup>, loại đất: ONT 400 m<sup>2</sup> + HNK 486,80 m<sup>2</sup> + LUC; các thửa số 326, 327, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.532,90 m<sup>2</sup>, loại đất: LUC; tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Ông Huỳnh Văn T, bà Đinh Thị K1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 4.801,80 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 3, 4, 5, 6, tờ bản đồ số 40, loại đất: ONT 400 m<sup>2</sup> + HNK 486,80 m<sup>2</sup> + LUC; có tứ cận: Đông giáp đất ông Phạm Văn M (thửa số 7), dài 10,37 m + 10,25 m + 22,91 m; Tây giáp đất đường đất, dài 22,44 m + 38,16 m + 14,61 m; Nam giáp đất anh D1, chị T1 (thửa số 27), dài 28,08 m + 15,52 m + 42,29 m + 19,37 m; Bắc giáp đất đường đất, dài 8,18 m + 26,41 m + 20,75 m + 35,23 m + 2,52 m, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị K về yêu cầu hủy HĐTC QSDĐ giữa ông Huỳnh Văn T, bà Đinh Thị K1 với anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số, diện tích 2.223,10 m<sup>2</sup>, loại đất: LUC, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Ghi nhận tài sản gắn liền với đất các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1. Buộc anh D1, chị T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền gốc 72.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 47.455.304 đồng, tổng cộng 119.455.304 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (22-6-2023) anh D1, chị T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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 khách hàng vay 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.

Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.223,10 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, được UBND thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ số vào sổ

cấp GCN: CH06575 ngày 09-9-2014 vẫn là tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HT441/2014/HĐTC ngày 06-10-2014, giữa bên thế chấp anh D1, chị T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng A.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M đối với ông Huỳnh Văn T và bà Đinh Thị K1 về việc thực hiện HĐCN QSDĐ. Công nhận HĐCN QSDĐ theo “Giấy bán đất” ngày 24-10-2006, giữa ông Huỳnh Văn T, bà Đinh Thị K1 với ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích đất thực tế 1.532,90 m<sup>2</sup>, thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31, loại đất: LUC, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị T2 được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.532,9 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31, loại đất: LUC; tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo).

4. Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

- Thu hồi GCN QSDĐ số vào sổ cấp GCN: CH06577, CH06578, được UBND thị xã T cấp ngày 09-9-2014, do anh Huỳnh Văn D1 và chị Phan Thị T1 đứng tên, diện tích 1.532,90 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31, loại đất: LUC, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, để cấp lại cho ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị T2 theo quy định của Luật Đất đai sau khi Ngân hàng A xóa thế chấp đối với phần đất này (bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng A – Chi nhánh T3 đang giữ).

- Thu hồi GCN QSDĐ số vào sổ cấp GCN: CH06576, diện tích 886,80 m<sup>2</sup>, thửa số 04, tờ bản đồ 40 (BĐ 2005), loại đất: ONT 400 m<sup>2</sup> + HNK và một phần GCN QSDĐ số: CH06575, diện tích 3.915 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 3, 5, 6, tờ bản đồ số 40, loại đất: LUC, được UBND thị xã T cấp ngày 09-9-2014, do anh Huỳnh Văn D1 và chị Phan Thị T1 đứng tên, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, để cấp lại cho ông Huỳnh Văn T và bà Đinh Thị K1 theo quy định của Luật Đất đai sau khi Ngân hàng A xóa thế chấp đối với phần đất này (bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng A – Chi nhánh T3 đang giữ).

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

Ngày 07-7-2023, bà Đinh Thị K2 và anh Huỳnh Văn D1 kháng cáo có cùng nội dung cho rằng, việc tặng cho QSDĐ giữa ông T, bà K2 với anh D1, chị T1 là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật; việc ông T, bà K2 chuyển nhượng đất cho ông M bằng giấy tay ngày 24-10-2006 không được công chứng, chứng thực và đến năm 2020 ông M mới khởi kiện thì đã hết thời hiệu. Cấp sơ thẩm chưa xem xét làm rõ tài liệu, chứng cứ, không vô tư khách quan khi giải quyết vụ án, do đó yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Trang Bàng và đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn M.

Ngày 07-7-2023, ông Lê Văn Đ1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp

nhận khởi kiện của bà Dương Thị K yêu cầu hủy HĐTC QSDĐ giữa ông T, bà K2 với anh D1, chị T1, vì diện tích đất này anh D1, chị T1 được cấp GCN QSDĐ, nên đề nghị giữ nguyên GCN QSDĐ cho anh D1, chị T1 đứng tên; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K2 cho rằng, bà K2, ông T tặng cho đất anh D1, chị T1 không bị bà Khởi tranh c hay ngăn cản, nên việc tặng cho tài sản giữa các bên là đảm bảo đúng quy định của pháp luật; việc tranh chấp chuyển nhượng QSDĐ giữa ông M với bà K2, ông T theo giấy bán đất năm 2006, trong khi đất thuộc ấp T, nhưng Trưởng ấp C xác nhận là không đúng; ông M khai đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng chỉ là lời khai không có việc mua bán. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà K2; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K.

Người đại diện hợp pháp của bà K2, anh D1 thống nhất với tranh luận của Luật sư B và bổ sung thêm ý kiến, việc cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng quy định.

Ông Lê Văn Đ1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K.

Bà Dương Thị K không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà K2, anh D1 và kháng cáo của ông Đ1.

Ông Phạm Văn M tranh luận cho rằng, diện tích đất 1.532,90 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ năm 2006 đã trả đủ tiền và nhận đất quản lý, sử dụng cho đến nay, ông đã nhiều lần yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng ông T, bà K2 hện hết lần này, lần khác kéo dài cho đến nay; ông M yêu cầu công nhận chuyển nhượng diện tích đất trên giữa vợ chồng ông với ông T, bà K2.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ông T, bà K2 tặng cho anh D1, chị T1 toàn bộ diện tích đất của mình, nhưng thực tế ông T, bà K2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích 4.801,80 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 03, 04, 05, 06, tờ bản đồ số 40; ông M quản lý, sử dụng diện tích 1.532,90 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 326, 327, tờ bản đồ số 31 theo giấy bán đất từ năm 2006; anh D1, chị T1 quản lý, sử dụng thửa số 27, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.223,10 m<sup>2</sup>. Do đó, cấp sơ chấp nhận một phần khởi kiện của bà K và yêu cầu độc lập của ông M là có căn cứ. Bà K2, ông Đ1, anh D1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà K2, ông Đ1, anh D1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Bà Đinh Thị K1, ông Lê Văn Đ1, anh Huỳnh Văn D1 kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong khoảng thời gian từ ngày 27-4-2013 đến ngày 18-5-2014, bà Đinh Thị K1 và ông Huỳnh Văn T có vay của bà Dương Thị K nhiều lần số tiền tổng cộng 940.000.000 đồng nhưng không trả, nên bà K khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết. Tại Bản án số: 83/2015/DS-ST, ngày 07-9-2015 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã T) xét xử nhưng lại buộc anh Huỳnh Văn D1 và vợ là chị Phan Thị T1 trả nợ cho bà K; bản án này bị kháng cáo, ngày 03-12-2015 bị cấp phúc thẩm hủy. Sau đó bà Khởi kiện lại vụ án, tại Bản án số 78/2016/DS-ST ngày 09-8-2016 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng và Bản án số 58/2017/DSPT ngày 27-3-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã buộc ông T, bà K1 trả cho bà K số tiền gốc và tiền lãi 1.000.000.000 đồng.

[2.2] Sau khi vay tiền, ông T, bà K1 đem toàn bộ tài sản của mình là quyền sử dụng đất tặng cho con là vợ chồng anh Huỳnh Văn D1 và chị Phan Thị T1 các thửa số 03, 04, 05, 06, 27, 326, 327, tờ bản đồ số 31, 40, diện tích 8.557,80 m<sup>2</sup> bằng HĐTC QSDĐ được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 5411 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-9-2014. Ngày 09-9-2014, UBND huyện T cấp 04 GCN QSDĐ cho anh D1, chị T1 đứng tên, cụ thể như sau: GCN QSDĐ thửa số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 728,40 m<sup>2</sup>; GCN QSDĐ thửa số 327, tờ bản đồ số 31, diện tích 804,50 m<sup>2</sup>; GCN QSDĐ thửa số 04, tờ bản đồ số 40, diện tích 886,80 m<sup>2</sup>; GCN QSDĐ thửa số 03, diện tích 2.441,60 m<sup>2</sup>, thửa số 05, diện tích 1.034 m<sup>2</sup>, thửa số 06, diện tích 439,40 m<sup>2</sup> và thửa số 27, cùng tờ bản đồ số 40, diện tích 2.223,10 m<sup>2</sup>, nhưng trên diện tích thửa số 04 ông T, bà K1 xây nhà từ năm 2002 và cho con là anh Huỳnh Văn L, chị Phan Thị L1 xây nhà sinh sống cho đến nay; các thửa đất số 03, 05, 06 ông T, bà K1 là người trực tiếp quản lý, canh tác trồng lúa, trồng cỏ chăn nuôi. Mặc dù được tặng cho đất nhưng thực tế anh D1, chị T1 chỉ quản lý, sử dụng thửa số 27, **tờ bản đồ số 40**, diện tích **2.223,10 m<sup>2</sup>**.

[2.3] Đối với thửa đất số 326, 327, tờ bản đồ 31, diện tích 1.532,90 m<sup>2</sup>, ngày 24-10-2006 ông T, bà K1 ký “Giấy bán đất” cho ông Phạm Văn M thửa số 2882, 2922, tờ bản đồ số K12, diện tích 1.710 m<sup>2</sup>, theo kết quả đo đạc thửa mới số 326, 327, tờ bản đồ 31, diện tích thực tế 1.532,90 m<sup>2</sup> với giá 25.000.000 đồng, ông T, bà K1 đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông M, bà T2 quản lý, sử dụng đào ao nuôi cá, trồng cây lâu năm, xây hàng rào xung quanh và công trình khác trên đất, nhưng không thực



hiện thủ tục sang nhượng theo thỏa thuận “Giấy bán đất”. Với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định một phần HĐTC QSDĐ giữa ông T, bà K1 với anh D1, chị T1 tại các thửa số 03, 04, 05, 06, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.801,8m<sup>2</sup> và các thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31, diện tích 1.532,90 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là giả tạo để nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với bà K, ông M. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà K về việc tuyên vô hiệu một phần HĐTC QSDĐ giữa bà K1, ông T với anh D1, chị T1 theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Tại Quyết định số 46/QĐ-CCTHADS ngày 29-8-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng (nay là thị xã T), về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa số 03, 04, 05, 06, 27, 326, 327, tờ bản đồ số 31, 40, diện tích 8.557,80 m<sup>2</sup> để thi hành án đối với Quyết định số 144/2015/QĐST-DS ngày 16-9-2015 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã T) về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa ông Lê Văn Đ1 và anh Huỳnh Văn D1, nhưng tài sản trên vẫn chưa đưa ra thi hành, mà người trực tiếp quản lý, sử dụng vẫn là ông T, bà K1 và ông M.

[2.5] Các thửa đất số 03, 04, 05, 06, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.801,80 m<sup>2</sup> từ trước đến nay ông T, bà K1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng nên tiếp tục sử dụng diện tích đất này; ghi nhận các đương sự không tranh chấp tài sản gắn liền với đất. Các thửa đất số 326, 327, tờ bản đồ 31, diện tích 1.532,90 m<sup>2</sup>, loại đất: LUC ông T, bà K1 đã chuyển nhượng cho ông M, bà T2 theo “Giấy bán đất” ngày 24-10-2006. Xét giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T, bà K1 với ông M, bà T2 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, về hình thức chưa đảm bảo, nhưng ông M, bà T2 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và nhận đất sử dụng, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

[2.6] Ngày 16-10-2014, anh D1, chị T1 ký Hợp đồng tín dụng số 5704/LAV-201406718 vay tại Ngân hàng A số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn trả nợ ngày 01-10-2015. Sau khi vay tiền, anh D1, chị T1 trả được số tiền vay 128.000.000 đồng thì ngưng, tính đến ngày 22-6-2023 anh D1, chị T1 còn nợ 72.000.000 đồng, tiền lãi 47.455.304 đồng, tổng cộng 119.455.304 đồng. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay, ngày 06-10-2014 anh D1, chị T1 ký Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số HT 441/2014/HĐTC tại các thửa số 03, 04, 05, 06, 27, tờ bản đồ số 40; thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31, diện tích 8.557,80 m<sup>2</sup> theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ chứng minh Ngân hàng có đến kiểm tra tài sản thế chấp. Thực tế anh D1, chị T1 chỉ quản lý, sử dụng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.223,10 m<sup>2</sup> theo hợp đồng tặng cho; các thửa đất số 03, 04, 05, 06, tờ bản đồ số 40 vẫn do ông T, bà K1 quản lý, sử dụng; thửa đất số 326, 327, tờ bản đồ 31 ông M, bà T2 sử dụng từ năm 2006 cho đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản gắn liền với thửa đất số 27 là tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của anh D1, chị T1 cho Ngân hàng A là có căn cứ.

[3] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCN QSDĐ cấp cho anh D1, chị T1 diện tích đất tại các thửa số 03, 04, 05, 06, tờ bản đồ số 40 và thửa số 326, 327, tờ bản đồ 31 để cấp lại cho người sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

[4] Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB có nhiệm vụ tổ chức thi hành bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án mà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản bị cưỡng chế. Do đó, việc tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án này không đưa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Lê Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị P1 tại các bút lục số 508, 509, 513, 514 nhưng không ghi nhận lời khai của ông Đ1, bà P1 trong phần nội dung vụ án là thiếu kiểm tra, cần khắc phục sai sót này.

[6] Với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị K1, ông Lê Văn Đ1, anh Huỳnh Văn D1; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà K1, ông Đ1 và anh D1 là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Bà Dương Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[7.2] Bà Đinh Thị K1 và ông Huỳnh Văn T là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên cấp sơ thẩm buộc ông T, bà K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà K và yêu cầu khởi kiện của ông M được Tòa án chấp nhận là có cơ sở.

[7.3] Anh Huỳnh Văn D1 và chị Phan Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A được Tòa án chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng:

[8.1] Bà Dương Thị K đã nộp số tiền 31.030.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp và đã thanh toán xong. Do yêu cầu khởi kiện của bà K được chấp nhận một phần, nên bà K phải chịu  $\frac{1}{2}$  số tiền đã nộp; ông T, bà K1 phải chịu 15.515.000 đồng và có nghĩa vụ nộp lại số tiền trên để trả cho bà K.

[8.2] Ông Phạm Văn M đã nộp 10.000.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp và đã thanh toán xong. Do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận nên ông T, bà K1 có nghĩa vụ nộp lại số tiền trên để trả cho ông M.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[9.1] Bà Đinh Thị K1, ông Lê Văn Đ1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên được miễn theo quy định của pháp luật.

[9.2] Do kháng cáo của anh Huỳnh Văn D1 không được chấp nhận, nên anh D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ Điều 688, các Điều 124, 129, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; các Điều 105, 106, 167 của Luật Đất đai; các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 12 Điều 26, các Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 14, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo: Của bà Đinh Thị K1; của ông Lê Văn Đ1; của anh Huỳnh Văn D1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST, ngày 22 tháng 6 năm 2023, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị K về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T, bà Đinh Thị K1 với anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1.

2.1. Tuyên bố một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị K1, ông Huỳnh Văn T với anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1, được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2), công chứng số 5411 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-9-2014, tại các thửa số 03, 04, 05, 06, tờ bản đồ số 40 (BĐ 2005), diện tích 4.801,80 m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở nông thôn 400 m<sup>2</sup> + đất trồng cây lâu năm khác 486,80 m<sup>2</sup> + đất chuyên trồng lúa nước; các thửa số 326, 327, tờ bản đồ số 31 (BĐ 2005), diện tích 1.532,90 m<sup>2</sup>, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

2.2. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Ông Huỳnh Văn T, bà Đinh Thị K1 tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 4.801,80 m<sup>2</sup>, tại các thửa 03, 04, 05, 06, tờ bản đồ số 40 (BĐ 2005), loại đất: Đất ở nông thôn 400 m<sup>2</sup> + đất trồng cây lâu năm khác 486,80 m<sup>2</sup> + đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (vị trí, tứ cận, diện tích các thửa đất, chi tiết tài sản, công trình xây dựng trên các thửa đất của đương sự được mô tả trong Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 61A/SĐ-HT, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 xác nhận ngày 07-9-2020 kèm theo bản án này).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị K về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T,

bà Đinh Thị K1 với anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1, được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2), công chứng số 5411 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-9-2014 đối với thửa số 27, tờ bản đồ số 40 (BĐ 2005), diện tích 2.223,10 m<sup>2</sup>, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

4. Ghi nhận tài sản gắn liền với đất ông Huỳnh Văn T, bà Đinh Thị K1, anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1, anh Huỳnh Văn L, chị Phan Thị L1 không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1.

5.1. Buộc anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền vay còn nợ 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng) và tiền lãi phát sinh 47.455.304 đồng (bốn mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi lăm nghìn, ba trăm lẻ bốn đồng); tổng cộng 119.455.304 đồng (một trăm mười chín triệu, bốn trăm năm mươi lăm nghìn, ba trăm lẻ bốn đồng).

5.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 22-6-2023) anh D1, chị T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. 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 khách hàng vay 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.

5.3. Diện tích đất 2.223,10 m<sup>2</sup>, thửa số 27, tờ bản đồ số 40 (BĐ 2005), tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) tỉnh Tây Ninh cấp chung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06575 ngày 09-9-2014 là tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HT 441/2014/HĐTC ngày 06-10-2014, giữa bên thế chấp là anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N – Chi nhánh T3.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Huỳnh Văn T, bà Đinh Thị K1.

6.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” ngày 24-10-2006, đối với thửa đất số 326, 327, tờ bản đồ 31 (BĐ 2005), diện tích 1.532,90 m<sup>2</sup>, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, giữa ông Huỳnh Văn T và bà Đinh Thị K1 với ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị T2 có hiệu lực pháp luật.

6.2. Ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị T2 tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 326, 327, tờ bản đồ 31, diện tích đất 1.532,90 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (vị trí, tứ cận, diện tích các thửa đất, công trình xây dựng trên đất của đương sự được mô tả trong Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 61/SĐ-HT, được Văn

phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 xác nhận ngày 07-9-2020 kèm theo bản án này).

## 7. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền:

7.1. Thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06577, CH 06578, được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09-9-2014, do anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1 đứng tên, diện tích đất 1.532,90 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 326, 327, tờ bản đồ số 31 (BĐ 2005), loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, để cấp lại cho ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị T2 theo quyết định của bản án này (sau khi Ngân hàng A xóa thế chấp; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do A – Chi nhánh T3 đang giữ).

7.2. Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH06576, được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09-9-2014, do anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1 đứng tên, diện tích 886,80 m<sup>2</sup>, tại thửa số 04, tờ bản đồ 40 (BĐ 2005), loại đất: Đất ở nông thôn 400 m<sup>2</sup> + đất trồng cây lâu năm khác 486,80 m<sup>2</sup> và thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06575, được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09-9-2014, do anh Huỳnh Văn D1, chị Phan Thị T1 đứng tên, diện tích 3.915 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 03, 05, 06, tờ bản đồ số 40 (BĐ 2005), loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, để cấp lại cho ông Huỳnh Văn T, bà Đinh Thị K1 theo quyết định của bản án này (sau khi Ngân hàng A xóa thế chấp; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do A – Chi nhánh T3 đang giữ).

## 8. Về chi phí tố tụng:

8.1. Bà Đinh Thị K1 và ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ nộp lại số tiền 15.515.000 đồng (mười lăm triệu, năm trăm mười lăm nghìn đồng) để trả cho bà Dương Thị K.

8.2. Bà Đinh Thị K1 và ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ nộp lại số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để trả cho ông Phạm Văn M.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

## 9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà Dương Thị K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009873 ngày 11-4-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng; bà K đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

9.2. Ông Huỳnh Văn T và bà Đinh Thị K1 phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9.3. Anh Huỳnh Văn D1 và chị Phan Thị T1 phải chịu 5.972.700 đồng (năm triệu, chín trăm bảy mươi hai nghìn, bảy trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9.4. Ông Phạm Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông M 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0018481 ngày 24-8-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB.

9.5. Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng 3.399.000 đồng (ba triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016740 ngày 16-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

10.1. Bà Đinh Thị K1, ông Lê Văn Đ1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

10.2. Anh Huỳnh Văn D1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0027406 ngày 20-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng; anh D1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

11. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

12. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND TX Trảng Bàng;
- CCTHADS TX Trảng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

**(đã ký)**

**Trần Quốc Vũ**