

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 537/2025/DS-PT

Ngày 30 - 9 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Ngô Thị Kim Châu

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Đề

Bà Phạm Thị Thu Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST, ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực X - Vĩnh Long) bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 267/2025/QĐ-PT, ngày 31 tháng 7 năm 2025, Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa số: 189/TB-TA ngày 18/8/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 479/2025/QĐ-PT ngày 18/9/2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trương Thị D, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là: Ấp B, xã L, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị D:** Bà Hà Thị C, sinh năm 1995, trú tại ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp C, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long), theo văn bản ủy quyền đề ngày 30/6/2025, có mặt.

**- Bị đơn có yêu cầu phản tố:** Ông Trương Văn N, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B, xã L, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn N:** Bà Nguyễn Thị L (vợ ông N), sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp B,

xã L, tỉnh Vĩnh Long), theo văn bản ủy quyền ngày 03/06/2024, có mặt.

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông N:* Ông Nguyễn Tấn L1, Luật sư của Văn phòng L5 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (nay là tỉnh Vĩnh Long), có mặt tại phiên tòa ngày 18/9/2025 và vắng mặt tại phiên tòa ngày 30/9/2025, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 (vợ ông N), có mặt;
2. Ông Trương Văn T, sinh năm 1953 (anh ông N và bà D);
3. Bà Trương Thị L2, sinh năm 1953 (chị ông N và bà D), vắng mặt;
4. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1977, có mặt;
5. Bà Trương Thị C1, sinh năm 1955 (chị ông N và bà D), vắng mặt;
6. Bà Nguyễn Thị Bé Đ, sinh năm 1978, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là: Ấp B, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

7. Bà Trương Thị V, sinh năm 1969 (em ông N và bà D); Địa chỉ: Ấp F, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ( Nay là: Ấp F, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

8. Ngân hàng Thương mại cổ phần K; Trụ sở chính: Số D P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Nay là: Số D P, phường R, An Giang).

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K:* Bà Lê Thị Thúy V1, Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng Xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K; địa chỉ liên hệ: Số F L, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (Nay là số F L, phường T, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

*- Người kháng cáo:* 1. Bà Trương Thị D là nguyên đơn; 2. Ngân hàng TMCP K là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của bà Trương Thị D, các lời khai của bà D trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm trình bày và có yêu cầu như sau:*

Cụ Trần Thị B (là mẹ của bà D và ông N) có thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8, diện tích 6.011m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh, được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/10/2006; đến ngày 23/07/2007, cụ Trần Thị B đã lập hợp đồng tặng cho bà Trương Thị D toàn bộ diện tích đất này. Sau đó bà Trương Thị D có tách 01 phần chuyển nhượng cho ông Mai Văn L3 (tách ra thành thửa 1229), phần còn lại diện tích là 3.624m<sup>2</sup>, thuộc thửa 455, tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, bà đã được UBND huyện cấp lại giấy mới vào ngày

04/01/2008, nhưng đất do ông Trương Văn N trực tiếp sử dụng.

Sau khi được cấp lại quyền sử dụng đất thì bà D đã đem thửa 455 nêu trên thế chấp cho Ngân hàng TMCP K được nhiều năm, lần cuối cùng là từ năm 2018 cho đến nay, nay bà D không còn khả năng trả nợ, bà D cần lấy đất lại để bán trả nợ Ngân hàng.

Việc ông N sử dụng đất từ trước đến nay do mẹ bà cho ông N canh tác để trồng lúa ăn, nhưng ông N không trồng lúa cho cụ B, kể cả khi sang tên cho bà D. Nay bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị L (vợ ông N) trả lại diện tích 3.624m<sup>2</sup> thuộc thửa 455 tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà D được trọn quyền sử dụng.

*Bị đơn ông Trương Văn N có yêu cầu phản tố, có đại diện là bà Nguyễn Thị L, đồng thời bà L cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày và yêu cầu như sau:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của cụ Trần Thị B vào năm 1999 bằng 1,7 công (theo tầm 2,7m), với giá chuyển nhượng bằng 3,7 chỉ vàng 24k (thỏa thuận đưa trước 1,5 chỉ; ba tháng sau trả thêm 2,2 chỉ (trong đó trả vàng là 02 chỉ, còn 02 phân là đưa tiền). Số vàng này bà mượn của ông bảy P, người đưa vàng cho bà B là bà L4. Sau đó mẹ chồng bà có cho bà V khoảng 2.000m<sup>2</sup> cùng dây đất này, bà V với ông T bán hay đổi với nhau thì vợ chồng bà không biết, sau đó ông T bán phần đất của bà V cho ông Trần Quốc T1, sau đó ông T1 đổi lại cho vợ chồng bà khoảng diện tích 2.000m<sup>2</sup> này. Nên vợ chồng bà canh tác cho đến ngày hôm nay, không ai tranh chấp. Bà Trương Thị D không liên quan phần đất này và không từng canh tác phần đất trên ngày nào nên bà cùng ông N không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà D. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng bà được quyền sử dụng diện tích 3.624m<sup>2</sup> (thực đo là 2.966,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa 455, tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.624m<sup>2</sup>, thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Trương Thị D và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị B với bà Trương Thị D đối với diện tích 3.624m<sup>2</sup>, thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*Bà Lê Thị Thúy VI đại diện cho Ngân hàng TMCP K trình bày yêu cầu độc lập như sau:* Bà Trương Thị D có ký vay vốn Ngân hàng TMCP K - chi nhánh T3 theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 814/21/HDHM/1600-8015 ngày 18/11/2021 và hợp đồng tín dụng từng lần số 009/24/HDTD ngày 24/01/2024. Cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).
- Mục đích vay: Bổ sung vốn nuôi tôm.

- Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.
- Lãi suất vay: 7,6%/năm cố định 03 tháng, phương thức điều chỉnh lãi suất: kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ, lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần và lãi suất vay điều chỉnh được tính như sau: lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở ngắn hạn (lãi suất cơ sở kỳ hạn 12 tháng) tại thời điểm điều chỉnh cộng 2.9%/năm.
- Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.
- Hình thức thanh toán: Trả lãi hàng 03 tháng, trả gốc cuối kỳ.

Các hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 814/21/HĐTC-BDS/1600-8015 ngày 18/11/2021 đã được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 18/11/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C ngày 18/11/2021. Tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 916700 do UBND huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 04/01/2008, số vào sổ cấp GCN: H01188. Thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8, diện tích 3624m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/01/2067, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Trong quá trình vay vốn, bà Trương Thị D đã thanh toán được một phần tiền lãi cho Ngân hàng. Hiện tại, hợp đồng đã quá hạn thanh toán nhưng bà Trương Thị D vẫn chưa thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng nên đã vi phạm thỏa thuận tại các hợp đồng đã ký kết.

Nay, Ngân hàng TMCP K yêu cầu bà D phải trả cho Ngân hàng nợ gốc bằng 100.000.000 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 25/10/2024 đến nay là 10.091.970 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi trả nợ xong. Trường hợp bà Trương Thị D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng được yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 814/21/HĐTC-BDS/1600-8015 ngày 18/11/2021 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị L2 có trình bày:* Bà là chị ruột của ông N và bà D. Về nguồn gốc đất các bên đang tranh chấp thì có một phần là do mẹ tên Trần Thị B chuyển nhượng cho vợ chồng ông N. Vợ chồng ông N nhận chuyển nhượng bao nhiêu thì bà không biết, nhưng khi ông N cho xe cobe vào cải tạo đất thì cụ B có ra ngăn cản với lý do là vợ chồng ông N chưa trả đủ vàng. Nhưng sau đó ông N trả đủ vàng cho cụ B thì cụ B cho xe cobe vào cải tạo đất. Còn một phần đất tranh chấp còn lại là của ông T, bà V chuyển nhượng cho ông T1 và ông T1 đổi đất với ông N để cho tiện việc sử dụng đất. Vợ chồng ông N đã sử dụng phần

đất này trên 30 năm. Đối với bà D từ trước đến nay không có canh tác phần đất này.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị C1 có trình bày:* Bà là chị cùng mẹ khác cha với bà D, còn đối với ông N là chị em ruột. Nguồn gốc đất các bên tranh chấp là của mẹ tên Trần Thị B. Cụ B có bán một phần cho ông N, còn một phần là cho bà V và ông T, sau đó bà V, ông T bán lại cho ông T1 và ông T1 đổi đất với ông N.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Quốc T1 có trình bày:* Ông biết nguồn gốc đất mà bà D đang tranh chấp với ông N. Phần đất này có nguồn gốc của cụ Trần Thị B là mẹ của bà D và ông N. Vào tháng Giêng năm 1999 ông có mua của bà V và ông T là con của cụ B diện tích đất khoảng 02 công đất tầm 2,7m, khi mua phần đất này nó nằm giữa hai bên là đất của ông N, ông sử dụng bất tiện, nên ông T1 đã đổi đất với ông N là anh của bà D phần đất khác của ông N đến nay đã hơn 20 năm, còn phần đất của ông N đã giao cho ông sử dụng, đến nay chưa có tách thửa sang tên. Còn đối với phần đất của ông T, bà V bán cho ông lúc đó chưa có làm thủ tục sang tên, vì vẫn còn tên cụ Trần Thị B nên ông có giao phần làm giấy đất lại cho ông N thực hiện. Bà D không có canh tác phần đất này, do ông N canh tác không có ai tranh chấp. Toàn bộ việc cải tạo đất là do vợ chồng ông N cải tạo từ xưa cho đến nay.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị V có trình bày:* Bà có biết phần đất mà bà D đang tranh chấp với ông N, nhưng bà không biết số thửa cụ thể, phần đất này ông N đang sử dụng. Ông N sử dụng phần đất này năm nào thì bà không nhớ, nhưng trước đây mẹ bà tên Trần Thị B còn sống thì giao phần đất này cho ông N sử dụng để ông N đong lúa cho mẹ ăn, nhưng do ông N không đong đầy đủ nên mẹ bà lấy lại cho bà D, những phần đất này vẫn do ông N sử dụng cho đến nay. Theo bà biết thì mẹ bà không có bán đất cho ông N. Trước đây bà được bà B cho khoảng 02 công đất tầm cấy, sau đó bà có bán lại cho anh hai T là anh ruột của bà. Ông T bán lại cho ai thì bà không biết. Khi cho đất thì mẹ bà không có tách thửa sang tên vẫn còn tên bà B. Bà không biết bà B cho bà D bao nhiêu đất. Bà không có chứng kiến việc bà B cho đất bà D như thế nào, bà chỉ nghe bà B nói là khi giận anh N không đong lúa đầy đủ nên có nói lấy là “tao không thèm lấy lúa nữa, tao cho đất con D nó vui”.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST, ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực X - Vĩnh Long), đã quyết định:

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 244, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119, 123, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 135, 148, 236 của Luật Đất đai; Áp dụng Điều 103 của Luật Các tổ chức; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định

mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D về việc yêu cầu ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích 3.624m<sup>2</sup> thuộc thửa 455 tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn N.

Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa 455 tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh ngày 23/7/2007 giữa bà Trần Thị B với bà Trương Thị D đối với diện tích 3.624m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 2.966,3m<sup>2</sup>) loại đất trồng lúa bao gồm phần A, H, G, F, K của sơ đồ khu đất được ban hành kèm theo Công văn số 1626/CNHCT ngày 06/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Công nhận cho ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất thực đo 2.966,3m<sup>2</sup> (bao gồm phần A có diện tích 2.643,4m<sup>2</sup>, H có diện tích 16,7m<sup>2</sup>, G có diện tích 24,6m<sup>2</sup>, F có diện tích 9,3m<sup>2</sup>, K có diện tích 272,3m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 455, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh có sơ đồ tứ cận được ban hành kèm theo Công văn số: 1626/CNHCT ngày 06/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị L được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp lại quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với thửa đất 455, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K. Buộc bà Trương Thị D phải trả cho Ngân hàng TMCP K 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) nợ gốc và 10.091.970 đồng (mười triệu không trăm chín mươi một nghìn chín trăm bảy mươi đồng) tiền lãi.

Kể từ ngày 12/6/2025 cho đến khi thi hành án xong, đối với số nợ gốc chưa trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi theo mức lãi suất quá hạn (lãi suất chậm trả) được ghi trong theo Hợp Tíntừ lần số 009/24/HĐTD ngày 24 tháng 01 năm 2024 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của của Ngân hàng TMCP K về việc được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 814/21/HĐTC-BDS/1600-8015 ngày 18/11/2021 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng là thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8, diện tích 3624m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/01/2067, đất tọa lạc tại ấp B, xã L,

huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 814/21/HĐTC-BĐS/1600-8015 ngày 18/11/2021 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8, diện tích 3624m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/01/2067, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K với bà Trương Thị D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn bà Trương Thị D kháng cáo đề nghị: Sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích 3.624m<sup>2</sup>, thuộc thửa 455 tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là: Ấp B, xã L, tỉnh Vĩnh Long);

Ngày 17 tháng 6 năm 2025, Ngân hàng TMCP K kháng cáo đề nghị: Sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 814/21/HĐTC-BĐS/1600-8015 ngày 18/11/2021 của bà Trương Thị D đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP K.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; Ngân hàng TMCP K giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm không có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

***Ý kiến trình bày bổ sung của đại diện cho nguyên đơn, nguyên đơn:***

Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 36 Luật Công chứng năm 2006 tuyên vô hiệu 01 phần hợp đồng tặng cho giữa cụ B với bà D là không có căn cứ, bởi vì đây là giao dịch song phương; mặc dù cụ B không biết chữ nhưng đã điểm chỉ vào hợp đồng và trên thực tế bà D đã đứng tên quyền sử dụng đất, việc UBND xã sai sót ghi nhầm tên bà B thành bà D không phải lỗi của bà D. Bị đơn có cung cấp cho Tòa án “*Giấy tạm sang nhượng đất ruộng ngày 18/12 năm mao*”, đại diện nguyên cho rằng đây là giấy giả, vì khi hòa giải ở UBND xã khi tranh chấp thì ông N và bà L không đưa ra; giấy sang nhượng đất không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, không thể hiện số vàng mua cụ thể; cấp sơ thẩm chưa xác minh, đối chất làm rõ ràng việc ông P, bà L4 cho bà L mượn vàng, Tòa án cấp sơ thẩm ghi bà L4 chết nhưng thực tế bà L4 (mẹ của anh T1) hiện còn sống, từ năm 2007, cụ B cho bị đơn canh tác ở dạng thuê đất trồng lúa; bà D hiện không còn khả năng thanh toán nợ Ngân hàng nên đồng ý cho Ngân hàng phát mãi đất để trừ nợ. Nguyên đơn bà Trương Thị D có lời trình bày là phần đất tranh chấp từ trước đến nay bà không có canh tác, sau khi được mẹ tặng cho thì bà đã tách 01 phần chuyển nhượng cho ông Mai Văn L3 (tách thành thửa 1229), phần còn lại (nay tranh chấp) là ông N và bà L canh tác, lúc đó bà

cũng có ý định sang tên cho ông N toàn bộ nhưng do con của ông N chửi bà nên bà không sang tên cho đến nay, phần đất này bà đã thế chấp cho Ngân hàng nên thống nhất cho Ngân hàng P1 để thu hồi nợ; trường hợp ông N và bà L muốn giữ lại phần đất này thì phải đưa cho bà số tiền 500 triệu đồng hoặc ít nhất cũng là 300 triệu đồng thì bà mới đồng ý giao đất cho ông N và bà L.

*Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích cho bị đơn:* Theo tờ giấy tạm sang nhượng đất ruộng ghi ngày 18/12 âm năm mao, kết quả Tòa án xác minh của nhiều người dân sinh sống tại địa phương đã khẳng định diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng ông N nhận chuyển nhượng của bà B một phần, còn một phần do vợ chồng ông N đổi đất với ông Nguyễn Quốc T2 (tại các bút lục từ 105 đến 111, 136). Trong đó có lời khai ông Nguyễn Văn P là người cho bà L mượn vàng trả cho bà B tại thời điểm bà L thuê xe cobe vào cải tạo ao mà bà B ngăn cản và lời khai của bà Huỳnh Thị X đã nghe bà B nói 02 khâu vàng bà B đeo trên tay do bà L trả vàng mua đất của bà B. Theo lời khai của bà Trương Thị V thể hiện trước đây bà được bà B cho khoảng 02 công đất tằm cấy, sau đó bà có bán lại cho ông hai T là anh ruột của bà, ông T bán cho ai thì bà không biết, lời khai này của bà V phù hợp với lời khai của ông Trần Quốc T1 là khi mua đất của ông T diện tích đất khoảng 02 công đất thì phần đất này nằm chính giữa đất của ông N, nên không sử dụng được, do đó ông T1 đã đổi đất với ông N là anh của bà D đến nay đã hơn 20 năm và hiện nay đất này do hai bên đang tranh chấp. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm; đại diện bị đơn là bà Nguyễn Thị L, đồng thời bà L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án cũng trình bày: Do khi bị bà D tranh chấp đất đai tại UBND xã thì vợ chồng bà chưa kiếm được tờ sang nhượng đất rất sợ mất đất, vì ngoài diện tích đất này vợ chồng bà không còn diện tích đất nào khác nên qua việc vận động của ban hòa giải thì bà cũng đồng ý hứa đại sẽ hỗ trợ cho bà D 200 triệu đồng, nhưng nay bà không còn giữ ý định đó, do hoàn cảnh gia đình bà hiện nay rất khó khăn, ông N bị bệnh nằm một chỗ, còn bà thì mất sức lao động nên không đồng ý nữa, phần đất tranh chấp bà đã nhận chuyển nhượng, trả tiền đủ cho bà B từ năm 1999 nên yêu cầu Tòa án xem xét công nhận đất cho ông N.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:*

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự, những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị D yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại thửa đất 455 diện tích 3.624m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 2.966,3m<sup>2</sup>), nhận thấy:

Về nguồn gốc thửa đất 455 diện tích 3.624m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 2.966,3m<sup>2</sup>) tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh được các bên đương sự thống nhất là của bà Trần Thị B đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92



của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Quá trình đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Năm 1983 bà Trần Thị B kê khai trên sổ mục kê ruộng đất thuộc một phần thửa đất 346, năm 1996 bà Trần Thị B đăng ký kê khai trên sổ mục kê, ngày 04/10/2006 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị B thửa đất 455 diện tích 6.011m<sup>2</sup>.

Ngày 23/7/2007 bà Trần Thị B lập hợp tặng cho bà Trương Thị D thửa đất 455 diện tích 6.011m<sup>2</sup> đến ngày 27/7/2007 bà D được chỉnh lý biến động sang tên, ngày 04/01/2008 bà D làm thủ tục thửa đất 455 được tách thành 02 thửa đất gồm thửa đất 455 diện tích 3.624m<sup>2</sup> và thửa đất 1229 diện tích 300m<sup>2</sup>.

Xét hợp đồng tặng cho giữa bà B với bà D quyền sử dụng thửa đất 455 diện tích 6.011m<sup>2</sup> (BL 59-61) Ủy ban nhân dân xã L chứng thực thể hiện không đúng họ tên người được tặng cho quyền sử dụng đất. Cụ thể: Tại trang 1 của hợp đồng thể hiện bên được tặng cho là bà Trương Thị D, sinh năm 1978, nhưng phần lời chứng của Ủy ban nhân dân xã L bên được tặng cho là bà Trương Thị B1, sinh năm 1978; hợp đồng có nhiều trang nhưng lại không có ký tên từng trang và bà Trần Thị B là người không biết chữ (tại mục ký tên chỉ gạch dấu thập (+) và lặn tay) được bà D thừa nhận bà B không biết chữ (BL 284), nhưng hợp đồng không có nội dung đã đọc lại cho bà Trần Thị B nghe và không có người làm chứng là vi phạm khoản 1 Điều 8, Điều 59 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 quy định về công chứng, chứng thực. Khoản 1 Điều 8 Nghị định 75/2000/NĐ-CP quy định: *“Trong trường hợp pháp luật quy định việc công chứng, chứng thực phải có người làm chứng hoặc trong trường hợp pháp luật không quy định phải có người làm chứng, những người yêu cầu công chứng, chứng thực không đọc, không nghe, không ký hoặc không điểm chỉ được, thì phải có người làm chứng”*.

Điều 59 Nghị định 75/2000/NĐ-CP quy định: *“Văn bản công chứng, văn bản chứng thực đối với hợp đồng, giao dịch có từ 2 trang trở lên, thì từng trang phải được đánh số thứ tự, có chữ ký tắt của người yêu cầu công chứng, chứng thực và người thực hiện công chứng, chứng thực, riêng trang cuối phải có chữ ký đầy đủ; số lượng trang phải được ghi vào cuối văn bản; văn bản công chứng, văn bản chứng thực có từ 2 tờ trở lên phải được đóng dấu giáp lai...”*.

Bà D thừa nhận sau khi bà B tặng cho bà thửa đất 455 thì đến năm 2008 bà đã tách thửa đất 455 thành thửa đất 1229 diện tích 300m<sup>2</sup> và bán cho ông Mai Văn L3, thửa đất 455 diện tích còn lại thì do bị đơn quản lý từ đó đến nay, phần đất này bà B không có giao đất cho bà D quản lý (BL 285). Do đó, xác định hợp đồng tặng cho giữa bà B với bà D không có giá trị pháp lý. Căn cứ vào giấy bán đất tạm ngày 15/12/1999 âm lịch (BL 33) nội dung bà B chuyển nhượng cho bị đơn khoảng 1,7 công giá 3,7 chỉ vàng đã giao nhận đất, vàng xong được nhân chứng xác nhận và ông N sử dụng đất từ đó cho đến nay không ai tranh chấp. Mặt dù, giao dịch nêu trên vi phạm về hình thức và chưa đăng ký kê khai, nhưng các bên đã giao nhận

vàng, đất xong, nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho bị đơn là phù hợp với Điều 129 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Thửa đất 455 được bà B chia đất cho anh em sử dụng trên thực tế được các anh em thừa nhận, nhưng chưa tách thửa đất 455. Nên căn cứ Tờ sang đất ngày 07/01/1999 âm lịch (BL 32) thể hiện ông T, bà V có bán khoảng 02 công tầm cây 2,7m với giá 6 chỉ vàng 99k cho ông T1 được bà V, ông T thừa nhận, hai bên đã giao nhận đất xong, ông T1 thừa nhận phần đất này nằm giữa hai phần đất của bị đơn và ông đã đổi đất với ông N. Vì vậy, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông T1; hợp đồng đổi đất giữa ông N với ông T1 và vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho thửa đất 455 vào ngày 23/7/2007 giữa bà Trần Thị B với bà Trương Thị D đối với phần diện tích 3.624m<sup>2</sup> (thực đo 2.966,3m<sup>2</sup>) như án sơ thẩm là có căn cứ, kháng cáo của bà D là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K, kháng cáo sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp, nhận thấy: Hợp đồng thế chấp thửa đất 455 được lập thành văn bản có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đất đai chi nhánh huyện C là phù hợp quy định khoản 4 Điều 320 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bên thế chấp không cung cấp thông tin tài sản thế chấp thửa đất 455 do bị đơn đang trực tiếp canh tác, sử dụng và bên nhận thế chấp không xem xét, kiểm tra hiện trạng đất; hồ sơ thế chấp không có biên bản kiểm tra và ý kiến của người đang trực tiếp sử dụng đất là vi phạm khoản 5 Điều 320, khoản 1 và 2 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Việc quyết định cho vay có tài sản thế chấp bắt buộc phải tiến hành thẩm định, nhưng hồ sơ không có biên bản thẩm định và Ngân hàng cũng thừa nhận không có thẩm định tài sản thế chấp là vi phạm Điều 17, Điều 22 của Thông tư số 39 ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng. Vì vậy, hợp đồng thế chấp thửa đất 455 giữa bà Trương Thị D với Ngân hàng TMCP K chi nhánh T3 ngày 18/11/2021 là vô hiệu. Vì vậy, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên án sơ thẩm, buộc người kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phúc thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trương Thị D và Ngân hàng TMCP K làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã có làm đơn xin xét xử vắng mặt hoặc ủy quyền cho người tham gia tố tụng hợp lệ hoặc không liên quan đến việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến

hành xét xử là đúng quy định theo quy định tại Điều 85, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung vụ án và đơn kháng cáo của bà Trương Thị D và Ngân hàng TMCP K, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Đối với kháng cáo của bà Trương Thị D yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại thửa đất 455 diện tích 3.624m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 2.966,3m<sup>2</sup>), nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, đối chiếu các tài liệu chứng cứ thu thập được, lời trình bày của các đương sự, có căn cứ xác định cụ Trần Thị B (là mẹ của bà D và ông N) có dãy đất đăng ký kê khai năm 1983 trên sổ mục kê ruộng đất thuộc một phần thửa đất 346 với diện tích bằng 9.890m<sup>2</sup>, loại đất lúa (thể hiện thông tin tại BL 53 và sơ đồ khu đất tại các BL 65, 67). Đến năm 1996, cụ Trần Thị B đăng ký kê khai trên sổ mục kê ruộng đất với diện tích 6.011m<sup>2</sup>, loại đất lúa, thuộc thửa 455 và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/10/2006.

Để làm rõ lý do vì sao diện tích đất của cụ Trần Thị B năm 1996 có giảm đi so với năm 1983 ( $9.890\text{m}^2 - 6.011\text{m}^2 = 3.879\text{m}^2$ ) thì bà Nguyễn Thị L và bà Trương Thị C1 có lời khai: “Trong dãy đất của cụ B trước đây thì cụ B có cho những người con là ông Trương Văn T 01 phần, bà Trương Thị V 01 phần và bà Trương Thị D 01 phần (không có cho bà L2, bà C1, ông N), phần còn lại là cụ Trần Thị B bán cho ông Trương Văn N vào năm 1990” và 01 phần còn lại là của cụ B cho ông N thuê trồng lúa. Đối chiếu lời khai này với tư liệu đăng ký kê khai năm 1996 của Cụ B thì xác định lời khai này là có căn cứ. Bởi vì, hiện tại bà Nguyễn Thị L đang đứng tên 01 diện tích đất thuộc 01 phần của thửa 533 (phần B của sơ đồ khu đất kèm theo bản án sơ thẩm và phần này ông Trần Quốc T1 đang canh tác trên thực tế do sự đổi đất) và 01 phần hiện nay con của ông Trương Văn T đang canh tác, cho nên đến năm 1996 thì cụ Trần Thị B còn lại diện tích bằng 6.011m<sup>2</sup> là đúng với thực tế và bản đồ địa chính (BL 66);

Trong phần diện tích đất còn lại 6.011m<sup>2</sup> này thì cụ B có cho bà V khoảng 02 công, tiếp theo phần của bà B còn lại khoảng 1,7 công cho ông N thuê trồng lúa và phần còn lại cho bà Trương Thị D. Diễn biến phần diện tích đất này như sau:

Phần đất của bà Trương Thị V bán lại cho ông Trương Văn T, ông T chuyển nhượng lại cho ông Trần Quốc T1; phần đất của cụ Trần Thị B (1,7 công) do ông N đang canh tác nên cụ B chuyển nhượng cho ông N theo giấy mua bán đất ruộng ngày 18/12 âm năm mao tức năm 1999 (BL 33), phần đất của bà Trương Thị D còn nguyên chưa chuyển nhượng cho ai. Như vậy, nếu lấy điểm giáp đất của ông C2 (vợ là bà L4, con là ông T1) tính qua thì phần đất của cụ Trần Thị B được hình dung như sau: Giáp đất của ông C2 là phần ông Trương Văn T được chia, kể đến là phần đất cụ B chuyển nhượng cho ông N vào năm 1990, kể đến là phần đất của bà Trương Thị V

được chia (bà V chuyển lại cho ông T và ông T chuyển nhượng lại cho ông T1), kể đến là đất của cụ B chuyển nhượng cho ông N vào năm 1999, kể đến là đất của bà Trương Thị D được chia (bà D chuyển nhượng cho ông Mai Văn L3). Như vậy cho thấy phần đất của ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông T nằm giữa hai phần đất của bị đơn (ông N và bà L) không thuận tiện cho việc canh tác nên sau đó giữa ông N và ông T1 đã thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất với nhau (ông T1 lấy phần đất của ông N ngay vị trí mà ông N mua của cụ B năm 1990; ông N lấy lại phần đất của ông T1 mua ngay vị trí được chia cho bà V trước đó) và từ đó vợ chồng ông N đã sử dụng phần đất diện tích 3.624m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 2.966,3m<sup>2</sup>) cho đến nay. Tuy nhiên, toàn bộ diện tích này cụ Trần Thị B kê khai năm 1996 nên đến ngày 04/10/2006 thì được Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho cụ Trần Thị B (theo tài liệu đo đạc năm 1996) – BL 62.

Đến ngày 23/7/2007 cụ Trần Thị B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là bà Trương Thị D toàn bộ thửa đất thửa 455 nêu trên (BL 59-61) và bà Trương Thị D đã được UBND huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/07/2007 (BL 58) với diện tích là 6.011m<sup>2</sup> (trong diện tích này có 01 phần đất của ông N mua 1,7 công, phần của ông T1 02 công, phần còn lại của bà D - theo giấy đề nghị tách thửa là 2.000m<sup>2</sup>). Như vậy cho thấy bà Trương Thị D chỉ được chia 01 phần trong diện tích đất này. Cụ thể:

Đến ngày 30/11/2007, bà Trương Thị D đã lập thủ tục tách thửa 455 diện tích 6.011m<sup>2</sup> ra thành 02 thửa gồm thửa 455 diện tích 3.624m<sup>2</sup> và thửa 1229 diện tích 2.000m<sup>2</sup> (thửa 1229 đã chuyển nhượng cho ông Mai Văn L3 cư ngụ cùng ấp (BL56), phần diện tích đất thuộc thửa 1229 này chính là phần đất của bà Trương Thị D được chia, cho nên khi bà D lập thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Mai Văn L3 thì các anh chị em không có ai tranh chấp, ông Mai Văn L3 sử dụng cho đến nay.

Quá trình biến động đất nêu trên phù hợp với lời khai của bà C1, bà L2, bà V, ông T1, ông P (người cho ông N mượn vàng), bà L4 (người đại diện đưa vàng cho bà B lúc bà B ngăn cản không cho cobe cuốc đất) và kết quả xác minh của người dân sinh sống ở địa phương. Chính bà D cũng thừa nhận rằng, phần đất tranh chấp từ trước đến nay là do gia đình ông N canh tác, bà không có canh tác ngày nào, đồng thời khi bà thực hiện việc tách thửa (thửa 455 và thửa 1229) thì bà cũng muốn chuyển trả lại cho gia đình ông N thửa đất này (thửa 455), nhưng do con ông N chửi bà nên bà không chuyển sang tên.

Từ đó, có cơ sở xác định, phần diện tích đất còn lại 3.624m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 2.966,3m<sup>2</sup>), thuộc thửa 455 chính là phần đất của ông Trương Văn N (trong đó 01 phần mua năm 1999 và 01 phần đổi đất với ông T1 như phân tích ở các phần trên), trên thực tế đã không còn thuộc quyền sử dụng của cụ Trần Thị B từ cuối năm 1999, phù hợp với lời xác nhận của bà D là từ trước đến nay bà D không có sử dụng phần đất này. Cho nên, ngày 23/7/2007 cụ Trần Thị B lập hợp tặng cho bà Trương

Thị D toàn bộ thửa đất 455 diện tích  $6.011\text{m}^2$  là không đúng. Đồng thời, xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị B với bà Trương Thị D được lập ngày 23/07/2007 có vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 8, Điều 59 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực như đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã nêu, cho nên lẽ ra phải vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị B với bà Trương Thị D. Tuy nhiên, đối với phần diện tích đất tách ra thuộc thửa 1229 bà D đã chuyển nhượng cho ông Mai Văn L3, hàng thừa kế của cụ B không có ai tranh chấp, phản đối nên đã có hiệu lực.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp  $3.624\text{m}^2$  (diện tích thực đo  $2.966,3\text{m}^2$ ), thuộc thửa 455, vợ chồng ông N chứng minh được có 01 phần diện tích nhận chuyển nhượng từ cụ B và có 01 phần diện tích trao đổi đất với ông T1, tuy có vi phạm về hình thức và chưa thực hiện đăng ký kê khai, nhưng các bên đã giao nhận vàng – nhận đất xong, được nhân chứng xác nhận, bên ông N cũng đã canh tác, sử dụng đất ổn định nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị D, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị B với ông Trương Văn N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông T1; công nhận hợp đồng đổi đất giữa ông N với ông T1 và vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho thuộc thửa đất 455 vào ngày 23/7/2007 giữa bà Trần Thị B với bà Trương Thị D đối với phần diện tích  $3.624\text{m}^2$  (thực đo  $2.966,3\text{m}^2$ ) như án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 129, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của bà Trương Thị D là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với kháng cáo của Ngân hàng TMCP K, kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 455, diện tích  $3.624\text{m}^2$  (thực đo  $2.966,3\text{m}^2$ ), nhận thấy:

Hợp đồng thế chấp thửa đất 455 được lập thành văn bản có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh (cũ) là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bên thế chấp không cung cấp thông tin tài sản thế chấp thửa đất 455 đang do bị đơn trực tiếp canh tác, sử dụng và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) không xem xét, kiểm tra hiện trạng đất; hồ sơ thế chấp không có biên bản kiểm tra và ý kiến của người đang trực tiếp sử dụng đất là vi phạm khoản 5 Điều 320, khoản 1 và 2 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Việc quyết định cho vay có tài sản thế chấp bắt buộc phải tiến hành thẩm định, nhưng hồ sơ không có biên bản thẩm định và Ngân hàng cũng thừa nhận không có thẩm định tài sản thế chấp là vi phạm Điều 17, Điều 22 của Thông tư số 39 ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng. Vì vậy, hợp đồng thế chấp thửa đất 455 giữa bà Trương Thị D với Ngân hàng TMCP K - chi nhánh T3 ngày 18/11/2021 là

vô hiệu. Vì vậy, kháng cáo Ngân hàng TMCP K là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của bà Trương Thị D, kháng cáo của Ngân hàng TMCP K là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Theo Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, kháng cáo của bà Trương Thị D và kháng cáo của Ngân hàng TMCP K không được Hội đồng xét xử chấp nhận, bà D và Ngân hàng TMCP K không thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên buộc bà Trương Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm bằng 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010177 ngày 13/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực X – Vĩnh Long); buộc Ngân hàng TMCP K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010191 ngày 17/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực X – Vĩnh Long).

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị D;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP K;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST, ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực X - Vĩnh Long)

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D về việc yêu cầu ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích 3.624m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 2.966,3m<sup>2</sup>), loại đất lúa, thuộc thửa 455, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã

L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp B, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn N.

Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 455 tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh ngày 23/7/2007 giữa bà Trần Thị B với bà Trương Thị D đối với diện tích 3.624m<sup>2</sup> (diện tích thực đo 2.966,3m<sup>2</sup>) loại đất trồng lúa bao gồm phần A, H, G, F, K của sơ đồ khu đất được ban hành kèm theo Công văn số 1626/CNHCT ngày 06/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Trà Vinh (cũ).

Công nhận cho ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích thực đo 2.966,3m<sup>2</sup> (bao gồm phần A có diện tích 2.643,4m<sup>2</sup>, H có diện tích 16,7m<sup>2</sup>, G có diện tích 24,6m<sup>2</sup>, F có diện tích 9,3m<sup>2</sup>, K có diện tích 272,3m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là: Ấp B, xã L, tỉnh Vĩnh Long) có sơ đồ tứ cận được ban hành kèm theo Công văn số 1626/CNHCT ngày 06/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Trà Vinh (cũ) – kèm theo bản án này.

Ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị L được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với thửa đất 455, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (cũ).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K. Buộc bà Trương Thị D phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) nợ gốc và 10.091.970 đồng (mười triệu không trăm chín mươi một nghìn chín trăm bảy mươi đồng) tiền lãi.

Kể từ ngày 12/6/2025 cho đến khi thi hành án xong, đối với số nợ gốc chưa trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi theo mức lãi suất quá hạn (lãi suất chậm trả) được ghi trong theo HợpTíntừ lần số 009/24/HĐTD ngày 24 tháng 01 năm 2024 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của của Ngân hàng TMCP K về việc được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 814/21/HĐTC-BĐS/1600-8015 ngày 18/11/2021 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng là thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8, diện tích 3624m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/01/2067, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là: Ấp B, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 814/21/HĐTC-BĐS/1600-8015 ngày 18/11/2021 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 455, tờ bản đồ số 8,

diện tích 3.624m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/01/2067, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K với bà Trương Thị D.

5. *Về lệ phí thẩm định, định giá, cung cấp thông tin địa chính:* Tổng cộng là 10.765.247 đồng (mười triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn hai trăm bốn mươi bảy đồng): Buộc bà Trương Thị D phải chịu 10.765.247 đồng (mười triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn hai trăm bốn mươi bảy đồng), nhưng bà Trương Thị D được trừ vào số tiền tạm ứng là 10.800.000 đồng (mười triệu tám trăm nghìn đồng), nên bà Trương Thị D được nhận lại số tiền còn thừa là 34.753 đồng (ba mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng), nhận tại tòa án nhân dân Khu vực 10 – Vĩnh Long.

6. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Buộc bà Trương Thị D phải chịu số tiền 5.504.598 đồng (năm triệu năm trăm lẻ bốn nghìn năm trăm chín mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (đối với nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng) và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch (đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu). Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0003437 ngày 26/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực X – Vĩnh Long). Như vậy, bà Trương Thị D còn phải nộp thêm số tiền 5.504.598 đồng (năm triệu năm trăm lẻ bốn nghìn năm trăm chín mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự;

- Buộc Ngân hàng TMCP K phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch (đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị vô hiệu), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp bằng 5.353.000 đồng (năm triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010067 ngày 28/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh (cũ). Như vậy Ngân hàng TMCP K được nhận lại số tiền chênh lệch là 5.053.000 đồng (năm triệu không trăm năm mươi ba nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực X – Vĩnh Long).

- Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

- Buộc bà Trương Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010177 ngày 13/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực X – Vĩnh Long);

- Buộc Ngân hàng TMCP K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010191 ngày 17/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng Thi



hành án dân sự Khu vực X – Vĩnh Long).

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

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

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Thị Thu Trang - Ngô Đê**

**Ngô Thị Kim Châu**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 10 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 10 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Thị Kim Châu**