TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2025/HNGĐ-PT

Ngày: 18/11/2025

V/v "*tranh chấp chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân sau ly hôn*"

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 toà: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Nam;

Bà Dương Thúy Hằng.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Phước Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Hôn nhân và Gia đình thụ lý số: 32/2024/TLPT–HNGĐ, ngày 14 tháng 10 năm 2025 về *"Tranh chấp chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân sau ly hôn, yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả tiền"*. Do bản án Hôn nhân và Gia đình số 05/2025/HNGĐ-ST ngày 18-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1964. Nơi cư trú: số A N, ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh Tạm trú: ấp A xã C, tỉnh Tây Ninh (nơi cư trú cũ: Số nhà A N, Tổ A, Khu phố D, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Hương G, sinh năm 1967; nơi cư trú: số A, đường H, ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh, (hợp đồng ủy quyền ngày 11/9/2024); có mặt.

2.*Bị đơn:* Ông Lê Văn L, sinh năm 1969; nơi cư trú: số A, đường N, ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh; (nơi cư trú cũ: Số A, đường N, Tổ A, Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Lê Thanh Trường L1, sinh

năm 1984. Nơi cư trú: F, Ấp A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2025; có mặt.

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

3.1.Chị Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1987, có mặt.

3.2.Chị Lê Thị Ngọc Q, sinh năm 1992, có mặt.

Cùng nơi cư trú: Số A, đường N, ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh (số A, Nguyễn Thái B, Tổ A, Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An).

3.3.Anh Phạm Hoàng H, sinh năm 1987. Nơi cư trú: Ấp A, xã L, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.4. Văn phòng C. Địa chỉ: Số I, Khu dân cư N, Ấp B, xã M, Tỉnh Tây Ninh (số I, Khu dân cư N, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An); có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Văn phòng C1, địa chỉ: số B, đường N, Tổ I, Khu phố D, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An nay là ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh: vắng mặt.

3.6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần X. Địa chỉ: Tầng H, Văn phòng số L+16 Tòa nhà V, số G L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần X –Chi nhánh Q3 - Phòng giao dịch thống Nhất. Địa chỉ: Số D V, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Kỳ P, sinh năm 1986. Nơi cư trú: số D H, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh, giấy ủy quyền ngày 31/12/2024; ông P vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Ngọc T2 là nhân viên (theo giấy quyền ngày 14-11-2025); có mặt.

4. *Người kháng cáo:* ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thu T3, chị Lê Thị Ngọc Q là bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, khi hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị T do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hương G trình bày và yêu cầu:

Bà Lê Thị T chung sống như vợ chồng với ông Lê Văn L từ đầu năm 1986, có tổ chức lễ cưới, được hai bên gia đình đồng ý, bà T và ông L sống chung với cha mẹ ông L, đến 2003 mới đăng ký kết hôn mặc dù thời điểm này bà T và ông L đã có 02 người tên Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1987 và Lê Thị Ngọc Q, sinh năm 1992. Bà T cùng ông L ở trên thửa đất số 24, bà T sống bên chồng làm dâu từ năm 1986, lúc đầu nhà của cha mẹ chồng bà T là nền đất, vách lá qua 04 lần sửa chữa có công sức đóng góp của bà T mới được kết cấu căn nhà được xác định tại Chứng thư thẩm định giá số 211 ngày 02/8/2022, của Công ty Cổ phần T4. Thửa đất số 24 có nguồn gốc từ bên gia đình chồng để lại không phải do vợ chồng bà T ông L mua. Phần đất bề ngang 08m dài hơn 10m trước thửa đất số 24, chưa yêu cầu đo đạc định giá hiện tại 02 người con của bà T tên T1 và Q đang

quản lý sử dụng, phần đất này đang sử dụng làm trại hòm, do bà T1 quản lý. Phần đất này trước đây bà T sử dụng tiền cá nhân mua có làm giấy tay nhưng bà T để ông L đứng tên, Bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết chung trong vụ án phần đất trước thửa đất số 24 này.

Bà T xác định đất thửa đất số 24 và nhà tại thửa đất số 24 là tài sản chung của vợ chồng ông L và bà T. Thời điểm bà T về làm dâu thì cha mẹ chồng bà T đã lớn tuổi không có làm gì có thu nhập tôn tạo đất, sửa nhà.

Tại Quyết định số 42/2021/QĐST-HNGĐ ngày 20/4/2021, của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã: … "Công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án, cụ thể như sau: Về quan hệ hôn nhân bà Lê Thị T và ông Lê Văn L thuận tình ly hôn…Về tài sản chung, nợ chung: không yêu cầu giải quyết…"

Về phần tài sản chung:

Bà Lê Thị T đồng ý phần đất tại vị trí A, diện tích sử dụng 150m^2 thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất ONT, trên đất có nhà 1, diện tích 81m^2, nhà bếp diện tích 26m^2, mái che diện tích 43m^2 do hai người con của ông L, bà T tên Lê Thị Ngọc Q và Lê Thị Thanh T1 cùng đứng tên, đất tại ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ là khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An) theo Mảnh trích đo địa chính số 410 ngày 13/7/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/7/2022. Kết cấu nhà ở, nhà bếp, mái che và giá tài sản trên đất, giá đất tại thửa đất số 24 theo chứng thư thẩm định giá số 211 ngày 02/8/2022 của Công ty Cổ phần T4. Bà T không yêu cầu đo đạc, định giá lại, mặc dù giá tài sản và giá đất đã định giá từ tháng 8 năm 2022. Bà Lê Thị T rút một phần yêu cầu đối với ông Lê Văn L chia 50% giá trị thửa đất số 24, bà T yêu cầu ông lĩnh chia 40% giá trị thửa đất số 24 và 50% giá trị tài sản trên thửa đất số 24.

Bà Lê Thị T yêu cầu ông Lê Văn L chia 40% giá trị đất thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất ONT, giá đất là 32.133.000 đồng/m^2 x 150m^2 = 4.819.950.000 đồng x 40% = 1.927.980.000 đồng. Tài sản trên đất có giá là 458.042.000 đồng x 50% giá trị nhà trên đất = 229.021.000 đồng, tổng giá trị đất, Tài sản trên thửa đất số 24 bà T yêu cầu ông L chia là 2.157.001.000 đồng.

Do nhà và đất tại thửa đất 24 là tài sản chung của bà T và ông L chưa phân chia nhưng ông L đã tặng cho hai người con tên Lê Thị Thanh T1 và Lê Thị Ngọc Q và bà T1, bà Q đã đứng tên đất rồi thế chấp Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng bà T1, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Do đó bà T yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có số công chứng 6809, quyển số 7/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2021 tại Văn phòng C. Địa chỉ: Số I, khu dân cư N, Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An giữa ông Lê Văn L với bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Ngọc Q đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất OĐT, diện tích 156,70m^2, sử dụng riêng, đất tại ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh (thị trấn C, huyện C,

tỉnh Long An cũ). Đất, nhà trên thửa đất số 24 là tài sản chung của vợ chồng mà một mình ông L tặng cho các người con là không đúng về chủ thể.

Bà Lê Thị T yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/2022/KIO/HĐTC, số công chứng 7216, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2022 tại Văn phòng C1, địa chỉ: số B, đường N, Tổ I, Khu phố D, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 22/11/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X với chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị Ngọc Q. Trong trường hợp không vô hiệu hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp đất, tài sản tại thửa đất số 24, bà T yêu cầu ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị Ngọc Q liên đới trả cho bà T số tiền 2.157.001.000 đồng.

Về phần nợ chung: Khi bà T và ông L chưa ly hôn có vay tại Quỹ Tín dụng nhân dân Trị Yên số tiền 500.000.000 đồng để kinh doanh trại hòm. Sau đó bà T trả được 50.000.000 đồng, bà T và ông L ly hôn còn nợ lại 450.000.000 đồng, ông L là người trả số tiền nợ còn lại cho quỹ tín dụng, bà T đồng ý tự nguyện trả lại cho ông L số tiền 225.000.000 đồng và được trừ vào số tiền ông L chia tài sản chung cho bà T.

Bị đơn ông Lê Văn L do ông Lê Thanh Trường L1 đại diện trình bày và yêu cầu:

Ông Lê Văn L là chồng của bà Lê Thị T, ông L và bà T chung sống với nhau như vợ chồng, được hai bên gia đình chấp nhận, có tổ chức lễ cưới và bà T về bên gia đình của ông L để làm dâu do ông L là con út, đến năm 2003 ông L với bà T mới đăng ký kết hôn. Năm 2003, ông L, bà T đăng ký kết hôn lúc này ông L, bà T có được hai người con chung và người con thứ 2 được 11 tuổi. Do mâu thuẫn về tình cảm vợ chồng ông L, bà T không thể chung sống với nhau được. Năm 2021, ông L thuận tình ly hôn nhưng về tài sản chung và nợ chung không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà T khởi kiện yêu cầu ông L chia cho bà T 40% giá trị thửa đất số 24, 50% giá trị tài sản trên thửa đất 24, ông L chỉ đồng ý chia cho bà T 50% giá trị tài sản trên thửa đất số 24, không đồng ý chia 40% giá trị đất. Bởi vì thửa đất 24 là tài sản của riêng của ông Lê Văn L. Quá trình sống chung đến khi đăng ký kết hôn, cho đến khi ly hôn bà T chỉ ở trên đất không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất số 24.

Phần nợ chung của vợ chồng 450.000.000 đồng như bà T trình bày ông L xác định là đúng, số nợ 450.000.000 đồng, ông L yêu cầu bà T trả lại cho ông L số tiền mà ông L đã trả thay cho bà T là 225.000.000 đồng, ông L đã nộp tiền tạm ứng án phí vào ngày 23/4/2025 số tiền là 5.625.000 đồng nhưng bà T1 con ông L quên không nộp cho Tòa án đến ngày 18/6/2025, khi đến tham gia phiên tòa lần thứ nhất bà T1 mới nộp biên lai thu tạm ứng án phí của ông Lê Văn L. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho ông L yêu cầu Hội đồng xét xử không phải ngừng phiên tòa để làm thủ tục thụ lý bổ sung yêu cầu của ông L mà ông L đồng ý trừ số tiền bà T còn nợ vào số tiền mà ông L chia 50% giá trị tài sản trên thửa đất số 24 cho bà T.

Thửa đất số 24 tờ bản đồ số 7, loại đất OĐT, diện tích 156,70m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), sử dụng riêng, đất tại xã C, tỉnh Tây Ninh, sau khi bà T ly hôn thì ông Lê Văn L đã tặng cho 02 người con là Lê Thị Thanh T1 và Lê Thị Ngọc Q, Ông Lê Văn L cho rằng thửa đất số 24 là tài sản riêng của ông L trong thời kỳ hôn nhân. Ông L không đồng ý yêu cầu của bà T vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có số công chứng 6809, quyển số 7/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2021 tại Văn phòng C giữa ông Lê Văn L với chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị Ngọc Q đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất OĐT, diện tích 156,70m^2, sử dụng riêng, đất tại ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị Ngọc Q trình bày:

Khi Tòa án hòa giải chị Lê Thị Thanh T1 và Lê Thị Ngọc Q trình bày: Chị T1 và chị Q đều là con chung của ông L và bà T, bà T ở tại thửa đất số 24 từ khi có chồng cho đến khi ly hôn với ông L; phần công sức đóng góp của bà T đối với thửa đất số 24 chị T1, chị Q biết như từ khi bà T, ông L xây dựng căn nhà cấp 4, cho đến năm 2017 làm nhà có lầu, kinh doanh trại hòm. Còn nền đất thì bà T, ông L có tôn nền lên cao nhưng chưa bằng mặt lộ, tại phiên tòa chị T1, chị Q thay đổi lời khai là bà T không có công sức gì đối với thửa đất số 24.

Thửa đất số 24 có nguồn của ông nội ông L là ông P1, ông P1 cho ông S, ông S (cha ông L) tặng cho ông L năm 2004, do thửa đất số 24 là tài sản riêng của ông L. Vì vậy, ngày 31/5/2021 ông Lê Văn L làm thủ tục tặng cho chị T1 và chị Q cùng đứng tên thửa đất số 24, tờ bản đồ số 07, loại đất thổ có diện tích theo giấy chứng nhận là 156,7 m^2 không có tài sản gắn liền với đất (Thực tế có căn nhà lầu trên đất), việc tặng cho thực hiện tại Văn phòng C, huyện C, tỉnh Long An (cũ). Bà T không biết ông L tặng cho đất cho con do vợ chồng, bà T, ông L đã ly hôn không còn ở chung. Sau khi chị T1, chị Q đứng tên đồng sử dụng thửa đất 24 thì chị T1, chị Q vay Quỹ tín dụng nhân dân Trị Yên số tiền 600.000.000 đồng. Chị T1 và chị Q đã thực hiện trả lãi hàng tháng cho Quỹ tín dụng. Vào ngày 20/11/2022, đến hạn trả gốc, chị T1 và chị Q đã thực hiện trả xong không còn nợ Quỹ tín dụng T.

Hiện tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 07, loại đất OĐT, có diện tích 156,7 m^2 theo giấy chứng nhận, đất tại Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An và chị T1, chị Q thế chấp nhà, đất tại thửa đất số 24 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X – Chi nhánh Q3, Phòng G1, nay là Phòng G2 để đảm bảo nghĩa vụ dân sự của chị Lê Thị Thanh T1 và chồng là anh Phạm Hoàng H vay tiền. Theo hợp đồng thế chấp số 287/2022/KIO/HĐTC ngày 22/11/2022 tại Văn phòng C1, địa chỉ số B N, tổ I, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An số công chứng 7216, quyển số 08/20222TP/CC-SCC.HĐGD. Số tiền chị T1, anh H vay là 700.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 2236-LDS 220000194 ngày 22/11/2022 thời hạn vay đến ngày 22/11/2042, số tiền, gốc, lãi hàng tháng chị T1, anh H trả là 11.000.000 đồng. Tổng nghĩa vụ bảo đảm của bên được cấp tín dụng theo hợp đồng này bao gồm các khoản nợ gốc, số dư bảo lãnh tại mọi thời điểm là

2.000.000.000 đồng và các khoản lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, phí và các chi phí có liên quan khác.

Chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị Ngọc Q đều không đồng ý:

Bà T yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có số công chứng 6809, quyển số 7/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2021 tại Văn phòng C. Địa chỉ: Số I, khu dân cư N, Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An giữa ông Lê Văn L với chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị Ngọc Q đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất ODT, diện tích 156,70m^2, sử dụng riêng, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Bà Lê Thị T yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/2022/KIO/HĐTC, số công chứng 7216, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2022 tại Văn phòng C1, địa chỉ: số B, đường N, Tổ I, Khu phố D, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 22/11/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X với chị Lê Thị Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc Q.

Bà T tranh chấp chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân đối với giá trị nhà có trên đất thửa 24 do ông L, bà T tự quyết định, nhưng căn nhà này hiện tại chị T1 và chị Q đang quản lý sử dụng, đối với thửa đất số 24 nguồn gốc là của ông bà nội của chị T1 và chị Q để lại, chị T1 và chị Q đang ở gìn giữ cùng với ông L để thờ cúng ông bà nên chị T1 và chị Q thống nhất theo ý kiến ông L không chấp nhận chia 40% giá trị thửa đất số 24 cho bà Lê Thị T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần X do người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Kỳ P trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (E) – Chi nhánh Q3- Phòng G2. Ngày 22/11/2022, E nhận thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 156,7m^2, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, tại khu phố D, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của chị T1, chị Q theo hợp đồng thế chấp số 287/2022/KIO/HĐTC. Hiện tại, nghĩa vụ của bên vay đối với E theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp chưa chấm dứt và tài sản vẫn đang thế chấp bảo đảm khoản vay của chị T1 tại E.

Ngày 22/11/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần X – Chi nhánh Q3, Phòng G1, nay là Phòng giao dịch Thống nhất cấp tín dụng cho chị Lê Thị Thanh T1, anh Phạm Hoàng H vay số tiền 700.000.000 đồng;

Tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay: Quyền sử dụng đất diện tích 156,7 m^2 (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 07) tại Khu phố D, thị trấn C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho chị Lê Thị Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc Q cùng đứng tên sử dụng ngày 14/6/2021.

Căn cứ quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 (Điều 133, điều 298); Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 hướng dẫn Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (Điều 23, điều 36), giao dịch thế chấp giữa E và chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị Ngọc Q đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm

theo đúng quy định, phát sinh hiệu lực đối kháng và có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký, theo đó quyền lợi của bên nhận thế chấp là E phải được tôn trọng và bảo vệ.

E nhận thế chấp tài sản từ ngày 22/11/2022, tài sản thế chấp đứng tên chị T1, chị Q, tại thời điểm nhận thế chấp tài sản thế chấp không bị kê biên, không có tranh chấp, đáp ứng điều kiện để nhận thế chấp. Ngày 21/4/2023, ngày bản án phúc thẩm số 21/2023/HNGĐ-PT có hiệu lực mới phát sinh sự kiện tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn liên quan đến tài sản thế chấp. Như vậy E không biết và pháp luật không buộc E phải biết giao dịch đối với tài sản thế chấp mà E nhận thế chấp là đối tượng của một giao dịch vô hiệu trước đó. Đối chiếu với Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch nhận thế chấp của E đối với tài sản thế chấp là ngay tình, không bị vô hiệu ngay cả trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L với chị Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Ngọc Q vào ngày 31/5/2021 bị vô hiệu.

Việc giải quyết, xét xử vụ án của Tòa án không làm ảnh hưởng, không được xâm phạm đến quyền lợi của E với tư cách là bên nhận thế chấp hợp pháp đối với tài sản.

Đến thời điểm hiện tại chị T1, anh H vẫn chưa vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần X chưa khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng với chị T1, anh H. Về thẩm định tài sản tại thửa đất số 24 để Ngân hàng cho chị T1 và chị Q vay tiền, tại thời điểm thẩm định tài sản có chị Q, vợ chồng chị T1 ở trong nhà trên thửa đất số 24, không có ông L, bà T.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 148/2022/HNGĐ –ST ngày 20-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn L.

1.1 .Vô hiệu toàn bộ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L với chị Lê Thị Thanh T1 và Lê Thị Ngọc Q vào ngày 31/5/2021 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy 156,7 m^2 loại đất ở tại đô thị, tại Văn Phòng C, theo số công chứng 16809, quyển số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Bà Lê Thị T được chia phần tài sản chung có giá trị là 2.157.001.000 đồng. Ông Lê Văn L được chia phần tài sản chung có giá trị là 3.120.991.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Lê Thị T về việc nhân tài sản được chia bằng giá trị, giao cho ông L nhận hiện vật và chị T trả lại tiền thanh toán nợ chung cho ông Lê Văn L. Khấu trừ vào giá trị tài sản chung được nhận, ông Lê Văn L phải trả cho chị Lê Thị T số tiền 1.932.001.000(một tỷ chín trăm ba mươi hai triệu không trăm lẻ một nghìn) đồng.

1.3. Ông Lê Văn L được tiếp tục sử dụng thửa đất 24, tờ bản đồ số 02, diện tích 156,7 m^2 loại đất thổ, diện tích đo đạc thực tế 150 m^2 . Giao ông Lê Văn L được sở hữu căn nhà tường trên thửa 24 có kết cấu 01 trệt,01 lầu, móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch men sơn nước, nền lát gạch men, mái Fi co xi măng, xà gồ gỗ, nhà vệ sinh bên trong cùng mái che tole thiếc, xà gỗ thép, nền đan bê tông đá 1x 2, vách tole thiếc, đỡ vách bằng gỗ, 02 cột sắt kê tán (quy cách 0,1 x 0,1), 04 cột bê tông (quy cách 0,2 x 0,2)…

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại bản án số 21/2023/HNGĐ-PT ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xử.

Giữ nguyên bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 148/2022/HNGĐ-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án.

Ngày 17/3/2023, ông Lê Văn L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định kháng nghị số 121/QĐ-VKS-DS ngày 25/4/2024, của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố hồ Chí Minh, kháng nghị đối với Bản án số 21/2023/HNGĐ-PT ngày 21/4/2023, của Tòa án nhân dân tỉnh Long An theo thủ tục giám đốc thẩm.

Đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án số 21/2023/HNGĐ-PT ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án 148/2022/HNGĐ-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 21/2024/HNGĐ-GĐT ngày 30/7/2024, Của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xử.

1.Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 121/QĐ-VKS-DS ngày 25/4/2024 của Viện kiểm sát nhân d6an cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án hôn nhân gia đình số 21/2023/HNGĐ-PT ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án hôn nhân gia đình số 148/2022/HNGĐ-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của Pháp luật.

Tại bản án Hôn nhân Gia đình sơ thẩm số 05/2025/HNGĐ-ST ngày 18-7-2025, của Tòa án nhân dân khu vực 7- Tây Ninh đã xử.

Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 133 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 29, 35, 59, 62 của Luật nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T yêu cầu ông Lê Văn L chia giá trị đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T do ông Nguyễn Hương G đại diện yêu cầu ông Lê Văn L chia tài sản chung sau ly hôn và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Lê Thị T trả cho ông Lê Văn L số tiền còn nợ:

1. Bà Lê Thị T được chia phần tài sản chung của vợ chồng với ông Lê Văn L số tiền là 2.157.001.000 đồng nhưng được trừ số tiền bà Lê Thị T còn nợ ông L là 225.000.000 đồng, bà Lê Thị T còn được nhận số tiền 1.932.001.000 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi hai triệu không trăm lẻ một nghìn). Ông Lê Văn L được chia phần tài sản chung có giá trị là 3.120.991.000 đồng (Ba tỷ một trăm hai mươi triệu chín trăm chín mươi một nghìn).

1.1. Buộc ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc Q có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị T số tiền 1.932.001.000 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi hai triệu không trăm lẻ một nghìn).

2. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T yêu cầu:

2.1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có số công chứng 6809, quyển số 7/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2021 tại Văn phòng C. Địa chỉ: Số I, khu dân cư N, Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An giữa ông Lê Văn L với chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị Ngọc Q đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất OĐT, diện tích 156,70m^2, sử dụng riêng, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Nay xã C, tỉnh Tây Ninh).

2.2. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/2022/KIO/HĐTC, số công chứng 7216, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2022 tại Văn phòng C1, địa chỉ: số B, đường N, Tổ I, Khu phố D, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 22/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X với chị Lê Thị Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc Q đối với tài sản và đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất OĐT, diện tích 156,70m^2, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Nay xã C, tỉnh Tây Ninh).

2.3.Giao ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc Q quản lý, sử dụng nhà, đất thửa số 24, tờ bản đồ số 7, tại vị trí A, diện tích sử dụng 150m^2, loại đất ODT, trên đất có nhà 1, diện tích 81m^2, nhà bếp diện tích 26m^2, mái che diện tích 43m^2 do chị Lê Thị Ngọc Q và Lê Thị Thanh T1 cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tại ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ là khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An) theo Mảnh trích đo địa chính số 410 ngày 13/7/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/7/2022; Kết cấu nhà ở, nhà bếp, mái che trên đất thuộc thửa đất số 24 theo Chứng thư thẩm định giá số 211 ngày 02/8/2022 của Công ty Cổ phần T4. Toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 24 chị T1, chị Q đang thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần X – Chi nhánh Q3 – Phòng G2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31-7-2025, ông Lê Văn L có đơn kháng cáo không đồng ý chia cho bà T 40% giá trị tài sản là đất.

Ngày 31-7-2025, chị T1 và chị Q kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm, chị không có trách nhiệm liên đới trả cho bà T tiền.

Đại diện Viện Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, đề nghị HĐXX: không chấp nhận kháng cáo của ông L, chị T1, chị Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2025/HNGĐ-ST ngày 18/7/2025 của TAND khu vực 7, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thu T3, chị Lê Ngọc Q kháng cáo trong thời hạn theo quy định tại Điều 271 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông L thấy rằng:

[2.1] Bà T và ông L chung sống với nhau từ năm 1986, đến năm 2003 mới đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân thị trấn C. Ông L và bà T có 03 người con Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1987; Lê Thị Ngọc Q, và Lê Thị Hồng Q1 cùng sinh đôi ngày 11/01/1992. Năm 2020, do bà T và ông L phát sinh mâu thuẫn nên bà T

xin ly hôn. Tại Quyết định số 42/2021/QĐST-HNGĐ ngày 20/4/2021, của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa¸ cụ thể về quan hệ hôn nhân: Bà T và ông L thuận tình ly hôn; Về con chung 03 người con đã trưởng thành; Về tài sản chung: không yêu cầu tòa giải quyết.

[2.2] Nguồn gốc phần đất diện tích 156,70m^2, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất OĐT, sử dụng riêng, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay xã C, tỉnh Tây Ninh) của cụ P1 là ông nội của ông L cho ông S là cha ruột của ông L. Năm 2004, ông S cho ông L thửa đất số 24 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1484 do Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C lập ngày 22/7/2004. Ngày 27/7/2004, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho (Hộ) ông Lê Văn L thửa đất số 24 có số phát hành AA 020847 số vào sổ 01275 là thể hiện ý chí, nguyện vọng của ông L nhập diện tích 156,70m^2 vào tài sản chung với bà T, vì thời điểm này hôn nhân giữa ông L với bà T còn hạnh phúc. Ông L xác định việc chỉnh lý từ hộ gia đình sang tên cá nhân ông L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010 là để thế chấp vay tiền. Từ năm 1986, bà T và ông L cùng sử dụng thửa đất số 24, có tôn nền, sửa nhà nhiều lần từ nhà lá đến nhà kiên cố là 01 trệt 01 lầu có kết cấu sàn móng cột bê tông cốt thép như hiện tại. Bà T và ông L đều thừa nhận nhiều lần thế chấp thửa đất số 24 để vay tiền của các tổ chức tín dụng, tiền vay một phần được sử dụng làm vốn kinh doanh của gia đình (kinh doanh trại hòm), một phần để xây nhà, sinh hoạt chung cho gia đình. Nên bà T có công sức trong quá trình quản lý, tôn tạo, gìn giữ làm tăng thêm giá trị thửa đất. Bà T trình bày có mua thêm phần đất phía trước liền với thửa đất số 24 (bà T không tranh chấp phần đất mua thêm này). Nên cấp sơ thẩm xác định tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 24 là tài sản chung của ông Lê Văn L, bà Lê Thị T, chia cho bà T 40%, ông L 60% trị giá đất là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của chị T1 và chị Q2 không đồng ý liên đới cùng ông L trả tiền cho bà T thì thấy rằng: Phần đất diện tích 156,70m^2, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất OĐT, sử dụng riêng, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay xã C, tỉnh Tây Ninh) và tài sản trên đất là tài sản chung của bà Lê Thị T và ông Lê Văn L. Bà T và ông L chưa chia, nhưng ông L thực hiện việc tặng cho thửa đất 24 có nhà trên đất cho chị T1, chị Q1 mà không có ý kiến của bà T là vi phạm về điều kiện chủ thể, nội dung có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 và các Điều 122 Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nên bà Lê Thị T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021, giữa ông Lê Văn L với chị T1, chị Q1 là có căn cứ .

Tuy nhiên ngày 22/11/2022, bà T1, bà Q1 thế chấp thửa đất số 24 và tài sản trên đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/2022/KIO/HĐTC, số công chứng 7216, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 để bảo đảm nghĩa vụ cho vợ chồng chị Lê Thị Thanh T1, anh Phạm Hoàng H vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X số tiền 700.000.000 đồng. Hợp đồng tín dụng số LAV 220099929- 2236 ngày 22/11/2022 và khế ước nhận nợ số 2236-

LDS- 220000194 đã giải ngân ngày 22/11/2022. Đã đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 22/11/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X với chị Lê Thị Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc Q nên Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Do đó, cấp sơ thẩm để chị T1, chị Q được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất đồng thời buộc chị T1, chị Q phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông L hoàn trả giá trị nhà đất chia cho bà T số tiền 1.932.001.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi hai triệu không trăm lẻ một nghìn) là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ông L, chị T1, chị Q không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, chị T1, chị Q. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Giữ nguyên bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 05/2025/HNGĐ-ST ngày 18-7-2025, của Tòa án nhân dân khu vực 7- Tây Ninh.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị Ngọc Q kháng cáo không được chấp nhận. Căn cứ vào Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và căn cứ vào 1 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. Ông L, chị T1 chị Q mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí phúc thẩm.

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thanh T1, chị Lê Thị Ngọc Q.

Giữ nguyên bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 05/2025/HNGĐ-ST ngày 18-7-2025, của Tòa án nhân dân khu vực 7- Tây Ninh.

Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 133 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 29, 35, 59, 62 của Luật nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T yêu cầu ông Lê Văn L chia giá trị đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T yêu cầu ông Lê Văn L chia tài sản chung sau ly hôn và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Lê Thị T trả cho ông Lê Văn L số tiền còn nợ:

1. Bà Lê Thị T được chia phần tài sản chung của vợ chồng với ông Lê Văn L số tiền là 2.157.001.000 đồng nhưng được trừ số tiền bà Lê Thị T còn nợ ông L là 225.000.000 đồng, bà Lê Thị T còn được nhận số tiền 1.932.001.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi hai triệu không trăm lẻ một nghìn). Ông Lê Văn L được chia phần tài sản chung có giá trị là 3.120.991.000 đồng (ba tỷ một trăm hai mươi triệu chín trăm chín mươi một nghìn).

1.1. Buộc ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc Q có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị T số tiền 1.932.001.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi hai triệu không trăm lẻ một nghìn).

2. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T yêu cầu:

2.1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có số công chứng 6809, quyển số 7/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2021 tại Văn phòng C. Địa chỉ: Số I, khu dân cư N, Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An giữa ông Lê Văn L với bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Ngọc Q đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất OĐT, diện tích 156,70m^2, sử dụng riêng, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Nay xã C, tỉnh Tây Ninh).

2.2. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/2022/KIO/HĐTC, số công chứng 7216, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2022 tại Văn phòng C1, địa chỉ: số B, đường N, Tổ I, Khu phố D, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 22/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X với bà Lê Thị Thanh T1 và bà Lê Thị Ngọc Q đối với tài sản và đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, loại đất OĐT, diện tích 156,70m^2, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Nay xã C, tỉnh Tây Ninh).

2.3.Giao ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc Q quản lý, sử dụng nhà, đất thửa số 24, tờ bản đồ số 7, tại vị trí A, diện tích sử dụng 150m^2, loại đất ODT, trên đất có nhà 1, diện tích 81m^2, nhà bếp diện tích 26m^2, mái che diện tích 43m^2 do chị Lê Thị Ngọc Q và Lê Thị Thanh T1 cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tại ấp D, xã C, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ là khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An) theo Mảnh trích đo địa chính số 410 ngày 13/7/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/7/2022; Kết cấu nhà ở, nhà bếp, mái che trên đất thuộc thửa đất số 24 theo Chứng thư thẩm định giá số 211 ngày 02/8/2022 của Công ty Cổ phần T4. Toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 24 bà T1, bà Q đang thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần X – Chi nhánh Q3 – Phòng G2.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thanh T1 và bà Lê Thị Ngọc Q có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị T số tiền 11.400.000 đồng (mười một triệu bốn trăm ngàn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

5.1. Ông Lê Văn L, chị Lê Thị Thanh T1 và chị Lê Thị Ngọc Q liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm: 94.419.820 (Chín mươi bốn triệu bốn trăm mươi chín nghìn tám trăm hai mươi) đồng. Ông Lê Văn L đã nộp tạm ứng án phí là 5.625.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014353 ngày 23/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An chuyển sang án phí, ông L, chị T1 và chị Q còn phải nộp 88.794.820 (tám mươi tám triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn tám trăm hai mươi) đồng.

5.2. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Lê Thị T. Hoàn trả lại cho bà Lê Thị T 18.000.000(mười tám triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013201 ngày 21/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

6. về án phí phúc thẩm: ông Lê Văn L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002015 ngày 01/8/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Chị Lê Thị Thanh T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002014 ngày 01/8/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Chị Lê Thị Ngọc Q phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002013 ngày 01/8/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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, 9 của 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.

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

Nơi nhận:
-Viện KSND tỉnh Tây Ninh**;**
-VKSND Khu vực 7, tỉnh Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 – Tây Ninh;
- UBND xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh,
- Đương sự;
- Lưu**./.**

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Hồng Vân

-