

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 106/2026/DS-PT

Ngày: 30-01-2026

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 643/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 11
năm 2025 về “Tranh chấp 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: 68/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025
của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 756/2025/QĐXXPT-
DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 31/2025/QĐ-
PT ngày 12 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Tấn K, sinh năm 1942 và bà Trần Thị X, sinh năm
1947. Cùng địa chỉ: Số A, khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Diễm Q, sinh năm 2002. (vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1990. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1997. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A, Đường số C, Khu dân cư S, khu phố M, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư thuộc Công ty L2 và Cộng S - chi nhánh M1. (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số A, Đường số C, Khu dân cư S, khu phố M, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Thùy T1, sinh năm 1997. Nơi cư trú: ấp B, xã C, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên hệ: Số E Hẻm E, Đường C tháng 02, phường N, Thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Thương mại cổ phần N1. Địa chỉ trụ sở: Số A, T, phường H, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T2 – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hồ Minh L1 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – Chi nhánh B. Địa chỉ liên hệ: Số E, Đại lộ Đ, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

4. *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X, là nguyên đơn (do bà Huỳnh Thị D là người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà X kháng cáo).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Theo đơn khởi kiện; bản tự khai và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X là vợ chồng, ông K và bà X có tạo lập được phần đất có diện tích 4.537 m², thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/7/2001. Khoảng năm 2007, bà X sang tên một phần thửa 438 cho bà Đỗ Thị L không thông qua ý kiến của ông K theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/4/2007, diện tích trên hợp đồng tặng cho là 1.249,6 m², thời điểm này bà L xin 1.000 m² đất, bà L sẽ chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ nên bà X đồng ý tặng cho với diện tích 1.000 m². Do bà X không biết chữ nên khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà X không biết diện tích tặng cho là 1.249,6 m² chứ không phải 1.000 m². Bà X chỉ

biết viết tên của bà bằng cách học theo các ký tự được dạy trước đó chứ bà không biết chữ. Đối với ông K không biết việc bà X ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L, thời gian gần đây ông K mới biết việc tặng cho đất này và thống nhất với việc tặng cho đất của bà X nhưng chỉ đồng ý với diện tích tặng cho là 1.000 m² và kèm với điều kiện là bà L phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng ông K và bà X. Tuy nhiên, khi sao lục hồ sơ đất đai thì ông K và bà X mới biết diện tích tặng cho là 1.249,6 m² thuộc thửa đất số 929, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long), điều này thể hiện bà L đã lợi dụng việc bà X không biết chữ để gian dối. Mặt khác, sau khi bà L được tặng cho đất cũng không chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ và có những lời nói, hành vi không phù hợp làm ảnh hưởng đến sức khỏe, tinh thần của ông K, bà X. Hiện ông K và bà X vẫn đang trực tiếp quản lý phần đất này và việc bà L thế chấp đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - chi nhánh B thì ông K và bà X không biết và cũng không đồng ý việc thế chấp này, sau này ông K, bà X mới biết việc thế chấp. Nay ông K và bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa bà Trần Thị X và bà Đỗ Thị L được chứng thực số 140, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/4/2007 tại Ủy ban nhân dân xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

- Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102/NHNT/TC19 ngày 20/3/2019 giữa bà Đỗ Thị L và Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - chi nhánh B, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.249,6 m² tọa lạc tại: xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) được công chứng tại Văn phòng C.

- Đề nghị Tòa án kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.249,6 m² tọa lạc tại: xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) từ bà Đỗ Thị L sang ông Đỗ Tấn K, bà Trần Thị X.

Đối với các phần đất còn lại của ông K và bà X có tiến hành tặng cho các người con khác và hiện các người con đang quản lý, sử dụng, các người con khác của ông K và bà X thực hiện tốt và đúng nghĩa vụ của con cái đối với cha mẹ nên hiện nay chưa có phát sinh tranh chấp, còn sau này có phát sinh tranh

chấp hay không thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên không biết, đó là quyền của ông K.

** Theo bản tự khai; lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bà Đỗ Thị L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 929, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.249,6 m² tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) từ năm 2007 đến nay và không phát sinh tranh chấp nào. Nguồn gốc thửa đất là do vào năm 2007, ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X là cha mẹ ruột của bà L tặng cho bà L nhưng trên giấy tờ chỉ có bà X ký tên. Trong hồ sơ tặng cho có khẳng định là cha mẹ tặng cho con và tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Hiện phần đất này do bà L đang quản lý sử dụng, tất cả cây trồng và nhà tiền chế trên đất đều do bà L trồng và xây dựng. Việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng tặng cho có điều kiện là không đúng mà chỉ là tặng cho bình thường, ông K và bà X tặng cho 05 người con chứ không phải chỉ một mình bà L và tặng cho với diện tích 1.249,6 m² do ông K, bà X tự nguyện chứ bà L không có gian dối. Bà L thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng vào năm 2019, bà L thực hiện trả lãi đầy đủ cho Ngân hàng, tuy nhiên gần đây do có khó khăn nên bà L có vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Bà L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện để giải quyết vụ án, ông K và bà X đã hết thời hiệu khởi kiện hợp đồng tặng cho nên yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu trả tiền nợ vay của Ngân hàng, bà L thừa nhận có nợ tiền vay của Ngân hàng, tuy nhiên đề nghị cho thời hạn 01 năm để thực hiện trả nợ.

** Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai; lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà Đỗ Thị L và Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – chi nhánh B đã ký hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 109/VCB/19LD ngày 20/3/2019. Số tiền vay: 1.100.000.000 đồng; Số tiền đã giải ngân: 1.100.000.000 đồng; Mục đích vay: thanh toán tiền mua đất; Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; Lãi suất cho vay là 11%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả theo mức lãi suất bằng 10% số tiền lãi quá hạn; Phương thức trả nợ: trả gốc và trả lãi mỗi tháng 01 lần. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Đỗ Thị L và Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 –

chi nhánh B đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012/NHNT/TC19 ngày 20/3/2019, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.249,6 m² tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

Trong quá trình vay vốn, bà Đỗ Thị L đã không thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 109/VCB/19LD ngày 20/3/2019, đã vi phạm trả nợ và để nợ quá hạn phát sinh kéo dài, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà L trả nợ nhưng bà L vẫn không thực hiện, cụ thể dư nợ gốc, lãi tính đến hết ngày 25/8/2025 là: 578.769.086 đồng, trong đó: nợ gốc 513.244.075 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.234.140 đồng, nợ lãi quá hạn: 58.634.859 đồng, lãi phạt chậm trả: 3.656.012 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị L có trách nhiệm hoàn trả số tiền vay cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến hết ngày 25/8/2025 là: 578.769.086 đồng, trong đó: nợ gốc 513.244.075 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.234.140 đồng, nợ lãi quá hạn: 58.634.859 đồng, lãi phạt chậm trả: 3.656.012 đồng. Đồng thời, bà Đỗ Thị L còn phải chịu tiền lãi (bao gồm lãi trong hạn và phạt quá hạn) từ ngày 26/8/2025 đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Đỗ Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.249,6 m² tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012/NHNT/TC19 ngày 20/3/2019 giữa bà Đỗ Thị L với Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – chi nhánh B.

** Tại phiên tòa, người làm chứng ông Đỗ Công T3 trình bày:*

Ông Đỗ Công T3 là con ruột của ông Đỗ Tấn K, bà Trần Thị X và là em ruột của bà Đỗ Thị L. Ông biết sự việc của vụ việc tranh chấp giữa ông K, bà X với bà L như sau: Mẹ ông là bà X hoàn toàn không biết chữ. Trước đây bà L có xin mẹ ông là bà X 1.000 m² đất với điều kiện là sẽ chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ ông. Tuy nhiên, sau khi được tặng cho đất thì bà L không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ mà có thái độ bất kính làm cha mẹ đau lòng. Thửa đất tranh chấp vẫn do cha mẹ ông quản lý, sử dụng, cây trồng trên đất là cây được cha mẹ ông trồng rất lâu năm chứ không phải bà L trồng, các cây trồng trồng gần đây là do cha mẹ, cùng các anh chị em trong nhà trong đó có bà L

trông phụ giúp cha mẹ. Về quan hệ vợ chồng thì ông K và bà X vẫn là vợ chồng hợp pháp và từ trước đến nay không xảy ra mâu thuẫn.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 184, 217, 218, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 127, 132, 470 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng các Điều 117, 122, 127, 295, 299, 301, 303, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 429, 462, 463, 466, 500, 501, 502, 503 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000;

Áp dụng Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng các Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 12 và 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị X về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa bà Trần Thị X và bà Đỗ Thị L được chứng thực số 140, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/4/2007 tại Ủy ban nhân dân xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long). Bà Trần Thị X không được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tấn K về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa bà Trần Thị X và bà Đỗ Thị L được chứng thực số 140, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/4/2007 tại Ủy ban nhân dân xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102/NHNT/TC19 ngày 20/3/2019 giữa bà Đỗ Thị L và Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - chi nhánh B với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.249,6 m² tọa lạc

tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) được công chứng tại Văn phòng C.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 đối với bà Đỗ Thị L về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, cụ thể:

4.1. Buộc bà Đỗ Thị L có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 toàn bộ số nợ vay tính đến hết ngày 25/8/2025 là 578.769.086 (Năm trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi chín nghìn, không trăm tám mươi sáu) đồng, bao gồm: nợ gốc: 513.244.075 (Năm trăm mười ba triệu, hai trăm bốn mươi bốn nghìn, không trăm bảy mươi lăm) đồng; nợ lãi trong hạn: 3.234.140 (Ba triệu, hai trăm ba mươi bốn nghìn, một trăm bốn mươi) đồng; nợ lãi quá hạn: 58.634.859 (Năm mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi bốn nghìn, tám trăm năm mươi chín) đồng; lãi phạt chậm trả: 3.656.012 (Ba triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, không trăm mười hai) đồng.

4.2. Bà Đỗ Thị L còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho vay theo hạn mức số 109/VCB/19LD ngày 20/3/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – chi nhánh B và bà Đỗ Thị L kể từ ngày 26/8/2025 cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1.

4.3. Trường hợp bà Đỗ Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vay thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012/NHNT/TC19 ngày 20/3/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – chi nhánh B và bà Đỗ Thị L, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.249,6 m² tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

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

Ngày 08/9/2025, nguyên đơn ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X (do người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị D) kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (và bị đơn), người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của ông K, bà X là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà X, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X (do bà Huỳnh Thị D là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo); Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu:

Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 05/4/2007 tại Ủy ban nhân dân xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) giữa bên tặng cho bà Trần Thị X, ông Đỗ Tấn K với bên được tặng cho bà Đỗ Thị L (ông Đỗ Tấn K không có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất). Theo nội dung của hợp đồng, bà X và ông K tặng cho bà L thửa đất số 929, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.249,6 m² tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) và bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên vào ngày 15/5/2007. Bà X cho rằng bà chỉ cho bà L phần đất có diện tích 1.000 m² với điều kiện bà L phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bà và ông K; ông K cho rằng không có

ký tên tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L, tuy nhiên khi biết bà X tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L với phần diện tích 1.000 m² thì ông cũng đồng ý. Tuy nhiên, sau đó ông K và bà X biết được phần diện tích mà bà L được tặng cho là nhiều hơn do bà X không biết chữ bị bà L lừa dối và bà L không thực hiện việc chăm sóc, phụng dưỡng ông, bà nên yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu. Bà L không thực hiện đúng nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng là điều kiện của hợp đồng tặng cho theo như bà X trình bày, tuy nhiên bà X không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ xem xét chấp nhận lời trình bày của bà X.

Đối với ông Đỗ Tấn K, mặc dù trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/4/2007 chỉ có bà Trần Thị X là người trực tiếp ký tên, không có chữ ký của ông Đỗ Tấn K, nhưng theo đơn khởi kiện, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông K xác định ông K có biết việc bà X tặng cho đất bà Đỗ Thị L và ông K cũng thừa nhận đồng ý cho bà L diện tích khoảng 1.000 m² với điều kiện bà L phải phụng dưỡng cha mẹ nên về bản chất ông K đã có sự đồng ý với việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng của bà X. Như đã phân tích ở trên thì không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thoả thuận tặng cho đất với diện tích chỉ 1.000m² cũng như có điều kiện tặng cho là bà L phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng ông K, bà X. Mặt khác, phần đất tranh chấp đã được bà L quản lý, sử dụng thông qua việc bà L đã nhiều lần thế chấp cho các tổ chức tín dụng bắt đầu từ năm 2009 nhưng không phát sinh tranh chấp. Năm 2007, bà X ngoài tặng cho bà L thì còn tặng cho các người con khác của bà là ông Đỗ Công Q1 và bà Đỗ Thị N đối với các thửa đất trong cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà X với trình tự, thủ tục tương tự như bà L, không có chữ ký tên của ông K và hiện ông K cũng không phát sinh tranh chấp với các người con này. Ngoài ra, bà X và ông K vẫn là vợ chồng hợp pháp và không xảy ra mâu thuẫn nên việc bà X ký tên tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L thì ông K phải biết. Từ đó, mặc dù ông K không trực tiếp ký tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà L nhưng việc ông biết và đồng ý với nội dung tặng cho đất đã thể hiện sự thống nhất ý chí giữa vợ chồng trong việc định đoạt tài sản chung. Do đó, giao dịch tặng cho không thuộc trường hợp vô hiệu do vi phạm quy định về định đoạt tài sản chung vợ chồng. Vì vậy, ông K, bà X khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa bà Trần Thị X và bà Đỗ Thị L được chứng thực số 140, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD

ngày 05/4/2007 tại Ủy ban nhân dân xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Bà Đỗ Thị L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện để giải quyết vụ án. Bà Đỗ Thị L có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng về thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu của bà L theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc áp dụng thời hiệu khởi kiện là không phù hợp. Tuy nhiên để giữ tính ổn định của bản án và việc điều chỉnh phần này không làm ảnh hưởng đến bản chất vụ việc nên giữ nguyên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.2] Xét về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Ngày 20/3/2019, bà L ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102/NHNT/TC19 để thế chấp thừa đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1. Như đã phân tích ở trên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vẫn có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ông K và bà X yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Tấn K, bà Trần Thị X (do bà Huỳnh Thị D là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo) cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông K, bà X là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông K, bà X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên do ông K, bà X là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Tấn K, bà Trần Thị X (do bà Huỳnh Thị D là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo), giữ nguyên

quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 184, 217, 218, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 127, 132, 470 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng các Điều 117, 122, 127, 295, 299, 301, 303, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 429, 462, 463, 466, 500, 501, 502, 503 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000;

Áp dụng Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng các Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 12 và 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị X về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa bà Trần Thị X và bà Đỗ Thị L được chứng thực số 140, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/4/2007 tại Ủy ban nhân dân xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long). Bà Trần Thị X không được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tấn K về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa bà Trần Thị X và bà Đỗ Thị L được chứng thực số 140, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/4/2007 tại Ủy ban nhân dân xã B, thị xã B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 102/NHNT/TC19 ngày 20/3/2019 giữa bà Đỗ Thị L và Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - chi nhánh B với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.249,6 m² tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) được công chứng tại Văn phòng C.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 đối với bà Đỗ Thị L về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, cụ thể:

4.1. Buộc bà Đỗ Thị L có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 toàn bộ số nợ vay tính đến hết ngày 25/8/2025 là 578.769.086 (Năm trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi chín nghìn, không trăm tám mươi sáu) đồng, bao gồm: nợ gốc: 513.244.075 (Năm trăm mười ba triệu, hai trăm bốn mươi bốn nghìn, không trăm bảy mươi lăm) đồng; nợ lãi trong hạn: 3.234.140 (Ba triệu, hai trăm ba mươi bốn nghìn, một trăm bốn mươi) đồng; nợ lãi quá hạn: 58.634.859 (Năm mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi bốn nghìn, tám trăm năm mươi chín) đồng; lãi phạt chậm trả: 3.656.012 (Ba triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, không trăm mười hai) đồng.

4.2. Bà Đỗ Thị L còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho vay theo hạn mức số 109/VCB/19LD ngày 20/3/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – chi nhánh B và bà Đỗ Thị L kể từ ngày 26/8/2025 cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1.

4.3. Trường hợp bà Đỗ Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vay thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012/NHNT/TC19 ngày 20/3/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – chi nhánh B và bà Đỗ Thị L, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.249,6 m² tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

5. Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí thu thập chứng cứ là: 2.238.000 (Hai triệu, hai trăm, ba mươi tám nghìn) đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông K và bà X không được chấp nhận nên ông K và bà X phải chịu toàn bộ chi phí nêu trên và đã thực hiện xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X.

- Bà Đỗ Thị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 27.150.700 (Hai mươi bảy triệu, một trăm năm mươi nghìn, bảy trăm) đồng.

- Thi hành án dân sự tỉnh V hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.538.000 (Mười hai triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005552 ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 – Vĩnh Long).

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Tấn K và bà Trần Thị X được miễn nộp án phí.

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, người phải thi hành án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt