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

Bản án số: 280/2025/DS-PT
Ngày: 24-6-2025
V/v yêu cầu tuyên bố HĐTC QSDĐ vô hiệu; hủy HĐCN QSDĐ, hủy HĐTC QSDĐ, hủy HĐTC tài sản là QSDĐ; tranh chấp HĐTD; xử lý hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

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

Các thẩm phán:

1. Ông Hà Chí Quốc;
2. Bà Phạm Ngọc Giàu.

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

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

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025 về việc **"**Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu**"**.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2025, của Toà án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 210/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1963; cư trú tại: Số D, đường B, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà M: Chị Nguyễn Thị Mai Q, sinh năm 1988; cư trú tại: A đường V, Khu phố E, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 08-4-2021); có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông Phạm Văn T - Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị Thu S, sinh năm 1964; cư trú tại: Số D, hẻm A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Anh Lê Thành Đ, sinh năm 1994; cư trú tại: Số D, hẻm A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.2. Anh Đỗ Công K, sinh năm 2003; cư trú tại: Khu phố H, phường H, thành phố T; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh K: Anh Lê Thành Đ, sinh năm 1994; cư trú tại: Số D, hẻm A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 08-4-2024); có đơn xin vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1990; cư trú tại: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: Số C, đường L, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T1: Bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1982; cư trú tại: Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 25-02-2025); có mặt.

3.4. Ông Ngô Minh N1, sinh năm 1982 và bà Trần Thị Như H, sinh năm 1984; cư trú tại: Khu phố N, phường N, thành phố T; vắng mặt.

3.5. Ngân hàng N4 – Chi nhánh T4; địa chỉ: Số D, đường C, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh N2, sinh năm 1998; địa chỉ: Số D, đường C, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền số 1450/NHN$_0$.TN-NH ngày 18-7-2024); có đơn xin vắng mặt.

3.6. Ngân hàng TMCP B1; địa chỉ: Phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Tố H1; cư trú tại: Số A H, Khu phố D, phường L, thị xã H, Tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền số 263/24/HVBank/UQ-QL&THN ngày 09-4-2024); có đơn xin vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Phúc B, sinh năm 1986; cư trú tại: ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1985; cư trú tại: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N3: Bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1982; cư trú tại: Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 25-02-2025); có mặt.

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Thu S, là bị đơn; anh Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N3, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12-3-2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01-9-2023; ngày 23-02-2024 và ngày 08-5-2024 của nguyên đơn bà Trần Thị M và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà M, chị Nguyễn Thị Mai Q trình bày: Theo Bản án dân sự phúc phẩm số 207/2023/DS-PT, ngày 16-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử, buộc bà Đỗ Thị Thu S trả cho bà M tổng cộng số tiền 918.647.600 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Bà S không có tài sản nào khác nhưng ký hợp đồng tặng quyền sử dụng đất (viết HĐTC QSDĐ) đối với con trai tên Lê Thành Đ các thửa đất sau: HĐTC QSDĐ giữa bà S và anh Lê Thành Đ được Văn phòng Công chứng (viết VPCC) Lương Tâm Thanh chứng nhận số 1056, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-3-2021, đối với diện tích 563 m^2, thửa số 247, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T; HĐTC QSDĐ giữa bà S và anh Lê Thành Đ được V chứng nhận số 9735, quyển số 29TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-12-2020 đối với diện tích 359,9 m^2, thửa số 846, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T.

Việc bà S tặng cho con các thửa đất trên là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ cho bà M. Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố HĐTC QSDĐ giữa bà S và anh Lê Thành Đ được V chứng nhận số 1056, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-3-2021, đối với diện tích 563 m^2, thửa số 247, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu; tuyên bố HĐTC QSDĐ giữa bà S và anh Lê Thành Đ được V chứng nhận số 9735, quyển số 29TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-12-2020 đối với diện tích 359,9 m^2, thửa số 846, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết HĐCN QSDĐ) giữa anh Lê Thành Đ với ông Ngô Minh N1 và bà Trần Thị Như H đối với diện tích 149 m^2, thửa số 1295 (trích đo chỉnh lý từ các thửa số 846), tờ bản đồ số 9, được ký tại VPCC Trần Tấn D và hủy HĐTC QSDĐ giữa anh Lê Thành Đ với anh Đỗ Công K, diện tích 210,9 m^2, thửa số 1296 (trích đo chỉnh lý từ các thửa 846), tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được ký tại VPCC Trần Tấn D.

- Hủy HĐCN QSDĐ giữa anh Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị T1, diện tích 563 m^2, thửa số 247, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh

được VPCC Dương Kim H2 chứng nhận số 2341, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-4-2022.

- Hủy hợp đồng thế chấp số 0361/2023/HĐTC ngày 02-6-2023 giữa Ngân hàng N4 – Chi nhánh T4 (viết A) với ông Đỗ Công K.

- Hủy HĐTC số 0672300021100 ngày 28-7-2023, được VPCC Nguyễn Gia T2 chứng nhận số 4771, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh - P với bà Nguyễn Thị T1.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà M rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: Hủy hợp đồng thế chấp số 0672300021100 ngày 28-7-2023, được VPCC Nguyễn Gia T2 chứng nhận số 4771, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh tỉnh T4 - P (viết Ngân hàng B1) với bà Nguyễn Thị T1.

Bị đơn, bà Đỗ Thị Thu S trình bày: Bà không có nợ tiền bà M; hiện bà đã làm đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc phẩm số 207/2023/DS-PT ngày 16-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, hồ sơ của bà đã nhận và đang xem xét. Bà xác định việc tặng cho, chuyển nhượng tài sản cho con bà để có vốn mở quán kinh doanh ăn uống, K1 tại nhà, bà không vì mục đích tẩu tán tài sản. Thời điểm bà giao dịch tài sản có công chứng và không bị tranh chấp, khi bà tặng cho tài sản con tên Lê Thành Đ, thì bà vẫn còn tài sản đứng tên tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh; bà M biết rõ bà còn phần đất này nên thể hiện bà không có tẩu tán tài sản. Bà M vu khống nhằm phá hoại việc làm ăn của gia đình bà nên dẫn đến kinh doanh bị thua lỗ, hôn nhân của con bà bị đổ vỡ, nên Đ mới chuyển nhượng tài sản cho Đỗ Công K và bán một phần đất để trả nợ ngân hàng, chứ không nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Lê Thành Đ trình bày: Anh không liên quan gì đến việc làm ăn giữa bà M và mẹ anh bà S. Đối với 02 thửa đất bà M yêu cầu hủy hợp đồng là tài sản riêng của anh, nên anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Anh Đỗ Công K trình bày: Anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M, vì bà M không cung cấp được chứng cứ chứng minh tài sản của anh đứng tên là phạm pháp. Thời điểm anh được cấp giấy quyền sử dụng đất là hợp pháp, anh không quen biết và có bất kỳ nghĩa vụ gì liên quan với bà M.

Ông Ngô Minh N1 và bà Trần Thị Như H trình bày: Bà M khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐTC QSDĐ giữa bà Đỗ Thị Thu S và anh Lê Thành Đ, được VPCC Lương Tâm Thanh chứng nhận số 9735, quyển số 29TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-12-2020 thửa số 846, tờ bản đồ số 9, diện tích 359,9 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T vô hiệu và yêu cầu tuyên bố HĐCN QSDĐ ký tại VPCC Trần Tấn D giữa anh Đ với ông bà diện tích 149 m^2, thửa số 1295 (trích đo chỉnh lý từ các thửa số 846), tờ bản

đồ số 9, ông bà không đồng ý, vì ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp, giá 500.000.000 đồng. Thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng đất, anh Đ không thông báo cho biết diện tích 359,9 m^2, thửa số 846, tờ bản đồ số 9 đang bị bà M khởi kiện. Trong hợp đồng, anh Đ cam kết đất không tranh chấp, được chuyển nhượng QSDĐ theo quy định và cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tài chính. Đất ông bà quản lý, sử dụng từ tháng 12-2022 đến nay, do đó ông bà không đồng ý khởi kiện nay của bà M.

Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 09-4-2024 của Ngân hàng TMCP B1 và lời khai của người đại diện, chị Lê Thị Tố H1 trình bày: Ngân hàng B1 khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 trả số tiền tính đến ngày 04-4-2024 là 1.258.989.726 đồng, trong đó nợ gốc 1.250.000.000 đồng; lãi trong hạn 8.989.726 đồng. Buộc bà T1 chịu toàn bộ tiền lãi, phí, phạt phát sinh kể từ ngày 05-4-2024 theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà T1 đến khi trả hết nợ. Ngày 02-8-2024, bà T1 đã trả xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng và ngày 06-8-2024, Ngân hàng có văn bản rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập đối với bà T1.

Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 19-7-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A, ông Trần Minh N2 trình bày: Ngày 02-6-2023, Ngân hàng A có cho anh Đỗ Công K vay tiền 600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202302810 để chăm sóc 7,2 ha mãng cầu. Đảm bảo cho số tiền vay, anh K ký Hợp đồng thế chấp số 0361/2023/HĐTC ngày 02-6-2023 thửa đất số 1296, tờ bản đồ số 9, diện tích 210,9 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, được Sở T5 (viết Sở TNMT) tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK468047, số vào sổ CS11622 ngày 28-12-2022 cho anh K đứng tên. Anh K đã trả tiền lãi được 60.509.365 đồng; khoản nợ vay của anh K đã quá hạn và tài sản thế chấp bị tranh chấp, căn cứ theo Điều 6 của Hợp đồng tín dụng, A khởi kiện yêu cầu anh K trả số tiền tính đến ngày 16-01-2025 là 655.808.218 đồng, trong đó nợ gốc 600.000.000 đồng; lãi trong hạn 37.150.684 đồng; lãi quá hạn 18.657.534 đồng. Buộc anh K tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp anh K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên, thì A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo HĐTC QSDĐ số 0361/2023/HĐTC ngày 02-6-2023 đối với thửa đất số 1296, tờ bản đồ số 9, diện tích 210,9m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, được Sở TNMT tỉnh T5 cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK468047, số vào sổ CS11622 ngày 28-12-2022 do anh K đứng tên.

Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 20-8-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Ngày 06-4-2022, bà có ký HĐCN QSDĐ của anh Lê Thành Đ thửa đất số 247, tờ bản đồ số 32, diện tích 563m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T với giá 1.700.000.000 đồng, được VPCC Dương Kim H2 chứng nhận số 2341,

quyển số 04/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 06-4-2022. Khi nhận chuyển nhượng, anh Đ không cho bà biết đất đang bị bà M tranh chấp yêu cầu hủy HĐTC giữa bà S với anh Đ thửa đất trên và cũng không có ai tranh chấp; đất bà nhận chuyển nhượng được cấp GCN QSDĐ và thế chấp Ngân hàng. Cùng ngày 06-4-2022, bà có cho anh Nguyễn Phúc B thuê lại diện tích trên với giá 1.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê đến hết năm 2026.

Bà không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố HĐCN QSDĐ giữa bà với anh Đ vô hiệu. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu, thì bà yêu cầu anh Đ trả lại cho bà số tiền nhận chuyển nhượng đất 1.700.000.000 đồng, tiền thuế và phí 100.000.000 đồng, tổng cộng là 1.800.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật.

Do cần tiền để trả nợ cho Ngân hàng B1 để không bị nợ xấu, ngày 02-8-2024, bà đã chuyển nhượng thửa đất số 247 cho bà Nguyễn Thị N3 với giá 2.500.000.000 đồng, nhưng do đất đang tranh chấp nên hồ sơ chuyển nhượng bị từ chối, thửa đất trên vẫn do bà đứng tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh Đ trả lại cho bà số tiền 1.700.000.000 đồng, tiền thuế và phí bà đã nộp có xác nhận của cơ quan thuế số tiền 42.500.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Phúc B trình bày: Ngày 06-4-2022, ông có thuê của bà Nguyễn Thị T1 thửa đất số 247, tờ bản đồ số 32, với giá 1.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 04 năm. Ông không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án này.

Bà Nguyễn Thị N3 trình bày: Bà là chị ruột của bà T1. Do bà T1 nợ ngân hàng đến kỳ thanh toán, nên ngày 02-8-2024, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thửa đất số 247, tờ bản đồ số 32, giá 2.500.000.000 đồng, bà đã chuyển khoản trả bà T1 1.256.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và lấy GCN QSDĐ ra làm hợp đồng công chứng theo hình thức tặng cho vì là chị em, nhưng thực tế ký HĐCN QSDĐ, do đất đang tranh chấp nên hồ sơ của bà bị từ chối. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST, ngày 16 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 124, 131, 219, 357, 407, 459, 468, 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 của Luật đất đai 2013; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M:

- Tuyên bố HĐTC QSDĐ giữa bà Đỗ Thị Thu S và anh Lê Thành Đ do V chứng nhận số 1056, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-3-2021 vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCN QSDĐ được công chứng số 2341, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-4-2022 tại VPCC Dương Kim H2, giữa anh Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu.

2. Không chấp nhận khởi kiện của bà Trần Thị M đối với yêu cầu sau:

- Tuyên bố HĐTC QSDĐ giữa bà Đỗ Thị Thu S và anh Lê Thành Đ do V chứng nhận số 9735, quyển số 29TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-12-2020 đối với diện tích 359,9m^2, thửa số 846, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T vô hiệu.

- Hủy HĐCN QSDĐ ngày 16-12-2022 giữa anh Lê Thành Đ với ông Ngô Minh N1 và bà Trần Thị Như H được VPCC Trần Tất D1 chứng nhận đối với diện tích 149m^2, thửa số 1295 (trích đo chỉnh lý từ thửa số 846), tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T.

- Hủy HĐTC QSDĐ ngày 16-12-2022 giữa anh Lê Thành Đ với anh Đỗ Công K được VPCC Trần Tất D1 chứng nhận đối với diện tích 210,9m^2, thửa số 1296 (trích đo chỉnh lý từ thửa 846), tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- Hủy hợp đồng thế chấp số 0361/2023/HĐTC ngày 02-6-2023 giữa Ngân hàng A với ông Đỗ Công K.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M đối với yêu cầu: Hủy hợp đồng thế chấp số 0672300021100 ngày 28-7-2023, số công chứng 4771, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được VPCC Nguyễn Gia T2 chứng nhận giữa Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh - P với bà Nguyễn Thị T1.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng A:

Buộc anh Đỗ Công K thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 16-01-2025 là 655.808.218 đồng, trong đó nợ gốc 600.000.000 đồng, lãi trong hạn 37.150.684 đồng, lãi quá hạn 18.657.534 đồng. Anh K tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và anh K cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp anh K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo HĐTC QSDĐ số 0361/2023/HĐTC ngày 02-6-2023, đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liên với đất tại thửa số 1296, tờ bản đồ số 9, diện tích 210,9m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo GCN QSDĐ, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK468047, số vào sổ CS11622 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 28-12-2022 cho anh Đỗ Công K đứng tên.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP B1.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị T1:

Buộc anh Lê Thành Đ có nghĩa vụ trả cho bà T1 số tiền tổng cộng 2.212.833.000 đồng.

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

Ngày 24-01-2025, bà Đỗ Thị Thu S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M; yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại gây ra cho bà.

Ngày 03-02-2025, bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên HĐCN QSDĐ giữa bà và anh Đ, được Văn phòng C chứng nhận ngày 06-4-2022 vô hiệu.

Ngày 11-02-2025, bà Nguyễn Thị N3 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố HĐCN QSDĐ giữa bà T1 và anh Đ, được Văn phòng C chứng nhận ngày 06-4-2022 vô hiệu, dẫn đến HĐTC QSDĐ được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 02-8-2024 và HĐCN QSDĐ giữa bà và bà T1 vô hiệu theo.

Ngày 11-02-2025, anh Lê Thành Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày, việc bà M cho rằng bà có hành vi tẩu tán tài sản là không đúng, vì bà còn 02 thửa đất khác tọa lạc tại xã P, huyện D bà M cũng biết; theo giấy tờ vay mượn bà còn lưu giữ nhưng quên không mang theo để nộp cho Tòa án, thì bà không còn thiếu nợ bà M, mà ngược lại bà M còn thiếu nợ bà; bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà; không chấp nhận khởi kiện của bà M.

Bà N là người đại diện hợp pháp của bà T1, bà N3 trình bày: Tại thời điểm bà M khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐTC QSDĐ với anh Đ, thì bà S vẫn còn 02 thửa đất tọa lạc tại xã P, huyện D; khi bà S tặng cho anh Đ thửa đất số 247, tờ bản đồ số 32 thì bà S không biết bà M khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐTC tài sản này vô hiệu. Hơn nữa tại thời điểm bà M khởi kiện, thì bà S vẫn còn tài sản, do đó bà S không phải tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ như bà M trình bày; việc bà S tặng cho anh Đ thửa đất số 247 là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm tặng cho đất không bị tranh chấp; bà T1 nhận chuyển nhượng thửa đất trên với anh Đ là đúng theo quy định của pháp luật, ngay tình và đất được cấp GCN QSDĐ; do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T1, bà N3.

Chị Q là người đại diện hợp pháp của bà M cho rằng, Tòa án xét xử buộc bà S có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền hơn 918.000.000 đồng, bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng bà S không thi hành mà đem toàn bộ tài sản của mình là quyền sử dụng đất tặng

cho con ruột và chuyển nhượng hết cho người khác, không còn tài sản để thi hành cho bà M, do vậy bà M không đồng ý với kháng cáo của các đương sự, thống nhất với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố TN đã xét xử.

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

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

- Về nội dung: Bà Đỗ Thị Thu S, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N3 và anh Lê Thành Đ kháng cáo như không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở để xem xét; do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S, bà T1, bà N3, anh Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bà Đỗ Thị Thu S, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N3, anh Lê Thành Đ kháng cáo theo đúng trình tự và hợp pháp, trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Bà Trần Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố HĐTC QSDĐ giữa bà Đỗ Thị Thu S và anh Lê Thành Đ, được VPCC Lương Tâm Thanh chứng nhận số 1056, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-3-2021, đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 32, diện tích 563 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu; HĐTC QSDĐ giữa bà Đỗ Thị Thu S và anh Lê Thành Đ được V chứng nhận số 9735, quyển số 29TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-12-2020 đối với thửa đất số 846, tờ bản đồ số 9, diện tích 359,9 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

- Hủy HĐCN QSDĐ giữa anh Lê Thành Đ với ông Ngô Minh N1 và bà Trần Thị Như H đối với thửa đất số 1295 (trích đo chỉnh lý từ các thửa số 846), tờ bản đồ số 9, diện tích 149 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, được VPCC Trần Tấn D chứng nhận số 21480, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-12-2022.

- Hủy HĐTC QSDĐ giữa anh Lê Thành Đ với anh Đỗ Công K thửa đất số 1296 (trích đo chỉnh lý từ các thửa 846), tờ bản đồ số 9, diện tích 210,9 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được VPCC Trần Tấn D chứng nhận số 21479, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-12-2022.

- Hủy HĐCN QSDĐ giữa anh Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị T1 thửa đất số 247, tờ bản đồ số 32, diện tích 563 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được VPCC Dương Kim H2 chứng nhận số 2341, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-4-2022.

- Hủy HĐTC số 0361/2023/HĐTC ngày 02-6-2023 giữa Ngân hàng N4 – Chi nhánh tỉnh T4 với ông Đỗ Công K.

- Hủy HĐTC số 0672300021100 ngày 28-7-2023, được VPCC Nguyễn Gia T2 chứng nhận số 4771, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh - P với bà Nguyễn Thị T1. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà M rút một phần khởi kiện đối với yêu cầu hủy HĐTC số 0672300021100 ngày 28-7-2023, được VPCC Nguyễn Gia T2 chứng nhận số 4771, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh - P với bà Nguyễn Thị T1.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M thấy rằng:

[3.1] Tại Bản án số 118/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh xét xử buộc bà Đỗ Thị Thu S có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị M số tiền gốc và tiền lãi tổng cộng 2.093.333.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà M, bà S đều kháng cáo; tại Bản án dân sự phúc thẩm số 207/2023/DS-PT ngày 16-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà S, sửa bản án sơ thẩm; buộc bà S có nghĩa vụ trả cho bà M tiền gốc và tiền lãi tổng cộng 918.647.600 đồng, bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật. Tại Công văn số 610/CCTHADS ngày 16-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN trả lời cho Tòa án xác định bà S chưa thi hành án số tiền 918.647.600 đồng cho bà M và cũng không có tài sản.

[3.2] Trong khoảng thời gian từ ngày 23-10-2019 đến ngày 27-11-2020, bà S ký giấy vay của bà M 14 lần, tổng cộng số tiền 3.080.000.000 đồng. Tại thời điểm vay tiền của bà M, bà S có thửa đất số 846, tờ bản đồ số 9, diện tích 359,9 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, được Sở TNMT tỉnh T5 cấp GCN QSDĐ ngày 18-5-2017 và thửa đất số 247, tờ bản đồ số 32, diện tích 563 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, được Sở TNMT tỉnh T5 cấp GCN QSDĐ ngày 27-9-2019 cho bà S đứng tên. Sau khi vay tiền, bà S có trả cho bà M nhưng vẫn còn nợ lại chưa thanh toán hết. Biết mình còn nợ tiền bà M, nhưng ngày 30-12-2020 bà S ký HĐTC QSDĐ thửa số 846, tờ bản đồ số 9, diện tích 359,9 m^2 cho con ruột là anh Lê Thành Đ. Do bà S không trả nợ vay, ngày 23-02-2021 bà M làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân thành phố TN yêu cầu giải quyết và được Tòa án thụ lý ngày 01-3-2021; ngày 04-3-2021, bà S tiếp tục ký HĐTC QSDĐ anh Đ thửa đất số 247, tờ bản đồ số 32, diện tích 563 m^2, trong khi số tiền còn nợ bà M không thanh toán. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận một

phần yêu cầu khởi kiện của bà M, tuyên HĐTC QSDĐ thửa số 247, tờ bản đồ số 32, diện tích 563 m^2 giữa bà S và anh Đ vô hiệu là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của bà S yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M nhưng không không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận; đối với kháng cáo của bà S yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại gây ra cho bà chưa được thụ lý giải quyết ở cấp sơ thẩm, do đó nếu có tranh chấp đề nghị bà S làm đơn khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Bà T1, bà N3 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận khởi kiện của bà M về việc yêu cầu Tòa án tuyên HĐCN QSDĐ thửa số 247, tờ bản đồ số 32, diện tích 563 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh giữa bà T1 và anh Đ, được Văn phòng C chứng nhận ngày 06-4-2022 vô hiệu không được chấp nhận, vì theo bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thì bà S có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền 918.647.600 đồng nhưng đến nay bà S chưa thi hành mà đem tài sản của mình tặng cho con là anh Đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu: Trường hợp Tòa án tuyên HĐCN QSDĐ giữa bà và anh Đ vô hiệu thì buộc anh Đ trả lại cho bà tiền chuyển nhượng đất, tiền thuế bà đã nộp và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà T1, tuyên HĐCN QSDĐ giữa bà và anh Đ vô hiệu là có căn cứ, do đó người đại diện hợp pháp của bà T1, bà N3 trình bày, cấp sơ thẩm chỉ giải quyết hậu quả giữa bà T1 và anh Đ nhưng không xử lý hậu quả giữa bà T1 với bà N3 là chưa phản ảnh đúng ý chí của bà N3 và không có cơ sở để Tòa án xem xét, vì diện tích đất trên đang tranh chấp, bà T1, bà N3 đều biết nhưng ký hợp đồng tặng cho; đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án, bà N3 khẳng định việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà T1, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp bà khởi kiện bằng vụ án khác. Với chứng cứ và nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T1, bà N3.

[6] Ngoài 02 thửa đất tặng cho anh Đ, bà S khai còn thửa đất số 65, 70 tọa lạc tại xã P, huyện D, được Sở TNMT tỉnh T5 cấp GCN QSDĐ ngày 23-3-2018. Kết quả xác minh được Văn phòng Đ1 chi nhánh D2 trả lời 02 thửa đất số 65, 70 bà S chuyển nhượng cho ông M1 Quang Vinh ngày 07-6-2021, nhưng sau khi chuyển nhượng 02 thửa đất này bà S cũng không thi hành án cho bà M được số tiền nào. Như vậy, tất cả tài sản của bà S có được, bà đã tặng cho con ruột và chuyển nhượng hết cho người khác, không còn tài sản để bảo đảm thi hành án cho bà M, do đó bà M khởi kiện có quyền lựa chọn để yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng bất kỳ.

[7] Anh Lê Thành Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của bà M và không chấp nhận khởi kiện độc lập của bà T1 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề

nghị không chấp nhận kháng cáo của bà S, bà T1, bà N3, anh Đ là có căn cứ được chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Đối với HĐTC QSDĐ; HĐCN QSDĐ; HĐ thế chấp quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 846, tờ bản đồ số 9, diện tích 359,9 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh các đương sự không có kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Về chi phí tố tụng:

[9.1] Đối với khởi kiện của bà M yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐTC QSDĐ giữa bà S và anh Đ, được VPCC Lương Tâm Thanh chứng nhận số 9735, quyển số 29TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-12-2020 không được chấp nhận, nên bà M phải chịu chi phí số tiền 3.200.000 đồng; ghi nhận bà M đã nộp xong.

[9.2] Đối với khởi kiện của bà M yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐTC QSDĐ giữa bà S và anh Đ, được VPCC Lương Tâm T3 công chứng số 1056, quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-3-2021 vô hiệu được chấp nhận, nên bà S phải chịu chi phí số tiền 3.000.000 đồng; bà M đã nộp và thanh toán xong, nên bà S có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà M số tiền trên.

[9.3] Khởi kiện yêu cầu độc lập của Ngân hàng A được chấp nhận, nên anh K phải chịu chi phí số tiền 2.400.000 đồng; ghi nhận Ngân hàng đã nộp và thanh toán xong, nên anh K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 2.400.000 đồng.

[10] Về án phí:

[10.1] Bà M, bà S là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí, nên được miễn tiền án dân sự sơ thẩm; bà S được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[10.2] Các đương sự còn lại phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 124, 131, 407, 459, 468, 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 147, 148, 157, 165, 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Thu S; bà Nguyễn Thị T1; bà Nguyễn Thị N3; anh Lê Thành Đ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST, ngày 16 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần khởi kiện của bà Trần Thị M đối với yêu cầu sau:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thu S và anh Lê Thành Đ đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 32, diện tích 563 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C2 chứng nhận số 1056, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-3-2021 vô hiệu.

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 32, diện tích 563 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C chứng nhận số 2341, quyển số 04/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 06-4-2022 vô hiệu.

3. Không chấp nhận khởi kiện của bà Trần Thị M đối với các yêu cầu sau:

3.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thu S và anh Lê Thành Đ đối với thửa đất số 846, tờ bản đồ số 9, diện tích 359,9 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C2 chứng nhận số 9735, quyển số 29TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-12-2020 vô hiệu.

3.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Thành Đ với ông Ngô Minh N1 và bà Trần Thị Như H đối với thửa đất số 1295 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất số 846), tờ bản đồ số 9, diện tích 149 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C3 chứng nhận số 21480, quyển số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16-12-2022.

3.3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Lê Thành Đ và anh Đỗ Công K đối với thửa đất số 1296 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất số 846), tờ bản đồ số 9, diện tích 210,9 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C3 chứng nhận số 21479, quyển số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16-12-2022.

3.4. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0361/2023/HĐTC giữa Ngân hàng N4 - Chi nhánh tỉnh T4 và anh Đỗ Công K đối với thửa đất số 1296, tờ bản đồ số 9, diện tích 210,9 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C3 chứng nhận số 3814, quyển số 06/2023. TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02-6-2023.

4. Đình chỉ phần khởi kiện của bà Trần Thị M về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0672300021100 giữa Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh T4 - P với bà Nguyễn Thị T1, được Văn phòng C1 chứng nhận số 4771, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-7-2023.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng N4 – Chi nhánh T4:

Buộc anh Đỗ Công K trả cho Ngân hàng N4 – Chi nhánh T4 tính đến ngày 16-01-2025 số tiền 655.808.218 đồng (sáu trăm năm mươi lăm triệu, tám trăm lẻ tám nghìn, hai trăm mười tám đồng), trong đó nợ gốc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), lãi trong hạn 37.150.684 đồng (ba mươi bảy triệu, một trăm mươi nghìn, sáu trăm tám mươi bốn đồng), lãi quá hạn 18.657.534 đồng (mười tám triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm ba mươi bốn đồng). Anh K tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và anh K cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp anh K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0361/2023/HĐTC ngày 02-6-2023, tại thửa số 1296, tờ bản đồ số 9, diện tích 210,9 m^2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK468047, số vào sổ CS11622 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 28-12-2022 cho anh Đỗ Công K đứng tên.

6. Đình chỉ khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP B1 yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 trả số tiền tổng cộng 1.258.989.726 đồng (một tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng).

7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị T1: Buộc anh Lê Thành Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền tổng cộng 2.212.833.000 đồng (hai tỷ, hai trăm mười hai triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Về chi phí tố tụng:

8.1. Bà Đỗ Thị Thu S có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị M số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

8.2. Anh Đỗ Công K có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng N4 - Chi nhánh tỉnh T4 số tiền 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

9. Về án phí:

9.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1.1. Bà Trần Thị M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà M đã nộp tổng cộng 2.100.000 đồng (hai triệu,

một trăm đồng) theo các Biên lai thu số 0001269, số 0001270, cùng ngày 15-3-2021; số 0002478 ngày 15-9-2023; số 0002438 ngày 29-02-2024; số 0002776 ngày 10-5-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

9.1.2. Bà Đỗ Thị Thu S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

9.1.3. Ngân hàng TMCP B1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 24.885.000 đồng (hai mươi bốn triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002705 ngày 22-4-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

9.1.4. Ngân hàng N4 - Chi nhánh T4 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng N4 - Chi nhánh T4 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 14.205.000 đồng (mười bốn triệu, hai trăm lẻ năm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0003139 ngày 22-7-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

9.1.5. Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà T1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) theo Biên lai thu số 0003213 ngày 29-8-2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

9.1.6. Anh Lê Thành Đ phải chịu 76.256.000 đồng (bảy mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9.1.7. Anh Đỗ Công K phải chịu 30.232.000 đồng (ba mươi triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

9.2.1. Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiến tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà T1 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004015 ngày 10-02-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN; bà T1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

9.2.2. Bà Nguyễn Thị N3 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiến tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà N3 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004021 ngày 11-02-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN; bà N3 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

9.2.3. Anh Lê Thành Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiến tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh Đ đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004041 ngày 14-02-2025 của

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN; anh Đ đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thành phố TN;
- CCTHADS thành phố TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ