

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 824/2026/DS-PT

Ngày: 22-6- 2026

Về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 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: Bà Hoàng Thị Thuý Lành

Các Thẩm phán: Bà Dương Thuý Hằng

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Huỳnh Khánh, *Kiểm sát viên.*

Ngày 22 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 274/2026/DS-PT ngày 10 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 15 - 01-2026 Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Mai Thị T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1972

Địa chỉ: I đường A, khu phố E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

-Bị đơn: Mai Khắc T2, sinh năm 1982

địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1945

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

2. Bà Mai Thị T3, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1972

Địa chỉ: I đường A, khu phố E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Mai Thị Diễm M, sinh năm 1993

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

4. Mai Thị Mỹ D, sinh năm 1995

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

5. Mai Thành N, sinh năm 2001

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

6. Mai Thị T4, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

7. Mai Thị L, sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

8. Hồ Thị Diệu H, sinh năm 1985

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

9. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; địa chỉ: Số C H, phường Ô, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Mạnh H1 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Ông Nguyễn Hoài N1 - Chức vụ: Phó GD Khối kiêm Giám đốc cao cấp Xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ phía Nam thuộc Khối xử lý nợ A1. (Theo văn bản ủy quyền số 0522/UQ-TGD.26 ngày 28/4/2026)

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1: Ông Lê Quang D1 – Chức vụ: Chuyên gia Ngân hàng A2. (Theo văn bản ủy quyền số 745/UQ-TGD.26 ngày 25/5/2026)(có mặt)

10. Phòng C3, Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí T5 – Chức vụ: Phó trưởng phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T5: Ông Lê Thanh T6 – Chức vụ: Chuyên viên. (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/9/2025; (vắng mặt)

11. Ông Giáp Văn H2, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

12. Trần Thị Thảo H3, sinh năm 2001

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

13. Nguyễn Thị Mỹ H4, sinh năm 1995

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

14. Trần Tiến Đ, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

15. Anh Huỳnh Phút H5, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

16. Huỳnh Văn Đ1, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

17. Giáp Thị L1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

18. Đoàn Thị T7, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp A, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

19. Liêu Thị G, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

20. Bành Kỳ T10, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3. *Người kháng cáo:* Người có quyền nghĩa vụ liên quan Bà Mai Thị T3 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/12/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Mai Thị T và người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn T8 trình bày:

Cha bà Mai Thị T là cụ Mai Văn Ú (chết ngày 20/9/1993), mẹ là cụ Nguyễn Thị B, hiện cụ B đang sống chung nhà với ông Mai Khắc T2.

Cụ Ú và cụ B có 06 người con gồm: Bà Mai Thị T3; ông Mai Thành T9 (đã chết năm 2014); các con của ông T9 gồm: chị Mai Thị Diễm M; chị Mai Thị Mỹ D; anh Mai Thành N; bà Mai Thị T; bà Mai Thị T4; bà Mai Thị L; ông Mai Khắc T2. Ngoài ra, không có con nuôi hay con riêng nào khác. Ông bà nội đã chết từ khi các anh chị em còn rất nhỏ.

Cụ Ú chết có để lại 03 phần đất:

- Phần đất diện tích 8.625m²; thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 6; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Phần đất này ông Mai Khắc T2 đã bán cho ông Ngô Minh Q, bà Mai Thị Thu H6 vào năm 2022.

- Phần đất diện tích 8.346,2m², thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Phần đất diện tích 5.060,5m²; thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Trước đây là 7,5 công, nhưng ông Mai Khắc T2 đã bán cho bà Đoàn Thị T7 diện tích 2.375m² vào năm 2021 với giá 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

Ngoài ra, không còn tài sản nào khác.

Khi cha còn sống có nói miệng chia cho các anh chị em trong nhà nhưng chưa sang tên. Nguồn gốc phần đất 8.625m² đất rẫy; 8.346,2m² là do cha mẹ khai phá. Phần 7,5 công là do ông bà nội bà cho cha bà 01 phần đất, cha bà bán rồi mua lại phần 7,5 công.

- Nguồn gốc phần đất 8.346,2m², thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh là cho cha mẹ khai phá. Khi cha còn sống thì cha mẹ là người quản lý sử dụng. Năm 1986, cha mẹ nói miệng cho đất 03 người con là bà T3, bà T, bà T4.

- + Năm 1986, cha mẹ cho bà T3 phần đất diện tích ngang 30m x dài 40m;. Năm 1986 bà T3 cất nhà tranh trên đất. Đến năm 1992 thì cất nhà ngói trên đất, vách cây. Bà T3 sử dụng từ đó đến nay cùng các con của bà T3.

- + Năm 1993, cụ Ú chết.

- + Năm 2005, bà Mai Thị T4 cất nhà tường cấp 4 trên phần đất ngang 13m x dài 32,5m; có làm hàng rào kiên cố. Bà T4 sống trên đất cùng chồng con và cháu ở trên đất từ đó đến nay.

- + Năm 2008, bà T cất nhà cấp 4 trên phần đất ngang 15m x dài 32,5m, có làm hàng rào kiên cố, ở cùng chồng con sống trên đất từ trước đến nay.

Ông T2, bà L từ trước đến nay sống chung với cha mẹ. Đến năm 2017, ông T2 cất nhà trên đất. Hiện nay, bà L có cất 01 căn nhà tạm trên đất để mở tiệm may đồ. Phần diện tích còn lại ông T2 là người quản lý, sử dụng từ khi cha chết để trồng măng cầu, đồ hàng bông.

- Nguồn gốc phần đất diện tích 5.060,5m²; thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là 7,5 công) là do cụ Ú được ông bà nội cho 01 phần đất khác, cụ Ú bán rồi mua lại phần đất này. Năm 2020, ông T2 đã bán hết 2,5 công nên còn lại diện tích 5.060,5m². Khi cha còn sống thì cha mẹ canh tác măng cầu trên đất. Sau khi cha chết, ông T9 là người quản lý, sử dụng phần đất diện tích 7,5 công đất này để trồng măng cầu. Năm 2010, ông T9 cất nhà tường cấp 4 trên đất. Năm 2014, ông T9 chết, phần diện tích đất này do các con ông T9 là chị Mai Thị Diễm M, chị Mai Thị Mỹ D, anh Mai Thành N canh tác.

- Nguồn gốc phần đất diện tích 8.625m²; thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 6; tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh do cha mẹ khai phá. Khi cha còn sống thì cha mẹ là người quản lý, sử dụng để trồng măng cầu trên đất. Sau khi cha chết thì ông T2 là người quản lý, sử dụng và trồng măng cầu trên đất. Đến năm 2022 thì ông T2 chuyển nhượng đất cho ông Ngô Minh Q, bà Mai Thị Thu H6 với giá 2.200.000.000 đồng.

Từ trước đến nay, ông T2 là người chăm sóc cha mẹ khi cha còn sống. Tuy nhiên, là con cái trong gia đình, các anh em cũng cùng nhau chia sẻ, chăm sóc cha mẹ khi cha mẹ đau ốm. Sau khi cha chết thì cụ B thờ cúng. Anh chị em cùng nhau về phụ đám khi giỗ cha.

Vào năm 2012, ông Mai Khắc T2 đã làm toàn bộ hồ sơ thừa kế. Khi khai nhận thừa kế thì khai hàng thừa kế của cụ Ú gồm vợ là cụ Nguyễn Thị B và 03 người con là Mai Thành T9, Mai Thị L và Mai Khắc T2. Trong khi những người con khác là Mai Thị T, Mai Thị T3, Mai Thị T4 không hề hay biết. Khi đó, ông T9, bà L và ông T2 ký văn bản không nhận phần tài sản thừa kế của mình và tặng cho mẹ Nguyễn Thị Bích. Sau đó, cụ B đã tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho ông Mai Khắc T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2024, khi Ngân hàng cùng người mua đất đến coi đất thì các chị em trong gia đình mới biết đất này ông T2 đã đứng tên và đã thế chấp cho Ngân hàng.

Ngoài ra, khoảng 2018, ông T2 có chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích ngang 21m x dài 32,5m. Khi chuyển nhượng do là chị em trong gia đình nên không làm giấy tờ; giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng/mét ngang. Tổng số tiền phải trả là 840.000.000 đồng. Do ông T2 trước đó đã nợ bà T 300.000.000 đồng nên bà T trả thêm cho ông T2 nhiều lần tổng số tiền là 540.000.000 đồng bằng tiền mặt. Ông T2 nói sau này tách sổ cho các chị em rồi sẽ tách sổ cho bà T luôn phần đã nhận chuyển nhượng một lượt. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T xây hàng rào, chuồng heo trên đất sử dụng cho đến nay, chung khuôn viên với phần cha mẹ cho.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu:

(1) Chia di sản thừa kế của cha là cụ Mai Văn Ú để lại là ½ khối tài sản gồm: Phần đất diện tích 8.346,2m², thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp

T, xã T, tỉnh Tây Ninh; phần đất diện tích 5.060,5m²; thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu chia số tài sản của cụ Ú cho 07 người gồm: bà Mai Thị T3; ông Mai Thành T9 (do các con của ông T9 nhận); bà Mai Thị T, bà Mai Thị T4, bà Mai Thị L, ông Mai Khắc T2 và cụ Nguyễn Thị Bích .

(2) Tiền chuyển nhượng đất ông T2 đã bán cho ông Q, bà H6 là 2.200.000.000 đồng và phần đã bán cho bà T7 là 2.000.000.000 đồng. Tổng số tiền 4.200.000.000 (Bốn tỷ hai trăm triệu) đồng x $\frac{1}{2}$ = 2.100.000.000 đồng là di sản của cụ Ú. Yêu cầu chia cho 07 người. Bà T được hưởng 1/7 của số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

(3) Yêu cầu ông Mai Khắc T2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 578,1m² ; thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

(4) Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2023; giữa ông Mai Khắc T2 với Ngân hàng TMCP A đối với phần đất diện tích 8.346,2m²; thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, là vô hiệu;

(5) Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2023; giữa ông Mai Khắc T2 với Ngân hàng TMCP A đối với phần đất diện tích 5.060,5m²; thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, là vô hiệu;

(6) Yêu cầu tuyên bố các văn bản sau là vô hiệu:

+ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 08/8/2012, số công chứng 878, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3;

+ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/5/2012, số công chứng 512; quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3;

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/4/2014, số công chứng 672, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3;

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/10/2014, số công chứng 1680, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3.

Bị đơn ông Mai Khắc T2 trình bày:

Thông nhất với ý kiến nguyên đơn về thời gian cha chết, và các anh chị em trong gia đình là 06 người, không có con nuôi hay con riêng. Ông bà nội đã chết từ lâu.

Cụ Ú chết có để lại 02 phần đất:

- 01 phần đất diện tích hơn 01 ha tọa lạc tại xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh). Phần đất này không có giấy tờ.

- Phần đất diện tích 8.346,2m², thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61.

Ngoài ra, không còn tài sản nào khác.

Cha mẹ không hứa cho bà T3, bà T4, bà T phần đất nào, chỉ cho về xây nhà ở tạm do thấy con có cuộc sống khó khăn, cha mẹ cũng không nói chính xác cho ở phần đất bao nhiêu, diện tích xây dựng nhà là do bà T3, bà T4, bà T tự ý xây.

Các phần đất này do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trước đây khi các chị gái của ông có gia đình, theo chồng về bên chồng sinh sống. Sau khi cụ Ú chết thì gia đình có kêu bà T3, bà T, bà T4 về làm thủ tục khai nhận thừa kế thì họ không về. Khi đến phòng công chứng thì công chứng viên không chịu làm hồ sơ vì vắng mặt 03 người. Sau đó, công chứng viên có giải thích là nếu 03 người thì khai nhận 03 người rồi về địa phương thông báo có ai tranh chấp không. Gia đình đã làm thủ tục thông báo theo hướng dẫn. Ông T9, bà L, ông T2 đều từ chối nhận di sản, giao cho cụ B đứng tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2014 cụ B làm thủ tục tặng cho ông T2. Hiện tại, bà T, bà T3, bà T4 đang ở nhờ trên đất.

Phần đất diện tích 5.060,5m²; thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là 7,5 công). Sau khi cụ Ú chết thì bà L, ông T9 mua phần đất này của ông Quách Văn C (đã chết) và giao cho cụ B đứng tên. Đến năm 2014 thì cụ B làm thủ tục tặng cho ông T2.

Phần đất diện tích 8.625m²; thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 6; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh đã bán cho ông Ngô Minh Q, bà Mai Thị Thu H6, nguồn gốc là do cha mẹ khai phá. Sau đó, cụ Ú đã bán cho ông Năm B1. Sau khi cha chết, năm 1995, ông Mai Thành T9 bỏ ra số tiền 15.000 đồng để chuộc lại. Sau đó làm giấy tờ cho cụ B đứng tên. Tới năm 2014, cụ B mới tặng cho ông T2.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông thừa nhận có chuyển nhượng cho bà T, khi chuyển nhượng chỉ nói miệng, ông đã nhận đủ số tiền 840.000.000 đồng. Do phần diện tích đất này đã thế chấp cho Ngân hàng nên không thể làm thủ tục sang tên cho bà T. Ông cũng không có khả năng thanh toán lại tiền cho bà T.

Đối với các yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp ông cũng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A3 yêu cầu thanh toán hợp đồng tín dụng, ông chưa vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng nên không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị B trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của ông Mai Khắc T2. Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Vì các lý do: Phần đất diện tích 8.346,2m² vào năm 2014, gia đình đã thông báo cho bà T, bà T4, bà T3 nhưng những người này không nhận.

Đến sau này làm ăn thất bại nên mới về xin ở nhờ trên đất. Phần 8.625m² trước đây cụ Ú đã bán cho ông 5 Bòn, ông T9 là người chuộc lại.

Còn phần 5.060,5m², trước đây 7,5 công là của riêng ông T2, ông T9, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T3 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà T. Yêu cầu chia phần diện tích 8.346,2m², thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; phần diện tích 5.060,5m²; thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu được nhận phần diện tích bà đang quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, đối với phần ông T2 đã bán cho ông Q, bà H6 tổng số tiền là 4.200.000.000 (Bốn tỷ hai trăm triệu) đồng thì số tiền 2.100.000.000 đồng là di sản của cụ Ú nên phải chia cho bà.

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2023; giữa ông Mai Khắc T2 với Ngân hàng TMCP A đối với phần đất diện tích 8.346,2m²; thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, là vô hiệu;

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2023; giữa ông Mai Khắc T2 với Ngân hàng TMCP A đối với phần đất diện tích 5.060,5m²; thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, là vô hiệu.

Yêu cầu tuyên bố các văn bản sau là vô hiệu:

+ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 08/8/2012, số công chứng 878, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3;

+ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/5/2012, số công chứng 512; quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3;

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/4/2014, số công chứng 672, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3;

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/10/2014, số công chứng 1680, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T4 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà T, bà T3. Yêu cầu chia phần diện tích diện tích 8.346,2m², thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; phần diện tích 5.060,5m²; thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu được nhận phần diện tích bà đang quản lý, sử dụng. Không có ý kiến gì khác.

Ngoài ra, đối với phần ông T2 đã bán cho ông Q, bà H6 tổng số tiền là 4.200.000.000 (Bốn tỷ hai trăm triệu) đồng thì số tiền 2.100.000.000 đồng là di sản của cụ Ú nên phải chia cho bà.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2023; giữa ông Mai Khắc T2 với Ngân hàng TMCP A đối với phần đất diện tích 8.346,2m²; thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2023; giữa ông Mai Khắc T2 với Ngân hàng TMCP A đối với phần đất diện tích 5.060,5m²; thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại Tổ A, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, là vô hiệu.

Yêu cầu tuyên bố các văn bản sau là vô hiệu:

+ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 08/8/2012, số công chứng 878, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3;

+ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/5/2012, số công chứng 512; quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3;

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/4/2014, số công chứng 672, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3;

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/10/2014, số công chứng 1680, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị L trình bày:*

Thông nhất với ý kiến của ông T2. Chỉ có phần diện tích 8.346,2m², thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh là của cha mẹ. Khi cha chết thì các chị em không về khai nhận di sản thừa kế. Hiện tại bà T, bà T3, bà T4 ở nhờ trên đất chứ cha mẹ không cho.

Còn phần 5.060,5m²; thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, trước đây là 7,5 công nguồn gốc là do ông T9, bà L mua của ông Quách Văn C sau khi cha chết.

Phần diện tích 8.625m²; thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 6 đã bán cho ông Q, bà H6 do ông Trọng C1 lại sau khi cha đã bán cho ông Năm B1.

Các yêu cầu về tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu bà đều không đồng ý.

Bà chỉ yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế là phần đất diện tích 8.346,2m², thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật nếu các văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế trước đây là vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Mỹ D trình bày:*

Chị là con của ông Mai Thành T9. Chị thống nhất với ý kiến của ông T2, bà L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần A trình bày:*

Ngày 05/3/2025, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A4) đã ký với ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H Hợp đồng cho vay hạn mức số 0994/25/TD/CN/047 với nội dung: A4 đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H với số tiền 6.900.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mẫn cầu. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 05/03/2025 đến ngày 05/03/2026; Lãi suất vay: quy định trong từng giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn được tính bằng: số dư nợ lãi bị quá hạn nhân (x) Số ngày quá hạn nhân (x) 10%/năm (:) 365.

Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, ngày 05/3/2025, A4 đã giải ngân cho ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H số tiền là 6.900.000.000 (Sáu tỷ chín trăm triệu) đồng theo Giấy nhận nợ số 0994/25/TD/CN/047.01.

Ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H đã thanh toán được cho A4 tổng số tiền nợ lãi 497.480.548 (Bốn trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi nghìn năm trăm bốn mươi tám) đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký kết, ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H đã ký với A4 các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1571/21/TC/XXV.2 ngày 31/05/2021; Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 0487/22/TC/XXV.2 ngày 20/01/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SĐBS.01 - 1571/21/TC/XXV.2 ngày 17/03/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Bất động sản số SĐBS.01 - 0487/22/TC/XXV.2 ngày 17/03/2023 với các tài sản bảo đảm tương ứng như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; tọa lạc tại ấp T, xã 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 CS11431 ngày 26/04/2021 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, ông Mai Khắc T2 đứng tên;

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; tọa lạc tại ấp T, xã 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 CS12178 ngày 22/10/2021 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, ông Mai Khắc T2 đứng tên.

Ngân hàng yêu cầu ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H phải thanh toán cho A4 số tiền nợ vay gốc là 6.900.000.000 (Sáu tỷ chín trăm triệu) đồng và nợ lãi

trong hạn tính đến ngày 15/01/2026 là lãi trong hạn là 16.257.534 (Mười sáu triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bốn) đồng.

Ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H tiếp tục thanh toán khoản nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn phát sinh từ ngày 16/01/2026 theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với A4 cho đến khi ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H không trả hoặc trả không hết nợ thì A4 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1571/21/TC/XXV.2 ngày 31/05/2021; Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 0487/22/TC/XXV.2 ngày 20/01/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SĐBS.01 - 1571/21/TC/XXV.2 ngày 17/03/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Bất động sản số SĐBS.01 - 487/22/TC/XXV.2 ngày 17/03/2023 đã ký giữa ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H với A4 để A4 thu hồi nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H với A4. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho A4.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C3, Tây Ninh trình bày:

(1) Đối với Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế:

Ngày 15/5/2012, Công chứng viên có tiếp nhận hồ sơ phân chia tài sản thừa kế của ông Mai Văn Ú chết để lại đối với thừa đất tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận số 02134, ngày 24/02/1997 do UBND huyện T cấp. Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế đã được chứng nhận số 512, ngày 29/5/2012.

Ngày 08/8/2012, Công chứng viên có tiếp nhận hồ sơ phân chia tài sản thừa kế của ông Mai Văn Ú chết để lại đối với thừa đất tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy CNQSDĐ số 03412, ngày 24/10/2000 do UBND huyện T cấp. Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế đã được chứng nhận số 878, ngày 22/8/2012.

Khi tiến hành công chứng các văn bản nêu trên, công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng, thành phần hồ sơ đầy đủ, người yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Về quy trình, thủ tục: Công chứng viên Nguyễn Thị Đ2 đã thụ lý hồ sơ, thực hiện đúng theo quy định tại các điều 35, 36, 38, 49 của Luật Công chứng năm 2006.

Về nội dung văn bản: Nội dung văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế thể hiện những người thừa kế của ông Mai Văn Ú gồm có: vợ - Nguyễn Thị B và 03 người con: Mai Thành T9, Mai Thị L và Mai Khắc T2. Các ông/bà: T9, L, T2 không nhận phần thừa kế mà mình được hưởng đồng ý tặng cho mẹ Nguyễn Thị Bích . Những người thừa kế cam đoan không bỏ sót người thừa kế khác, nếu có bất cứ người nào chứng minh được mối quan hệ thừa kế đối với tài sản nêu trên và có yêu

cầu phân chia lại quyền thừa kế sẽ thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và cam kết sẽ không từ chối hay đặt ra bất cứ điều kiện nào.

Khi thực hiện hành vi công chứng, người yêu cầu công chứng cũng tự nguyện yêu cầu công chứng các văn bản nêu trên với ý chí tự nguyện, không bị ép buộc, công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc thỏa thuận phân chia di sản.

Trong thời gian niêm yết hồ sơ phân chia tài sản thừa kế của ông Mai Văn Ú tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Phòng C3 tỉnh Tây Ninh không nhận được bất cứ yêu cầu ngăn chặn giao dịch của cơ quan có thẩm quyền nào, không nhận được đơn thư, khiếu nại, tranh chấp của cá nhân, tổ chức nào.

(2) Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Ngày 28/4/2014, Công chứng viên có tiếp nhận và chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Mai Khắc T2 đối với các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00771, do UBND huyện T cấp ngày 04/4/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00772, do UBND huyện T cấp ngày 04/4/2014, số công chứng 672, quyền số 02, ngày 28/4/2014.

Ngày 27/10/2014, Công chứng viên có tiếp nhận và chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Mai Khắc T2 đối với thửa đất theo Giấy CNQSDĐ số 03412 do UBND huyện T cấp ngày 24/10/2000, số công chứng 1680, quyền số 04, ngày 27/10/2014.

Khi tiến hành công chứng các hợp đồng nêu trên, công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng, thành phần hồ sơ đầy đủ, người yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công, Phòng C3 tỉnh Tây Ninh không nhận được bất cứ yêu cầu ngăn chặn giao dịch của cơ quan có thẩm quyền nào. Người yêu cầu công chứng cũng tự nguyện yêu cầu công chứng các hợp đồng nêu trên với ý chí tự nguyện, không bị ép buộc. Các bên đã tự đọc lại nội dung hợp đồng, được công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc tặng cho quyền sử dụng đất.

Việc chứng nhận các văn bản, hợp đồng nêu trên đúng quy trình thủ tục và đúng theo quy định của pháp luật. Nên Phòng C3 tỉnh Tây Ninh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Diễm M trình bày:

Chị là con của ông Mai Thành T9. Ông T9 đã chết vào năm 2014. Nay các cô chú của chị tranh chấp di sản thừa kế thì chị thống nhất theo lời trình bày của ông Mai Khắc T2 và chị Mai Thị Mỹ D, không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Thành N trình bày:

Anh là con của ông Mai Thành T9. Ông T9 đã chết vào năm 2014. Nay các cô chú của anh tranh chấp di sản thừa kế thì anh thống nhất theo lời trình bày của ông T2, không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Giáp Thị L1 trình bày:* Chị là con của bà Mai Thị T3, cha mẹ chị đã ly hôn cách nay hơn 20 năm. Phần diện tích đất 8.346,2m² yêu cầu chia thừa kế có căn nhà gia đình đang sử dụng. Tài sản trên đất là của bà T3, yêu cầu Tòa án khi xét xử thì chia phần diện tích đất có tài sản của bà T3 để gia đình tiếp tục sử dụng. Chị không có công sức đóng góp gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Giáp Văn H2 trình bày:*

Anh là con của bà Mai Thị T3, cha mẹ anh đã ly hôn cách nay hơn 20 năm. Phần diện tích đất 8.346,2m² yêu cầu chia thừa kế có căn nhà gia đình đang sử dụng. Tài sản trên đất là của bà T3, yêu cầu Tòa án khi xét xử thì chia phần diện tích đất có tài sản của bà T3 để gia đình tiếp tục sử dụng. Anh không có công sức đóng góp gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thảo H3 trình bày:*

Chị là con ruột bà Mai Thị T. Phần diện tích đất yêu cầu chia thừa kế 8.346,2m² có căn nhà cấp 4 diện tích 88,7m² do vợ chồng chị đang quản lý, sử dụng. Toàn bộ tài sản trên đất đều là của mẹ chị là bà Mai Thị T. Chị yêu cầu Tòa án chia thừa kế thì chia cho bà T phần diện tích có nhà của chị để gia đình chị tiếp tục quản lý, sử dụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ H4 trình bày:*

Chị là con dâu bà Mai Thị T4. Phần diện tích đất yêu cầu chia thừa kế là tài sản của gia đình bên chồng chị. Chị không có đóng góp gì đối với đất và tài sản trên đất nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Tiến Đ trình bày:*

Anh là con rể bà Mai Thị T. Phần diện tích đất yêu cầu chia thừa kế là tài sản của gia đình bên vợ. Anh không có đóng góp gì đối với đất và tài sản trên đất nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Phút H5 trình bày:*

Anh là con của bà Mai Thị T4. Phần diện tích 8.346,2m² yêu cầu chia thừa kế có căn nhà và một số công trình trên đất gia đình ông đang sử dụng. Yêu cầu Tòa án chia thừa kế thì chia cho bà T4 phần diện tích đất có tài sản của gia đình anh. Anh không có đóng góp gì nên không có ý kiến gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ1 trình bày:*

Ông là chồng của bà Mai Thị T4, phần diện tích 8.346,2m² yêu cầu chia thừa kế có căn nhà và một số công trình trên đất gia đình ông đang sử dụng. Yêu cầu Tòa án chia thừa kế thì chia cho bà T4 phần diện tích đất có tài sản của gia đình ông. Ông thống nhất với các ý kiến của bà T4.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị T7 trình bày:*

Phần diện tích đất 5.060,5m² thuộc thửa số 337, tờ bản đồ số 61 của ông Mai Khắc T2 đứng tên, hiện các con ông Mai Thành T9 quản lý sử dụng có một phần đất diện tích 35,1m² thuộc thửa 336, tờ bản đồ số 61 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và phần diện tích 14,1m² bà đang sử dụng thuộc giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của ông T2. Giữa phần đất của bà và phần đất của ông T2 đã đo đạc phần bà là 25m ngang. Bà yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất theo kết quả đo đạc, không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án.

Phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông T2 có giá là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

– *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liêu Thị G trình bày:*

Qua đo đạc thực tế sử dụng đất của các đương sự trong vụ án thể hiện phần đất bà Mai Thị T4 quản lý sử dụng có phần diện tích 16,6m² và phần 4,1m² thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 55 mà bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đang quản lý sử dụng phần diện tích 7,1m² mà ông Mai Khắc T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà sử dụng phần đất giáp ranh với đất bà T4 từ lâu. Giữa bà và gia đình ông T2, bà T4 đã có ranh đất rõ ràng là tường rào được xây dựng từ lâu. Bà yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất. Bà không có yêu cầu hay ý kiến gì đối với vụ án.

– *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bành Kỳ T10 trình bày:*

Phần diện tích đất 5.060,5m² của ông Mai Khắc T2 đứng tên, hiện các con ông Mai Thành T9 quản lý sử dụng có một phần đất diện tích 27,3m² lấn sang thửa số 97 do ông sử dụng. Ranh giới giữa hai bên đã xác định là hàng rào kẽm gai do chính ông rào. Ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án.

- *Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn là bà Mai Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị T3, bà Mai Thị T4 thay đổi yêu cầu khởi kiện. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Mai Khắc T2, bà Hồ Thị Diệu H chỉ yêu cầu tuyên vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất mà bà T, bà T3, bà T4 được chia thừa kế. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác đề nghị giữ nguyên. Xác định nguồn tiền nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 7.200m², thuộc thửa đất số 680, 681, 1388 tờ bản đồ 06; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh là do chuyển nhượng phần đất ở gần núi (không biết diện tích, vị trí cụ thể) mà cha mẹ của cụ Ú cho cụ Ú, sau đó mới mua lại đất của ông Quách Văn C, đề nghị xác định ½ phần diện tích 7.200m² là di sản của cụ Ú. Ngân hàng TMCP A khi cho vay, nhận thế chấp đã không thực hiện đúng thủ tục thẩm định, dẫn đến việc nhận thế chấp tài sản có nhà và các tài sản khác của các anh chị của ông T2. Nếu tại thời điểm thẩm định xác định không có tài sản của bà T, bà T3, bà T4 thì khi phát mãi tài sản để đảm bảo khoản vay cũng không được xác định tài sản của bà T, bà T3, bà T4 là tài sản đảm bảo để phát mãi.

Bị đơn là ông Mai Khắc T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị B, bà Mai Thị L xác định nguồn tiền để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 7.200m², thuộc thửa đất số 680, 681, 1388 tờ bản đồ 06; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh là của ông T9, bà L đi làm tích góp mua của ông Quách Văn C, để cho cụ B đứng tên. Tiền chuyển nhượng phần đất cha mẹ cụ Ú cho cụ Ú ở khu vực núi đã trả nợ tiền lo cho cụ Ú khi đau ốm, ma chay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A xác định thủ tục cho vay, nhận thế chấp tài sản đã thực hiện đúng thủ tục. Việc Ngân hàng khi thẩm định không có tài sản của bà T, bà T3, bà T4 chỉ liên quan đến hạn mức tín dụng được cấp cho ông T2, bà H, không liên quan đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2026/DS-ST ngày 15 - 01-2026 Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 37, 147, 157, 165, 244, 266, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 122, 129, 609, 611, 612, 613, 623, 649, 650, 651, 660, 292, 299, 317, 351, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 100 của Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm Điều 12, 14, 26 và 27 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T, bà Mai Thị T3, bà Mai Thị T4 đối với ông Mai Khắc T2 về chia di sản thừa kế theo pháp luật là quyền sử dụng (1) phần đất diện tích 8.346,2m² (theo hiện trạng là 8.321m²), thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11431 ngày 26/4/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp; ông Mai Khắc T2 đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (2) phần đất diện tích 5.060,5m² (theo hiện trạng là 5.048,4m²); thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12178 ngày 22/10/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp; ông Mai Khắc T2 đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; (3) phần đất diện tích 8.625m²; thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00772 ngày 04/4/2014 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp; ông Mai Khắc T2 đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Cụ thể như sau:

Xác định quyền sử dụng đất diện tích 8.346,2m² (theo hiện trạng là 8.321m²), thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; phần đất diện tích 5.060,5m² (theo hiện trạng là 5.048,4m²); thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; và diện tích 8.625m²; thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 6; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh là di sản thừa kế của cụ Mai Văn Ú.

* Chia thừa kế theo pháp luật di sản thừa kế bằng hiện vật là quyền sử dụng đất như sau:

- Bà Mai Thị T được nhận phần đất diện tích 793,9m²; thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 61, loại đất 60m² ONT; 733,9m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 8, TBD 61, dài 34,59m;

+ Hướng Tây giáp đường Đ.38TTB, dài 14,34m;

+ Hướng Nam giáp đất bà T chuyển nhượng ông T2, phần còn lại thửa số 8, dài 30,48m + 19,24m + 9,29m;

+ Hướng Bắc giáp đất bà T4 được chia, dài 31,6m + 10,06m.

Trị giá 549.392.000 (Năm trăm bốn mươi chín triệu ba trăm chín mươi hai nghìn) đồng.

- Bà Mai Thị T3 được nhận phần đất diện tích 793,9m²; thuộc thửa 8, tờ bản đồ số 61, loại đất 60m² ONT, 733,9m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 8, TĐĐ 61, dài 30,91m;

+ Hướng Tây giáp đường Đ.38TTB, dài 33,57m + 5,84mm;

+ Hướng Nam giáp đường Đ.38TTB, dài 24,44m;

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa số 8, dài 27,35m.

Trị giá 549.392.000 (Năm trăm bốn mươi chín triệu ba trăm chín mươi hai nghìn) đồng

- Bà Mai Thị T4 được nhận phần đất diện tích 793,9m²; thuộc thửa 8, tờ bản đồ số 61, loại đất 60m² ONT, 733,9m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 8, TĐĐ 61, dài 11,4m;

+ Hướng Tây giáp đường Đ.38TTB, dài 12,77mm;

+ Hướng Nam giáp đất bà T được chia, phần còn lại thửa số 8, dài 31,6m + 10,06m + 23,9m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 351, TĐĐ 55, dài 25,13m + 7,07m + 12,28m + 3,75m + 15,03m + 3,93m.

Trị giá 549.392.000 (Năm trăm bốn mươi chín triệu ba trăm chín mươi hai nghìn) đồng

Ghi nhận các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất. Tài sản trên đất của ai thì người đó quản lý, sử dụng.

* Chia thừa kế theo pháp luật di sản thừa kế bằng giá trị phần đất diện tích 8.625m²; thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 6; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh như sau:

Bà Mai Thị T, bà Mai Thị T3, bà Mai Thị T4 mỗi người được hưởng một kỷ phần thừa kế có giá trị là 262.500.000 (Hai trăm sáu mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Buộc ông Mai Khắc T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Thị T, bà Mai Thị T3, bà Mai Thị T4 mỗi người số tiền là 262.500.000 (Hai trăm sáu mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Các đương sự được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH MTV T13)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T, bà Mai Thị T3, bà Mai Thị T4 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 08/8/2012, số công chứng 878, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3; Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/5/2012, số công chứng 512; quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/4/2014, số công chứng 672, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/10/2014, số công chứng 1680, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3 đối với các diện tích:

- Phần chia thừa kế cho bà Mai Thị T 793,9m²; thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 61, loại đất 60m² ONT; 733,9m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 8, TĐĐ 61, dài 34,59m;
- + Hướng Tây giáp đường Đ.38TTB, dài 14,34m;
- + Hướng Nam giáp đất bà T chuyển nhượng ông T2, phần còn lại thửa số 8, dài 30,48m + 19,24m + 9,29m;
- + Hướng Bắc giáp đất bà T4 được chia, dài 31,6m + 10,06m.

- Phần chia thừa kế cho bà Mai Thị T3 793,9m²; thuộc thửa 8, tờ bản đồ số 61, loại đất 60m² ONT, 733,9m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 8, TĐĐ 61, dài 30,91m;
- + Hướng Tây giáp đường Đ.38TTB, dài 33,57m + 5,84mm;
- + Hướng Nam giáp đường Đ.38TTB, dài 24,44m;
- + Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa số 8, dài 27,35m.

- Phân chia thừa kế cho bà Mai Thị T4 793,9m²; thuộc thửa 8, tờ bản đồ số 61, loại đất 60m² ONT, 733,9m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 8, TĐĐ 61, dài 11,4m;
- + Hướng Tây giáp đường Đ.38TTB, dài 12,77m;
- + Hướng Nam giáp đất bà T được chia, phần còn lại thửa số 8, dài 31,6m + 10,06m + 23,9m;
- + Hướng Bắc giáp thửa 351, TĐĐ 55, dài 25,13m + 7,07m + 12,28m + 3,75m + 15,03m + 3,93m.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T đối với ông Mai Khắc T2 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Khắc T2 với bà Mai Thị T đối với phần đất diện tích 578,1m² thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 61; loại đất 60m² ONT; 518,1m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đất bà T được chia thừa kế, dài 19,24m;
- + Hướng Tây giáp đường Đ.T.38TTB; dài 19,42m;
- + Hướng Nam giáp phần còn lại thửa số 8, dài 29,45m;
- + Hướng Bắc giáp đất bà T được chia thừa kế; dài 30,48m.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Mai Khắc T2, bà Hồ Thị Diệu H.

Buộc ông Mai Khắc T2, bà Hồ Thị Diệu H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 0994/25/TD/CN/047 ngày 05/3/2025 và Giấy nhận nợ số 0994/25/TD/CN/047.01 là 6.916.257.534 (Sáu tỷ chín trăm mười sáu triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bốn) đồng. Trong đó nợ gốc là 6.900.000.000 (Sáu tỷ chín trăm triệu) đồng và lãi trong hạn là 16.257.534 (Mười sáu triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày 16/01/2026 cho đến khi thi hành án xong, ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 0994/25/TD/CN/047 ngày 05/3/2025 và Giấy nhận nợ số 0994/25/TD/CN/047.01 giữa ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H không trả hoặc trả không hết nợ thì A4 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền

kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất diện tích 8.346,2m² (theo hiện trạng là 8.321m²), thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11431 ngày 26/4/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp; ông Mai Khắc T2 đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh và phần đất diện tích 5.060,5m² (theo hiện trạng là 5.048,4m²); thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12178 ngày 22/10/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp; ông Mai Khắc T2 đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh; theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1571/21/TC/XXV.2 ngày 31/05/2021; Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 0487/22/TC/XXV.2 ngày 20/01/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SĐBS.01 - 1571/21/TC/XXV.2 ngày 17/03/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Bất động sản số SĐBS.01 - 487/22/TC/XXV.2 ngày 17/03/2023 đã ký giữa ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H với A4 để thu hồi nợ (Sau khi đã trừ đi các phần diện tích đã chia thừa kế cho bà Mai Thị T, bà Mai Thị T3, bà Mai Thị T4 và phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Mai Thị T).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H với A4. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên ông Mai Khắc T2 và bà Hồ Thị Diệu H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho A4.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T, bà Mai Thị T3, bà Mai Thị T4 đối với ông Mai Khắc T2 về tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1571/21/TC/XXV.2 ngày 31/05/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SĐBS.01 - 1571/21/TC/XXV.2 ngày 17/03/2023; giữa Ngân hàng với ông T2, bà H đối với các diện tích sau:

- Phần chia thừa kế cho bà Mai Thị T 793,9m²; thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 61, loại đất 60m² ONT; 733,9m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 8, TĐĐ 61, dài 34,59m;
- + Hướng Tây giáp đường Đ.38TTB, dài 14,34m;
- + Hướng Nam giáp đất bà T chuyển nhượng ông T2, phần còn lại thửa số 8, dài 30,48m + 19,24m + 9,29m;
- + Hướng Bắc giáp đất bà T4 được chia, dài 31,6m + 10,06m.

- Phần chia thừa kế cho bà Mai Thị T3 793,9m²; thuộc thửa 8, tờ bản đồ số 61, loại đất 60m² ONT, 733,9m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 8, TĐĐ 61, dài 30,91m;
- + Hướng Tây giáp đường Đ.38TTB, dài 33,57m + 5,84mm;

+ Hướng Nam giáp đường Đ.38TTB, dài 24,44m;
+ Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa số 8, dài 27,35m.
- Phần chia thừa kế cho bà Mai Thị T4 793,9m²; thuộc thửa 8, tờ bản đồ số 61, loại đất 60m² ONT, 733,9m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 8, TBD 61, dài 11,4m;
+ Hướng Tây giáp đường Đ.38TTB, dài 12,77mm;
+ Hướng Nam giáp đất bà T được chia, phần còn lại thửa số 8, dài 31,6m + 10,06m + 23,9m;
+ Hướng Bắc giáp thửa 351, TBD 55, dài 25,13m + 7,07m + 12,28m + 3,75m + 15,03m + 3,93m.

- Phần diện tích được công nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Khắc T2 với bà Mai Thị T là 578,1m²; thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 61; loại đất 60m² ONT; 518,1m² HNK; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp đất bà T được chia thừa kế, dài 19,24m;
+ Hướng Tây giáp đường Đ.38TTB; dài 19,42m;
+ Hướng Nam giáp phần còn lại thửa số 8, dài 29,45m;
+ Hướng Bắc giáp đất bà T được chia thừa kế; dài 30,48m.

6. Về chi phí tố tụng:

Bà Mai Thị T; bà Mai Thị T3, bà Mai Thị T4 phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản, tương ứng với giá trị tài sản mình được chia theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự là 26.067.000 (Hai mươi sáu triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng.

Bà Mai Thị T đã nộp toàn bộ chi phí trên nên bà Mai Thị T3, bà Mai Thị T4 mỗi người phải nộp 26.067.000 (Hai mươi sáu triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng để hoàn trả cho bà T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP A không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 57.465.000 (Năm mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011935 ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Mai Thị T phải chịu 36.357.000 (Ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn) đồng án phí chia di sản thừa kế, 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí yêu

cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu. Khấu trừ vào các biên lai tạm ứng án phí đã nộp: số tiền 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006976 ngày 16 tháng 12 năm 2024; số tiền 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003220 ngày 21 tháng 3 năm 2025; số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003306 ngày 14 tháng 4 năm 2025; số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003467 ngày 19 tháng 5 năm 2025; số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003466 ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Tây Ninh) và số tiền 1.200.000 (Một triệu hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003282 ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà T còn phải nộp 25.807.000 (Hai mươi lăm triệu tám trăm lẻ bảy nghìn) đồng.

Bà Mai Thị T3 phải chịu 36.357.000 (Ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn) đồng án phí chia di sản thừa kế; 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.550.000 (Mười triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003957 ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà T3 còn phải nộp 26.107.000 (Hai mươi sáu triệu một trăm lẻ bảy nghìn) đồng.

Bà Mai Thị T4 phải chịu 36.357.000 (Ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn) đồng án phí chia di sản thừa kế, 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.550.000 (Mười triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003958 ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà T4 còn phải nộp 26.107.000 (Hai mươi sáu triệu một trăm lẻ bảy nghìn) đồng.

Ông Mai Khắc T2 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng án phí tranh chấp tuyên bố các văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ông Mai Khắc T2, bà Hồ Thị Diệu H phải chịu 114.916.000 (Một trăm mười bốn triệu chín trăm mười sáu nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/01/2026 bà T3 kháng cáo yêu cầu chia di sản thành 5 phần và Ngân hàng A kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Mai Thị T3 thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, yêu cầu chia di sản thành 7 kỷ phần, không đồng ý chia phần công sức đóng góp, giữ gìn tôn tạo di sản, với lý do, khi ông Ú mất vào năm 1993, ông T2 mới 11 tuổi nên không có công sức

gì trong việc chăm sóc ông Ú. Cấp sơ thẩm chia một kỷ phần công sức đóng góp chăm sóc cha mẹ, tôn tạo di sản là không phù hợp.

Ngân hàng A2 có yêu cầu độc lập, buộc ông Mai Khắc T2 thanh toán toàn bộ nợ vay tín dụng và phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng để thanh toán khoản nợ. Ngân hàng cho rằng, hợp đồng thế chấp của ông T2 với Ngân hàng là đúng pháp luật nên cần được bảo vệ, không đồng ý việc cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp, ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Bà Mai Thị T3 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Bà T3 cho rằng, cấp sơ thẩm thụ lý vụ án vào tháng 12/2024. Thông báo thụ lý vụ án được gửi cho Ngân hàng ngày 03/2/2025 nhưng đến ngày 5/3/2025 Ngân hàng vẫn tiến hành giải ngân cho ông T2 số tiền 6,9 tỷ đồng. Trước đó, vào năm 2021, ông T2 thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng thì trên đất đã có tài sản là nhà của các chị em: Bà T3, bà T4, bà T, bà L, ông T9. Do đó Ngân hàng A không phải người thứ ba ngay tình. Đề nghị công nhận quyền sử dụng đối với phần đất bà T3 đang quản lý sử dụng, có tường rào riêng biệt. Phần đất bà T3 sử dụng có giá trị lớn hơn một kỷ phần nên bà T3 đồng ý trả phần chênh lệch cho những người thừa kế khác.

Bà Mai Thị T, Mai Thị T4 không kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A2.

Bà Mai Thị L không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A2. Bà L cho rằng, tại thời điểm ông T2 thế chấp tài sản vay tiền Ngân hàng, trên đất đã có nhà của bà L nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết quyền lợi của vợ chồng bà. Bà có yêu cầu nếu huỷ Văn bản phân chia di sản thừa kế thì yêu cầu chia cho bà một kỷ phần nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của bà. Nhà bà L được cất trên phần đất cha mẹ cho nhưng chưa sang tên. Tại thời điểm phân chia di sản thừa kế bà L đã cất nhà theo phần cha mẹ cho bằng miệng nhưng do mẹ còn sống nên tôn trọng mẹ để mẹ đứng tên toàn bộ thừa đất. Khi bà Bích T11 cho đất ông T2, bà L không biết. Ông T2 thế chấp đất vay tiền ngân hàng, không ai thông báo cho bà L biết. Bà L đề nghị cấp phúc thẩm không phát mãi phần nhà đất hiện bà đang sử dụng để trả tiền cho Ngân hàng; Yêu cầu được chia di sản thừa kế. Ông Bùi Văn L2 là chồng bà L xác định phần nhà hiện ông bà đang sinh sống do bà L xây dựng, khi ông về chung sống với bà L, vợ chồng ông bà cùng sửa chữa xây dựng bổ sung thêm. Ông cùng bà L yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp đối với phần đất ông bà đã cất nhà và sinh sống ổn định từ trước đến nay.

Bà Mai Thị Diễm M, Mai Thị Mỹ D trình bày: Hai bà là con của ông Mai Văn T12, mẹ bà là Dương Thị Á, hiện nay bà Á còn sống. Khi ông T12 còn sống, cha mẹ bà có cất nhà trên phần đất hiện ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp cho Ngân hàng. Hiện phần nhà của cha mẹ bà do mẹ bà quản lý, sử dụng.

Bà Dương Thị Á tham gia phiên toà phúc thẩm và đề nghị giải quyết yêu cầu công nhận phần nhà đất hiện bà đang quản lý sử dụng vì phần nhà đất hiện bà và các con đang sinh sống được cha mẹ cho trước khi có văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Việc ông T12 đồng ý giao phần đất là di sản của ông Ú cho bà B là do bà B còn sống, tôn trọng mẹ nên để bà B đứng tên. Khi bà Bích T11 cho toàn bộ phần đất cho ông T2, trên phần đất này có nhà của vợ chồng bà. Hiện nay, căn nhà của bà và ông T12 vẫn do bà quản lý từ khi xây cất nhà đến nay. Các con của bà gồm Mai Thành N, vợ chồng Mai Thị Mỹ D, vợ chồng Mai Thị Diễm M và các cháu hiện đang sinh sống tại căn nhà này. Ông T2 thế chấp đất vay Ngân hàng không thông báo cho bà biết. Bà Á, bà M, bà D yêu cầu không công nhận hợp đồng thế chấp giữa ông T2 và Ngân hàng A đối với phần nhà đất hiện gia đình bà đang quản lý sử dụng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại, với các lý do sau: Bà L đang sinh sống cùng chồng là ông Bùi Văn L2 trong căn nhà trên một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 61, tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Bà D đang sinh sống cùng chồng là ông Nguyễn Ngọc C2 và mẹ là bà Dương Thị Á, các em là Mai Thị Diễm M, Mai Thành N trong căn nhà trên một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 61, tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Hai căn nhà này do bà L và ông T12 (cha bà D) được cụ Mai Văn Ú cho đất để xây dựng từ khi cụ Ú còn sống. Bà L, bà D có yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 08/8/2012, số công chứng 878, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C3 và chia phần đất mà cụ Ú đã cho bà L, ông T12 xây dựng nhà và không đồng ý việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần A phát mãi phần đất có 02 căn nhà của gia đình bà L, bà D đang sinh sống.

Người đại diện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A trình bày: Khi ông T2 thế chấp hai thửa đất số 8 và 337, tờ bản đồ số 61, tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền thì có thấy 02 căn nhà trên đất và bà L, bà D đồng ý việc thế chấp; nhưng Ngân hàng không cung cấp được văn bản chứng minh có sự đồng ý của bà L, bà D và những người khác đang sinh sống trong 02 căn nhà.

Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Bùi Văn L2, ông Nguyễn Ngọc C2 và bà Dương Thị Á tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; không xem xét thẩm định 02 căn nhà do gia đình bà L và gia đình bà D đang sinh sống trên hai thửa đất số 8 và 337 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến Tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Mai Thị T3, Ngân hàng A nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng An Bình

Ngân hàng An Bình yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp đối với các thửa đất số 8 và 337, tờ bản đồ số 61, tại ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền. Trên thửa đất có các căn nhà của các anh chị ông T2: Mai Thị T3, Mai Thị T4, Mai Thị T, Mai Văn T12, Mai Thị L. Do bà T3, bà T, bà T4 có yêu cầu chia di sản thừa kế nên cấp sơ thẩm huỷ một phần hợp đồng thế chấp đối với phần bà T, bà T3, bà T4 được chia thừa kế và phần đất ông T2 chuyển nhượng cho bà T. Đối với phần nhà của bà L, ông T12 (vợ ông T12 là bà Dương Thị Á hiện còn sống tại căn nhà này) cấp sơ thẩm chưa hỏi ý kiến của những người này về phần đất ông T2 thế chấp cho Ngân hàng nhưng có nhà của họ là thiếu sót. Xét thấy, tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0487/22/TC/XXV.2 ngày 20/01/2022 giữa Ngân hàng A và ông Mai Khắc T2, Điều 3 “*Các tài sản sau đây cũng thuộc tài sản bảo đảm và được xử lý đồng thời khi xử lý tài sản bảo đảm: Toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức của tài sản bảo đảm, quyền tài sản và các tài sản khác gắn liền với/phát sinh từ TSBĐ cũng thuộc TSBĐ...*”. Như vậy, căn nhà của bà L, ông T12 bà Á cũng thuộc tài sản bảo đảm nhưng không được cấp sơ thẩm đề cập giải quyết.

Phần nhà ông T12 và vợ là bà Dương Thị Á xây dựng từ khi ông Ú còn sống, hiện do bà Á quản lý và có các con là N, M, D cùng chồng của bà D, M và các cháu sinh sống nhưng cấp sơ thẩm xác định nhà của bà D, từ đó không đưa bà Á và những người hiện đang sống trên đất (bao gồm cả chồng bà L là ông Bùi Văn L2) tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng.

Bà L, bà D trình bày: Phần nhà của bà L và ông T12 xây dựng trước khi lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 08/8/2012 và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/5/2012; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/4/2014, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/10/2014 nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này để xem xét hiệu lực của các Văn bản và Hợp đồng nói trên đối với phần đất bà L và ông T12, bà Á đã cất nhà.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà Mai Thị L có yêu cầu chia một phần di sản thừa kế nhưng cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu này.

Những vấn đề trên chưa được làm rõ nên không có cơ sở xem xét kháng cáo của Ngân hàng A.

Những thiếu sót trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần huỷ án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về để giải quyết lại tại cấp sơ thẩm.

Đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị T3: Xét thấy, ông Mai Khắc T2 sinh năm 1982, ông Mai Văn Ú mất năm 1993. Thời điểm ông Ú mất, ông T2 mới 11 tuổi. Như vậy, xác định ông T2 là người có công chăm sóc người để lại di sản là không có căn cứ. Sau khi ông Ú mất, bà B là người quản lý di sản. Đến năm 2012, 2014 bà Bích tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T2. Ông T2 quản lý tài sản trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà B. Cấp sơ thẩm tính một kỷ phần đối với công sức chăm sóc người để lại di sản và giữ gìn di sản là chưa phù hợp. Tuy nhiên, do vụ án bị huỷ để xét xử lại nên không xem xét kháng cáo của bà T3.

[4] Tại phiên tòa ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về đề nghị Hội đồng xét xử, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do Bản án sơ thẩm bị huỷ, kháng cáo của bà Mai Thị T3, Ngân hàng A không được xem xét nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh giải quyết lại vụ án

2. Về án phí và chi phí tố tụng được quyết định khi Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh thụ lý giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0002200 ngày 28 tháng 01 năm 2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh cho Ngân hàng TMCP A.

Hoàn trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0002186 ngày 28 tháng 01 năm 2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh cho bà Mai Thị T3.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 11 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hoàng Thị Thuý Lành