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

Bản án số: **499**/2026/DS-PT

Ngày: 24-9-2026

V/v tranh chấp: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Châu; Ông Lưu Hữu Giàu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Phan Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 24 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 455/2026/TLPT-DS, ngày 06 tháng 8 năm 2026, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu"*

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 9 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 439/2026/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành S, sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: Số F, tổ E, khóm T, phường M, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trương Ngọc T, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường B, khóm B, phường B, tỉnh An Giang.

2.2. Bà Lê Thị Ngọc Á, sinh năm 1994 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang; Địa chỉ liên lạc: Số B L, phường L, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ngân hàng TMCP V

Địa chỉ trụ sở: Số H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế A – Trưởng phòng Xử lý nợ Pháp lý.

Ông Nguyễn Thế A ủy quyền cho ông Ngô Nhựt L - Chuyên viên chính xử ý nợ. Địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà C, D N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh đại diện theo văn bản ủy quyền số 1089/2026/UQ-VPB ngày 04/5/2026 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.2. Công ty Cổ phần M1

Địa chỉ trụ sở: Tầng A Tòa nhà V - số I D, Cầu G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T1 – Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Kim L1 – Giám đốc vùng xử lý nợ Miền Nam II.

Bà Huỳnh Thị Kim L1 ủy quyền cho ông Nguyễn Toàn P - Chuyên viên chính xử lý nợ. Địa chỉ: 1 T, phường L, tỉnh An Giang đại diện theo văn bản ủy quyền số 1704/2026/UQ-MARS (VPB) ngày 28/4/2026 (Có mặt)

3.3. Bà Phan Thị Ánh T2, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

3.4. Cháu Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 2009 (Vắng mặt)

3.5. Cháu Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2019 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số F, tổ E, khóm T, phường M, tỉnh An Giang.

(Cháu Q và cháu H có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Thành S và bà Phan Thị Ánh T2).

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ánh T2*: Ông Nguyễn Thành S, sinh năm 1986. Địa chỉ: số F, tổ E, khóm T, phường M, tỉnh An Giang đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 12/11/2025 (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Thành S trình bày:*

Do cần tiền để bổ sung xây cất nhà và được ông Ngô Văn T3 môi giới nên ông có vay của bà Trương Ngọc T số tiền là 240.000.000 đồng, lãi suất 2.5%/tháng, thời hạn vay là 01 năm. Bà T yêu cầu ông giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm nợ vay, bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông đồng ý. Ngày 13/12/2022, ông đến Phòng C theo lời hẹn của bà T, ông là người ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng trước và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ cấp GCN CH05287 (do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S) cho bà T nhận.

Ông nhận tiền vốn vay của bà T 04 lần, cụ thể:

- Ngày 13/12/2022, nhận 100.000.000 đồng, do bà T chuyển khoản cho ông

- Ngày 05/01/2023, nhận thêm 50.000.000 đồng, do bà T chuyển khoản cho ông.

- Ngày 14/4/2023, ông có nhận thêm 50.000.000 đồng, do ông T3 chuyển khoản, thực tế nhận là có 47.250.000 đồng do ông cho ông T3 2.500.000 đồng;

- Ngày 08/6/2023, ông có nhận thêm 40.000.000 đồng, bà T chuyển vào tài khoản của ông.

Thời qua qua, ông trả lãi cho bà T bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của bà T tại Ngân hàng TMCP N, cụ thể: Ngày 13/01/2023, trả lãi 3.000.000 đồng, ngày 13/02/2023 trả lãi 3.750.000 đồng, ngày 13/3/2023 trả lãi 3.750.000 đồng; ngày 13/4/2023 trả lãi là 3.750.000 đồng, ngày 13/5/2023 trả lãi 5.000.000 đồng; ngày 13/6/2023 trả lãi 5.000.000 đồng, ngày 14/7/2023, trả lãi là 6.000.000 đồng; ngày 14/8/2023 trả lãi 6.000.000 đồng; ngày 14/8/2023 trả lãi là 6.000.000 đồng; ngày 14/9/2023 trả lãi là 6.000.000 đồng; ngày 14/10/2023 trả lãi là 6.000.000 đồng; ngày 14/11/2023 trả lãi 6.000.000 đồng; ngày 15/12/2023 trả lãi 6.000.000 đồng; ngày 13/02/2024 trả lãi 6.000.000 đồng; ngày 13/03/2024 trả lãi 6.000.000 đồng; ngày 17/04/2024 trả lãi 6.000.000 đồng; ngày 15/5/2024 trả lãi 6.000.000 đồng. Tổng số tiền lãi đã trả là 84.250.000 đồng.

Bà Lê Thị Ngọc Á là người giúp việc của bà T, ban đầu ông giao dịch với bà T nhưng không biết lý do gì mà bà T để bà Á đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông. Sau khi phát hiện Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2022 là bà Á ký tên, ông có đi tìm bà T để hỏi cho rõ thì bà T có cam kết trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vào ngày 30/9/2024, có Ngô Văn T3 chứng kiến.

Do việc ký kết văn bản hứa mua bán đất cho bà T, bà Á và ký tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2022 là xuất phát từ hợp đồng vay tiền giữa ông và bà T và việc bà Á dùng tài sản của ông để thế chấp vay tiền của Ngân hàng TMCP V (viết tắt V1) là sai quy định, V1 không tìm hiểu kỹ về tài sản thế chấp, nhà và đất là nơi sinh sống của vợ chồng ông nên ông yêu cầu Tòa án vô hiệu yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thế chấp số LN 2212207869747 ngày 26/12/2022 giữa bên thế chấp là bà Lê Thị Ngọc Á với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V, chi nhánh A1 (tài sản thế chấp là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 157,3m^2); yêu cầu vô hiệu Hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/12/2022, giữa Trương Ngọc T và Nguyễn Thanh S1, yêu cầu vô hiệu Hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/12/2022, giữa Lê Thị Ngọc Á và Nguyễn Thanh S1 và yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành S với bà Lê Thị Ngọc Á (công chứng số: 2960, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2022), do các hợp đồng này là giả tạo; yêu cầu hủy phần đăng ký biến động với nội dung "Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Á sinh năm 1994, CCCC số 089194003609, địa chỉ ấp H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang" tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ cấp GCN CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S; yêu cầu bà Lê Thị Ngọc Á và Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần M1 trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ cấp GCN CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S. Ông S đồng ý trả cho bà Trương Ngọc T số nợ vay 240.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo quy định pháp luật; yêu cầu được trừ phần tiền trả lãi dư vào phần tiền phải trả lãi phát sinh cho bà T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (Mars) trình bày thể hiện nội dung:*

Bà Lê Thị Ngọc Á đã ký tên vay tiền của V1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2309110222897 ký ngày 13/9/2023, số tiền cho vay là 1.200.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay số LN2212207869747 ký ngày 27/12/2022, số tiền cho vay là 970.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay số LN2303178661447 ký ngày 05/4/2023, số tiền cho vay là 4.870.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay số LN2305309208914 ký ngày 22/6/2023, số tiền cho vay là 8.000.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay số LN2302078284338 ký ngày 09/2/2023, số tiền cho vay là 2.700.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay số LN2212287985393 ký ngày 05/1/2023, số tiền cho vay là 1.070.000.000 đồng và Hợp đồng thẻ 378-P-8696840. Để bảo đảm nợ vay trên, bà Á thế chấp tài sản là 10 quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, địa chỉ phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ CH05287 do UBND thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 26/3/2015; cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu,

sử dụng lần cuối ngày 16/12/2022. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 28/07/2025, V1 thỏa thuận bán cho Mars theo Hợp đồng mua bán nợ số 13/2025/VPB-MARS, Hợp đồng chuyển nhượng số 14/2025/VPB-MARS cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V (V1) với Công ty Cổ phần M1 (M). Nội dung V1 bán cho Mars 95% các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các hợp đồng tín dụng mà bà Á đã ký kết với V1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Á đã vi phạm nghĩa vụ, các khoản vay đã quá hạn thanh toán và phía V1, M đã thông báo cho bà Á chấm dứt các hợp đồng vay trên.

** Người làm chứng là ông Ngô Văn T3 trình bày:*

Bà T là người làm nghề cho vay tiền nhưng phải có tài sản bảo đảm. Ông quen bà T khoảng năm 2022 và giới thiệu cho bà T nhiều khách để vay, trong đó có ông Nguyễn Thành S. Khoảng tháng 12 năm 2022, do ông S đang cất nhà còn thiếu tiền nên có nhờ ông giới thiệu vay của bà T 100.000.000 đồng. Sau đó, ông S có lấy thêm vài lần tiền thì ông cũng có biết. Việc vay tiền giữa ông S và bà T là có thế chấp để bảo đảm nợ. Ông S thế chấp bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên để bảo đảm nợ vay. Bà Á thì ông không có quen biết. Thực tế, giữa ông S với bà T, bà Á không thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất như các hợp đồng mà họ ký kết. Ông biết ông S có vay tiền của bà T có nộp lãi và có thế chấp tài bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông S, lúc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C1 cũng có mặt ông nhưng ông không biết là hợp đồng này ghi nhận tên Lê Thị Ngọc Á là bên nhận chuyển nhượng. Sau này, ông mới biết do ông S nói lại. Ông là người mang hợp đồng hứa mua – hứa bán ngày 13/12/2022 cho ông S ký tên rồi đưa hợp đồng này về cho bà T quản lý. Đến ngày nào không nhớ rõ, ông và ông S có đi S để kiếm bà T thì bà T và ông S tiếp tục ký Hợp đồng hứa mua – bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất nhưng ghi ngày 13/12/2022 cho phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng. Nay, ông S đã lo đủ tiền vốn vay để trả lại cho bà T nên bà T, bà Á phải trả lại cho ông S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 9 - An Giang, đã quyết định:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành S.

[1.1] Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/12/2022, giữa bà Trương Ngọc T và ông Nguyễn Thành S;

[1.2] Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/12/2022, giữa bà Lê Thị Ngọc Á và ông Nguyễn Thành S;

[1.3] Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành S với bà Lê Thị Ngọc Á (công chứng số: 2960, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2022), đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 157,3m2, đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ cấp GCN CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S.

[1.4] Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số LN 2212207869747 ngày 26/12/2022 giữa bên thế chấp là bà Lê Thị Ngọc Á với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V (tài sản thế chấp là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 157,3m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S (ngày 16/12/2022, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Á);

[1.5] Bà Lê Thị Ngọc Á, Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần M1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thành S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S (ngày 16/12/2022, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Á).

[1.6] Ông Nguyễn Thành S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động về người được quyền dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 157,3m^2, loại đất ở nông thôn *(các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án để thực hiện việc cấp đổi, cấp mới, hoặc chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục hành chính).*

Trường hợp, bà Lê Thị Ngọc Á, Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần M1 không trả lại cho ông Nguyễn Thành S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S (ngày 16/12/2022, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Á), ông Nguyễn Thành S được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục cấp mới/hoặc cấp lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

[2] Ông Nguyễn Thành S có nghĩa vụ trả cho bà Trương Ngọc T tổng số tiền là 309.930.000 (*Ba trăm lẻ chín triệu chín trăm ba mươi nghìn*) đồng. Trong đó, có tiền vốn vay còn nợ là 240.000.000 đồng và tiền lãi 69.930.000 đồng.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thành S về việc tháo dỡ mái che có diện tích 6,4m^2 được giới hạn bởi các điểm 39, 36, 41, 40 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 04/8/2025.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 04/5/2026, Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 9 - An Giang. Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 có cùng nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành S, yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thế chấp số LN22122207868747 ngày 26/12/2022, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V và bên thế chấp bà Lê Thị Ngọc Á.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Toàn P là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần M1 giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành S yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thế chấp số LN22122207868747 ngày 26/12/2022 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V và bên thế chấp bà Lê Thị Ngọc Á, việc thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo là đúng quy định. Đồng thời, việc cấp sơ thẩm chưa ghi nhận ý kiến của Văn phòng C1 và đưa văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu người liên quan.

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Thành S không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 đề nghị giữ nguyên đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 9 - An Giang

+ Tại phiên tòa, ông Ngô Nhựt L là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP V có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn bà Trương Ngọc T, bà Lê Thị Ngọc Á vắng mặt không tham dự phiên tòa.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1, giữ nguyên đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Ông Ngô Nhựt L là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP V có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn bà Trương Ngọc T, bà Lê Thị Ngọc Á đã được Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[1.3] Ông Nguyễn Toàn P là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần M1 có ý kiến cấp sơ thẩm chưa đưa Văn phòng C1 vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu người. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ theo mục 3 tại Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thì tùy theo từng trường hợp Toà án sẽ xem xét để đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng người liên quan khi có yêu cầu bồi thường thiệt hại, giải thích văn bản công chứng thì Tòa án sẽ đưa vào tham gia tố tụng. Trong vụ án không có đương sự yêu cầu nên không cần thiết đưa Văn phòng C1 vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần M1.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Thành S được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 157,3m^2, đất ở tại nông thôn; ngày 06/9/2022 ông S được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp phép xây dựng nhà ở tại thửa đất số 16 theo bản vẽ xin phép xây dựng kèm theo;

[2.2] Trong cùng một ngày 13/12/2022, ông S ký kết giao dịch hứa bán cho bà Lê Thị Ngọc Á phần đất mà ông S được cấp quyền sử dụng đất, ông S ký kết giao dịch hứa bán cho bà Trương Ngọc T và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Ngọc Á được công chứng tại Văn phòng C1; đến ngày 16/12/2022, bà Lê Thị Ngọc Á đăng ký biến động việc chuyển nhượng cho bà Á

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2022 (viết tắt HĐCN ngày 13/12/2022), giữa ông S với bà Á được chứng nhận tại Văn phòng C1, nội dung thể hiện ông S đồng ý chuyển nhượng cho bà Á trọn thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19 với giá là 500.000.000 đồng, việc giao nhận tiền các bên tự thực hiện. Như vậy, về hình thức chuyển nhượng được thực hiện đúng theo khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 của BLDS 2015, về nội dung của hợp đồng không trái với với quy định của pháp luật

[3] Sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất có căn nhà do ông S xây dựng, không có việc chuyển giao tài sản từ ông S sang cho bà Á, không có chứng cứ xác định bà Á đã thanh toán cho ông S 500.000.000

đồng và đến nay ông S chưa bàn giao nhà đất cho bà Á. Bà Á cũng có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện nội dung theo Giấy xác nhận ngày 31/3/2026, bà Á xác định chưa từng giao dịch mua bán quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19 và giao dịch xác nhận tiền với ông S. Nhà và đất hiện nay vẫn do gia đình ông S trực tiếp quản lý, sử dụng, có vợ con ông S đang sinh sống.

[3.1] Từ các phân tích trên, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2022, không đúng với thỏa thuận giữa các bên và Hợp đồng hứa mua-hứa bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/12/2022, giữa bà Á và ông S là không có thật, ngoài ra còn các thông tin chuyển khoản, các tin nhắn giữa ông S với bà T nên cấp sơ thẩm tuyên giao dịch vô hiệu là có căn cứ và căn cứ vào Điều 124 của Bộ luật Dân sự để tuyên bố các hợp đồng này vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông S, bà T, buộc ông S có trách nhiệm hoàn số tiền còn nợ và tiền lãi phát sinh cho bà T là có phù hợp

[3.2] Ngân hàng trình bày đối với thỏa thuận vay tiền và bà Á có ký Hợp đồng số LN 2212207869747 ngày 26/12/2022 (HĐTC ngày 26/12/2022) giữa bên thế chấp bà Lê Thị Ngọc Á với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V, chi nhánh A1 (tài sản thế chấp là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 157,3m^2) là hợp pháp, ngân hàng là bên thứ ba ngay tình do đó không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp theo yêu cầu khởi kiện của ông S

[3.3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy sau khi bà Á được đăng ký biến động với nội dung: "Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Á sinh năm 1994, CCCC số 089194003609, địa chỉ ấp H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang", tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ cấp GCN CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S thì bà Á đã ký Hợp đồng số LN 2212207869747 ngày 26/12/2022 (HĐTC ngày 26/12/2022) giữa bên thế chấp là bà Lê Thị Ngọc Á với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V, chi nhánh A1,tài sản thế chấp là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 157,3m^2;

[3.4] V1 và Công ty Cổ phần M1 xác nhận V1 đã bán 95% món nợ của bà Á cho Công ty M1 theo theo Hợp đồng mua bán nợ số 13/2025/VPB-MARS, Hợp đồng chuyển nhượng số 14/2025/VPB-MARS ngày 28/7/2025.

[4] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp được Tòa án nhân dân Khu vực 9-An Giang lập ngày 03/7/2025, thể hiện trên thửa đất thế chấp cho V1 có tồn tại căn nhà khung bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole do ông S trực tiếp quản lý, sử dụng. Có vợ con ông S là bà T2, cháu Q, cháu H đang sinh sống. Phía ông S cho rằng, ông không biết thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19 được bà Á thế chấp cho V1, từ khi nhận tiền vay của bà T đến nay, không có cán bộ của ngân hàng đến nơi ông S ở để thẩm định xem xét tài sản.

[4.1] Ngân hàng V1 vào thời điểm nhận thế chấp tài sản không có biên bản ghi nhận tài sản của người khác đang ở trên đất, không có căn cứ để cho rằng V1 là người thứ ba ngay tình khi xác lập hợp đồng thế chấp. Tại phiên tòa, ông P là

đại diện của Công ty Cổ phần M1 xác định thời điểm ngân hàng làm thủ tục thẩm định cho vay thì ngân hàng đã đơn giản hóa các thủ tục nên không có lập biên bản xác nhận của người đang quản lý, sử dụng và chủ sở hữu tài sản là ông S ký tên đồng ý việc đảm bảo thế chấp tài sản tại ngân hàng vào năm 2022 là có thiếu sót, nên cấp sơ thẩm xác định ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình theo quy định là có căn cứ.

[4.2] Hội đồng xét xử giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khỏan 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ cấp GCN CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S, bản chính bà Á giao cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay nên Ngân hàng V1, Công ty Cổ phần M1 và bà Á phải có nghĩa vụ trả lại cho ông S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là phù hợp theo quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần Mua bán nợ Mars

Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật

[6] Về án phí phúc thẩm: Do, yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần M1 phải nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số , 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, lệ phí Toà án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần Mua bán nợ Mars

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 9 - An Giang

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 72, Điều 73, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Các Điều 118, Điều 122, 124, 131, 318, 319, 463, 466, 470 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167, Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, trả, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành S.

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/12/2022, giữa bà Trương Ngọc T và ông Nguyễn Thành S;

1.2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/12/2022, giữa bà Lê Thị Ngọc Á và ông Nguyễn Thành S;

1.3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành S với bà Lê Thị Ngọc Á (công chứng số: 2960, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2022), đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 157,3m2, đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ cấp GCN CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S.

1.4. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số LN 2212207869747 ngày 26/12/2022 giữa bên thế chấp là bà Lê Thị Ngọc Á với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V (tài sản thế chấp là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 157,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S (ngày 16/12/2022, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Á);

1.5. Bà Lê Thị Ngọc Á, Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần M1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thành S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S (ngày 16/12/2022, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Á).

1.6. Ông Nguyễn Thành S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động về người được quyền dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 157,3m^2, loại đất ở nông thôn *(các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án để thực hiện việc cấp đổi, cấp mới, hoặc chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục hành chính).*

Trường hợp, bà Lê Thị Ngọc Á, Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần M1 không trả lại cho ông Nguyễn Thành S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BY 952454, số vào sổ CH05287 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 26/3/2015 cho ông Nguyễn Thành S (ngày 16/12/2022, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Á), ông Nguyễn Thành S được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền

về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục cấp mới/hoặc cấp lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

2. Ông Nguyễn Thành S có nghĩa vụ trả cho bà Trương Ngọc T tổng số tiền là 309.930.000 (*Ba trăm lẻ chín triệu chín trăm ba mươi nghìn*) đồng. Trong đó, có tiền vốn vay còn nợ là 240.000.000 đồng và tiền lãi 69.930.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thành S về việc tháo dỡ mái che có diện tích 6,4m^2 được giới hạn bởi các điểm 39, 36, 41, 40 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 04/8/2025.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Ngọc Á và bà Trương Ngọc T phải có nghĩa vụ trả lại ông Nguyễn Thành S số tiền là 11.400.000 (*Mười một triệu bốn trăm nghìn*) đồng.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch là 15.496.500 (*Mười lăm triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm*) đồng. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số 0012447 ngày 23/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, số tiền 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số 0012255 ngày 22/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh An Giang và số tiền 6.900.000 (*Sáu triệu chín trăm nghìn*) đồng biên lai thu số 0003040 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - An Giang). Số tiền án phí còn lại, ông S phải nộp là 7.396.500 (*Bảy triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm*) đồng.

Bà Lê Thị Ngọc Á phải chịu án phí là 900.000 (*Chín trăm nghìn*) đồng.

Bà Trương Ngọc T phải chịu án phí là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 phải chịu án phí là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

5.2. Về án phí phúc thẩm:

Công ty Cổ phần M1 phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000113 ngày 02/7/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9-An Giang.

Ngân hàng TMCP V phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001458 ngày 15/5/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9-An Giang.

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

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

**** Nơi nhận:***
- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GĐKT,TT&THA;
- TAND Khu vực 9-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 9-An Giang;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Ngọc Thúy