TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **504**/2026/DS-PT Ngày: 25-9-2026 V/v tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*	

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: Ông Trương Văn Hai và bà Phan Thị Minh Tâm

- 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 Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 25 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: 454/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2026, về việc tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*.

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 438/2026/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh V, sinh năm 1965; Căn cước công dân số: 089065013906; nơi cư trú: Ấp T, xã P, tỉnh An Giang (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: P3 – số 159 QL A, phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh (theo đơn xin thay đổi địa chỉ liên lạc ngày 04/6/2025)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1973; Căn cước công dân: 089073021284 (Có mặt)

2.2. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1973; Căn cước công dân số: 089173006992 (Có mặt)

Cùng nơi cư trú: Số E, tổ A, ấp H, xã V, tỉnh An Giang.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lương Tường H1 - Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A. (Có mặt)

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

3.1. Ông Huỳnh Phước T, sinh năm 1961. Căn cước công dân số: 089061002147; nơi cư trú: Số C, tổ F, ấp T, xã P, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

3.2. Ông Huỳnh Thanh B, sinh năm 1975. Căn cước công dân số: 089075000275; nơi cư trú: Số G C, tổ F, ấp M, xã P, tỉnh An Giang. (Có mặt)

3.3. Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1967. Căn cước công dân số: 089067004561; nơi cư trú: Ấp M, xã P, tỉnh An Giang (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.4. Văn phòng C. Địa chỉ trụ sở: Số B T, ấp T, xã P, tỉnh An Giang (Vắng mặt)

3.5. Văn phòng Đ chi nhánh khu vực liên xã P. Địa chỉ trụ sở: Số C L, ấp T, xã P, tỉnh An Giang (Vắng mặt)

3.6. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh An Giang. Địa chỉ trụ sở: Ấp T, xã P, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

3.7. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (gọi tắt BV B2)

Đại diện theo pháp luật: Ông Lý Hoài V1. Chức vụ: Tổng Giám đốc

Địa chỉ trụ sở chính: Số E L, phường T, thành phố Hồ Chí Minh và địa chỉ Tòa nhà H, số D đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thúy H2. Chức vụ: Giám đốc BV B2 (theo Văn bản ủy quyền số 1982/25/BVBank/UQ-TGĐ ngày 03/11/2025 của BV B2).

Bà Nguyễn Thị Thúy H2 ủy quyền lại, cho: Ông Nguyễn Hoài P1, sinh năm 1988. Căn cước công dân số: 089088025918 (Vắng mặt); Bà Huỳnh Thị Thùy T1, sinh năm 1992. Căn cước công dân số: 089192011538 (Vắng mặt) và ông Lâm Minh T2, sinh năm 1987. Căn cước công dân số: 089087010289 (Có mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang theo Văn bản ủy quyền số 202/26/BVBank/UQ-QL&THN ngày 02/02/2026

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh V

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh V có ý kiến trình bày:*

Vào ngày 01/10/2012, ông được chị ruột là bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1956 (chết ngày 02/11/2014) tặng cho căn nhà cấp IV gắn liền diện tích đất 79m^2, thuộc thửa số 155; tờ bản đồ số 20, theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: X668811, được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ), tỉnh An Giang cấp ngày 21/10/2003 do bà Huỳnh Thị Mỹ L đứng tên, đất và nhà tọa lạc tại khóm M, thị trấn P, huyện P (nay là ấp M, xã P), tỉnh An Giang, việc tặng cho này được thực hiện tại Văn phòng C1 chứng nhận số 6920 Quyển số 6920, 04A/CCSCC/HĐGD do Công chứng viên Huỳnh Vĩnh K công chứng ngày 01/10/2012.

Sau đó ông làm giấy thoả thuận giao toàn bộ giấy tờ cho anh ông là ông Huỳnh Phước T giữ trong đó có giấy chứng nhận (bìa đỏ) đối với diện tích đất nói trên và văn bản công chứng cùng một số giấy tờ khác như Chứng minh nhân dân và giấy tờ tuỳ thân của bà L, khi làm giấy có tất cả các anh em cùng chứng kiến và ký tên, nhưng không biết lý do gì vào ngày 08/3/2014 thì bà Huỳnh Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này cho ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C).

Đến ngày 24/3/2014, ông Huỳnh Thanh H và bà Phạm Thị P được UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BR 327227, diện tích 78,9m^2, thửa số 155; tờ bản đồ số 20. Đến ngày 27/12/2021 ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho ông Nguyễn Minh D tại Văn phòng C, từ đó làm mất đi nhà và đất do bà L đã tặng cho ông.

Nay ông V có các yêu cầu như sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BR 327227 do UBND huyện P (cũ), tỉnh An Giang cấp ngày 24/3/2014 cho ông Huỳnh Thanh H và bà Phạm Thị P, đất thuộc thửa số 155; tờ bản đồ số 20, diện tích 78,9m^2, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh An Giang.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L với ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P lập tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) ngày 08/03/2014.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P với ông Nguyễn Minh D lập tại Văn phòng C ngày 27/12/2021.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P có trách nhiệm hoàn trả nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất và căn nhà tạm trên đất cho ông Huỳnh Thanh V.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 327227 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04455) do UBND huyện P (cũ), tỉnh An Giang cấp ngày 24/3/2014 ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P và phần ghi nội dung thay đổi

ngày 07/12/2022 – Mục IV sang tên ông Nguyễn Minh D (hồ sơ số: 003242.CN.001).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của BV B2. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0472200001700 ngày 21/01/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Minh D và BV B2.

** Bị đơn ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P trình bày:*

Bà Huỳnh Thị Mỹ L (là chị ruột ông H) có phần đất diện tích là 186,5m^2, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh An Giang, loại đất ở đô thị, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2003, đất có 02 thửa gồm thửa 142 có diện tích 87,5m^2 và thửa 155 có diện tích 99m^2. Ngày 02/12/2004, bà L đã chuyển nhượng thửa 142 cho người khác, còn lại thửa 155 có diện tích 99m^2.

Vào ngày 05/01/2014, các anh em có viết tờ biên nhận đề ngày 05/01/2014 (không nhớ ai viết) có chữ ký Huỳnh Thanh H là do ông H trực tiếp ký tên, lúc đó anh em cùng chứng kiến ông Huỳnh Thanh V giao lại cho ông Huỳnh Phước T giữ các giấy tờ liên quan đến bà L.

Đến năm 2014, bà L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà, tài sản chuyển nhượng là thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X668811, thuộc thửa 155 có diện tích 99m^2, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và vợ ông bà đã trả đủ tiền cho bà L và có lập Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C2 chứng nhận vào ngày 08/3/2014. Sau đó đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 327227, số vào sổ CH04455, ngày 24/3/2014, thửa đất số 155, tờ bản đồ số 20, diện tích 78,9m^2 (do trước đó Ủy ban nhân dân huyện P có thu hồi đất làm bờ kè và bồi thường cho vợ ông bà 20,1m^2 nên diện tích 99m^2 còn lại là 78,9m^2). Đến năm 2021 vợ chồng ông bà chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Minh D, giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng và được Văn phòng C chứng thực ngày 27/12/2021. Thời điểm mua bán thì trên diện tích đất có 01 căn nhà tạm có kết cấu khung sườn gỗ tạp, vách lá, mái lá, cửa sắt kéo, nền lót gạch, các anh em không ai ở, chỉ cho người khác thuê tạm.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Minh D được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh liên xã P xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý vào ngày 07/01/2022 và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Nay ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh V, vì ông bà nhận chuyển nhượng của bà L và chuyển nhượng lại cho ông D là đúng theo quy định pháp luật. Ông, bà thống nhất với biên bản thẩm định, định giá ngày 16/6/2025 và sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh khu vực liên xã P lập ngày 31/7/2025.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Ông Huỳnh Phước T có ý kiến trình bày: Ông T là em ruột của bà Huỳnh Thị Mỹ L, ông là em thứ 3 còn Huỳnh Thanh B là em út, V là em. Ông T thừa

nhận có ký tên trong tờ biên nhận đề ngày 05/01/2014 (không nhớ ai viết tờ biện nhận này), lúc đó anh em cùng chứng kiến ông Huỳnh Thanh V giao lại cho ông giữ các giấy tờ liên quan đến bà L, nhưng sau khi ông V giao cho ông được khoảng vài tháng thì bà L trực tiếp đến nhà ông yêu cầu ông đưa lại toàn bộ giấy tờ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy mà bà L bán cho H hay cho ai ông không biết), giấy tờ tuỳ thân của bà L, sau khi bà L lấy giấy tờ, ông có liên lạc với ông V nhưng không được, kéo dài cho đến nay, vì giấy tờ bà L thì phải trả lại cho bà L. Khi ông V giao lại cho ông giữ giấy tờ đất và giấy tờ tuỳ thân của bà L thì ông không biết có phải là bà Lệ T3 cho ông V hay không, theo ông được biết bà L không có cho ông V, vì trước đây ông V từng khởi kiện bà L một lần nên giữa hai người không có hoà thuận.

+ *Ông Huỳnh Thanh B có ý kiến trình bày*: Ông B là em ruột của bà L, ông H, ông T và ông V. Ông B thừa nhận ông có ký tên trong tờ biên nhận đề ngày 05/01/2014 (không nhớ ai viết tờ biên nhận này), lúc đó anh em cùng chứng kiến ông Huỳnh Thanh V giao lại cho ông Huỳnh Phước T giữ các giấy tờ liên quan đến bà L, sau đó thì ông không biết gì thêm.

+ *Ông Nguyễn Minh D có ý kiến trình bày*: Vào ngày 27 tháng 12 năm 2021, ông có nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Huỳnh Thanh H và bà Phạm Thị P quyền sử dụng đất thổ cư tọa lạc tại xã P, tỉnh An Giang, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 327227, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04455, thửa đất số 155; tờ bản đồ số 20; diện tích 78,9m^2 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/3/2014 cho ông H, bà P. Sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định.

Ngày 07/01/2022, ông đã được cơ quan Văn phòng Đ chi nhánh P4 xác lập tại mục IV trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BR 327227, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04455, thửa đất số 155, tờ bản đồ số 20, diện tích 78,9m^2 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/3/2014. Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1967, chứng minh nhân dân số 351269763, địa chỉ thường trú ấp M, thị trấn P, huyện P, An Giang theo hồ sơ số: 003242.CN.001.

Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận hợp pháp, ông có ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0472200000200 ngày 06/01/2022 với Ngân hàng TMCP B1 (BV B2) vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay, ông có ký kết 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với BV B2, gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0472200001700 ngày 21/01/2022 đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 20, diện tích 78,9m², là phần đất đang tranh chấp trong vụ án và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0472200000300 ngày 07/01/2022 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 12, diện tích 120,6m² cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích sàn 100,80m². Việc thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật nên BV B2 yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0472200001700 ngày 21/01/2022 được ký kết giữa ông D và BV B2 thì ông cũng thống nhất. Hiện nay trên thửa đất số 155, tờ bản

đồ số 20, diện tích 78,9m² có 01 căn nhà có kết cấu khung sườn gỗ tạp, vách tole, mái tole, cửa sắt kéo, nền lót gạch do ông trực tiếp quản lý và sử dụng.

Nay, ông D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh V và thống nhất với toàn bộ yêu cầu độc lập của BV B2, ông yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0472200001700 ngày 21/01/2022.

** Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh An Giang là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang có văn bản 2985/UBND ngày 23/9/2025, thể hiện nội dung*: Trước đây Ủy ban nhân dân huyện P có ban hành Công văn số 2747/UBND-TNMT ngày 23/12/2024 về việc có ý kiến đối với Thông báo số 691/2024/TB-TLVA ngày 23/12/2024, nay UBND xã P vẫn giữ y nội dung của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, đồng thời xin vắng mặt khi toà án hoà giải và xét xử.

Tại Công văn số 2747/UBND-TNMT ngày 23/12/2024, Ủy ban nhân dân huyện P, thể hiện nội dung:

Ngày 21/10/2003, Ủy ban nhân dân huyện P có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01541/Fd, diện tích 186,5m^2, thuộc thửa đất số 142, 155, tờ bản đồ số 20, loại đất thổ cư (T) cho bà Huỳnh Thị Mỹ L.

Ngày 22/11/2004, bà Huỳnh Thị Mỹ L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sanh T4 diện tích 87,5m^2, thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 20, loại đất thổ cư từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01541/Fd cấp ngày 21/10/2003 (điều chỉnh biến động tại trang 4), diện tích còn lại 99m^2, thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 20, loại đất thổ cư.

Ngày 08/3/2014, bà Huỳnh Thị Mỹ L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích 99m^2, thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 20, loại đất thổ cư (T) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01541/Fd cấp ngày 21/10/2003 cho ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P và được Văn phòng C2 công chứng cùng ngày.

Ngày 24/3/2014, Ủy ban nhân dân huyện P thực hiện chỉnh lý biến động giảm diện tích trên Giấy chứng nhận từ 99m^2 sang diện tích 78,9m^2 (lý do thu hồi đất xây dựng bờ kè thị trấn P) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04455, diện tích 78,9m^2, thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 20, loại đất ở tại đô thị cho ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Thanh H3, bà Phạm Thị P là thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Huỳnh Thị Mỹ L. Do đó, về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P là thực hiện đúng theo quy định pháp luật

** Văn phòng C có văn bản ngày 18/3/2025, thể hiện nội dung:* Theo hồ sơ lưu trữ thì Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C2) có chứng nhận các hợp đồng giao dịch cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 294/2014, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 08/3/2014 giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L (bên chuyển nhượng) và vợ chồng ông Huỳnh Thanh H với bà Phạm Thị P (bên nhận chuyển nhượng) được Văn phòng C2 chứng nhận cụ thể quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa 155, tờ bản đồ số 20, diện tích 99m^2; loại đất T, đất tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2476/2021 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2021 giữa vợ chồng ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Minh D (bên nhận chuyển nhượng) được Văn phòng C chứng nhận, cụ thể quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 155, tờ bản đồ số 20, diện tích 78,9m^2; loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang, giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng).

- Đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C2) đã thực hiện đúng và đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Đối với nội dung tranh chấp của người khởi kiện thì Văn phòng C không có ý kiến và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

** Chi nhánh Văn phòng Đ khu vực liên xã P có ý kiến thể hiện nội dung:* Ngày 27/12/2021, Văn phòng Đ chi nhánh P4 có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh D, hồ sơ được chuyển đến từ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện. Ngày 07/01/2022 Văn phòng Đ chi nhánh P4 chỉnh lý biến động chuyển nhượng tại trang 3 của giấy chứng nhận có số vào sổ CH04455, số phát hành BR327227, tờ bản đồ số 20, thửa đất số 155, diện tích 78,9m^2, loại đất ở đô thị, đất toạ lạc tại thị trấn P. Hồ sơ được thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C thực hiện ngày 27/12/2021, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, đảm bảo điều kiện chuyển nhượng được quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

** Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (BV B2) do ông Nguyễn Hoài P1 đại diện có ý kiến trình bày thể hiện nội dung*:

- Về thửa đất số 155 đã được ông Nguyễn Minh D thế chấp hợp pháp để bảo đảm khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 0472210000200 ngày 06/01/2022. BV B2 nhận thế chấp ngay tình, căn cứ trên Giấy chứng nhận đã sang tên cho ông D, tài sản không có tranh chấp, ngăn chặn và việc thế chấp đã được công chứng, đăng ký đúng quy định nên phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Do đó, BV B2 có quyền ưu tiên xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật.

- BV B2 cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh V là không có căn cứ, vì các giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 155 từ bà L sang ông H, bà P vào năm 2014 và từ ông H, bà P sang ông D vào năm 2021 đều được thực hiện đúng quy định pháp luật, đã được công chứng hợp lệ và cơ quan Nhà nước cấp

Giấy chứng nhận hợp pháp. Thực tế, ông D là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và nhà trên đất từ khi nhận chuyển nhượng.

- Đối với hợp đồng tặng cho giữa bà L và ông V, BV B2 cho rằng giao dịch này chưa đăng ký biến động nên chưa phát sinh hiệu lực pháp lý, không làm thay đổi quyền sử dụng đất của bà L. Ngoài ra, ông V cũng không quản lý, sử dụng hay phản đối việc chuyển nhượng, sử dụng đất trong thời gian dài. Vì vậy, ông D và BV B2 được xác định là bên thứ ba ngay tình, không thể biết về giao dịch tặng cho chưa hoàn tất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang, đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh V đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về các yêu cầu như sau:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L với ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P lập tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) ngày 08/03/2014.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy số: BR 327227, thửa số 155; tờ bản đồ số 20, diện tích 78,9m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại xã P, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 24/3/2014 cho ông Huỳnh Thanh H và bà Phạm Thị P.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P với ông Nguyễn Minh D lập tại Văn phòng C ngày 27/12/2021.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P có trách nhiệm hoàn trả diện tích đất 78,9m^2, loại đất ở đô thị, thửa đất số 155, tờ bản đồ số 20 và 01 căn nhà có trên đất, loại nhà tạm bằng gỗ theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã P lập ngày 31/7/2025.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy số BR 327227 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04455) do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 24/3/2014 cho ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P và phần ghi nội dung thay đổi ngày 07/01/2022, tại Mục IV sang tên ông Nguyễn Minh D (hồ sơ số: 003242.CN.001).

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0472200001700, ngày 21/01/2022 ký kết giữa ông Nguyễn Minh D và BV B2.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của BV B2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0472200001700, ngày 21/01/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Minh D và BV B2.

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 26/6/2026 của ông Huỳnh Thanh V, kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 97/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang. Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm không đồng ý toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét lại bản án.

***** *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh V có ý kiến tranh luận: Ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BR 327227 do UBND huyện P (cũ), tỉnh An Giang cấp ngày 24/3/2014 cho ông Huỳnh Thanh H và bà Phạm Thị P, đất thuộc thửa số 155; tờ bản đồ số 20, diện tích 78,9m^2, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh An Giang.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L với ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P lập tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) ngày 08/03/2014.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P với ông Nguyễn Minh D lập tại Văn phòng C ngày 27/12/2021.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P có trách nhiệm hoàn trả nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất và căn nhà tạm trên đất cho ông Huỳnh Thanh V.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 327227 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04455) do UBND huyện P (cũ), tỉnh An Giang cấp ngày 24/3/2014 ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P và phần ghi nội dung thay đổi ngày 07/12/2022 – Mục IV sang tên ông Nguyễn Minh D (hồ sơ số: 003242.CN.001).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của BV B2. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0472200001700 ngày 21/01/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Minh D và BV B2.

Đồng thời, ông V yêu cầu giám định dấu vân tay tại Sổ hộ khẩu gia đình và chứng minh nhân dân của bà Huỳnh Thị Mỹ L do ông V nghi ngờ đây là các giấy tờ được làm giả. Ông V bổ sung yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho giữa bà L với ông V được Văn phòng C1 công chứng ngày 01/10/2012.

+ Luật sư Lương Tường H1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Huỳnh Thanh H đưa ra các quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và không chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh V. Theo Thông báo thụ lý vụ án số 691 ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân và đơn khởi kiện bổ sung của ông V ngày 21/12/2024 yêu cầu có trách nhiệm trả tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng C3, cấp sơ thẩm từ trước đến giờ chưa thụ lý đối với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho. Nội dung yêu cầu ông H, bà P có trách nhiệm trả lại nhà đất là không thể do hiện nay tài sản đang do ông D quản lý, sử dụng nên có yêu cầu thì phải buộc ông D có trách nhiệm giao trả tài sản nên yêu cầu ông H, bà P trả lại nhà đất là không phù hợp.

+ Ông Huỳnh Thanh H thống nhất với ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông không có ý kiến bổ sung

+ Bà Phạm Thị P có ý kiến bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông V, năm 2006 giữa chị L và ông V đã có thưa kiện nên không thể nào có việc chị L tặng cho đất cho ông V.

+ Ông Lâm Minh T2 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B1 không đồng ý với kháng cáo của ông V, đề nghị giữ nguyên đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 12-An Giang.

+ Ông Huỳnh Thanh B không có ý kiến tranh luận

+ Ông Huỳnh Thanh V có ý kiến bổ sung đối với trình bày của bà P việc ông và bà L có thưa kiện năm 2006 là không đúng, sự việc này ông chỉ là người đại diện theo ủy quyền của mẹ ông, giữa ông và bà L từ trước đến nay không có thưa kiện.

+ Tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Huỳnh Phước T, Văn phòng C, Văn phòng Đ chi nhánh khu vực liên xã P, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, ông Nguyễn Hoài P1 và bà Huỳnh Thị Thùy T1 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B1 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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Thanh V, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2026/DS-ST ngày 26

tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang về án phí dân sự sơ thẩm miễn án phí cho ông V do thuộc trường hợp là người cao tuổi có đơn xin miễm án phí theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Huỳnh Thanh V làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định 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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P có yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Huỳnh Phước T, Văn phòng C, Văn phòng Đ chi nhánh khu vực liên xã P, ông Nguyễn Hoài P1 và bà Huỳnh Thị Thùy T1 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B1 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 này.

[1.3] Tại phiên tòa, ông V có bổ sung yêu cầu khởi kiện liên quan đến nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho tài sản nhà và đất năm 2012 giữa ông V với bà L, nội dung này yêu cầu đối với nội dung thay đổi của nguyên đơn liên quan đến yêu cầu khởi kiện thì phần thay đổi chưa được cấp sơ thẩm giải quyết là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[1.4] Hội đồng xử nhận nhậy, nội dung ông V yêu cầu ngừng phiên tòa để thực hiện việc giám định dấu vân tay của bà L tại Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu gia đình thì đối với các văn bản chứng cứ ông V yêu cầu giám định không phải là đối tượng gồm các hợp đồng chuyển nhượng đang được giải quyết trong vụ án, các giấy tờ này chỉ bổ túc các thủ tục hành chính nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu ngừng phiên tòa của ông V và tiếp tục giải quyết đối với vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Thanh V, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp, thửa số 155; tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BR 327227 do UBND huyện P (cũ), tỉnh An Giang cấp ngày 24/3/2014 cho ông Huỳnh Thanh H và bà Phạm Thị P và phần ghi nội dung thay đổi ngày 07/12/2022 – Mục IV sang tên ông Nguyễn Minh D (hồ sơ số: 003242.CN.001); vị trí khu đất tọa lạc tại xã P, tỉnh An Giang

[2.2] Các đương sự đều có ý kiến thống nhất diện tích 78,9m^2 đang tranh chấp trước đây có nguồn gốc của bà Huỳnh Thị Mỹ L, diện tích đất trước đây là

186,5m^2 (gồm 02 thửa: thửa 142 có diện tích 87,5m^2 và thửa 155 có diện tích 99m^2), loại đất ở đô thị, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2003. Vị trí khu đất tọa lạc tại xã P, tỉnh An Giang. Ngày 02/11/2014, bà Huỳnh Thị Mỹ L chết

[2.3] Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh V trình bày bà L đã làm hợp đồng tặng cho ông căn nhà cấp IV gắn liền diện tích đất 79m^2, thuộc thửa số 155; tờ bản đồ số 20, theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: X668811, được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ), tỉnh An Giang cấp ngày 21/10/2003 do bà Huỳnh Thị Mỹ L đứng tên, đất và nhà tọa lạc tại khóm M, thị trấn P, huyện P (nay là ấp M, xã P), tỉnh An Giang. Hai bên thỏa thuận việc tặng cho tại Hợp đồng tặng cho tài sản tại Văn phòng C1 chứng nhận số 6920 Quyển số 6920, 04A/CCSCC/HĐGD do Công chứng viên Huỳnh Vĩnh K công chứng ngày 01/10/2012

[2.4] Sau khi làm hợp đồng tặng cho từ năm 2012, ông V trình bày do ông phải điều trị bệnh nên chưa thực hiện việc sang tên, các giấy tờ liên quan đến giấy đất, các giấy tờ của bà L cùng với hợp đồng tặng cho ông V có gửi cho ông T và sau đó tự ông T giao lại cho ông H, bà P làm thủ tục chuyển nhượng với bà L. Ông V xác định đây là giao dịch giả tạo vì thời điểm này bà L bị hạn chế năng lực hành vi. Ông V trình bày ông là người gửi tiền về cho người chăm sóc nuôi dưỡng bà L nên không thể có việc chuyển nhượng đất cũng như sau khi cấp giấy thì ông H, bà P lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích nhà đất của ông được bà L tặng cho để ông D được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ngân hàng vay tiền là không đúng quy định.

[2.5] Ông V có yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét để căn cứ các tài liệu, chứng cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông hủy các giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà P và phần điều chỉnh biến động sang tên cho ông D, cùng với hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng TMCP B1 để buộc ông H, bà P trả lại nhà đất cho ông V.

Tại phiên tòa, ông V cũng xác định từ thời điểm năm 2012 đến năm 2014 bà L cũng không có quyết định có hiệu lực của Tòa án có thẩm quyền tuyên bố bà L bị hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, ngày 01/10/2012, bà L có lập hợp đồng tặng cho nhà và đất này lại cho ông V, hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng C1, nhưng nhà và đất bà L vẫn còn quản lý sử dụng, ông V chưa thực hiện thủ tục đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc sang tên trên diện tích đất ông V được bà L làm hợp đồng tặng cho vào ngày 01/10/2012.

[3.1] Theo các chứng cứ có trong hồ sơ cũng như cấp sơ thẩm thu thập về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào ngày 08/3/2014 bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 78,9m^2 đất này và căn nhà có trên đất cho vợ chồng ông H, bà P với giá là 100.000.000 đồng, hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C), ông H, bà P có đăng ký việc chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đến ngày 24/3/2014 Ủy

ban nhân dân huyện P có chỉnh lý biến động giảm diện tích trên giấy chứng nhận từ 99m^2 sang diện tích 78,9m^2 (lý do thu hồi xây dựng bờ kè thị trấn P) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà P theo giấy có số vào sổ CH04455, diện tích 78,9m^2, thửa 155, tờ bản đồ 02, loại đất ở đô thị.

[3.2] Ngày 27/12/2021, ông H, bà P chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh D diện tích đất 78,9m^2 đất và căn nhà có trên đất với giá 170.000.000 đồng, hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) ông D đăng ký và được Văn phòng Đ chi nhánh P4 ký xác nhận chỉnh lý biến động tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy có số vào sổ CH04455, hiện nhà và đất do ông D đang quản lý, sử dụng. Ngày 21/01/2022, ông D có thế chấp quyền sử dụng đất này với BV B2 để vay tiền, thời hạn vay là 05 năm, hiện chưa đến hạn thanh toán.

[3.3] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà L và ông V mặc dù được chứng thực tại Văn phòng C1 vào ngày 01/10/2012, nhưng từ thời điểm ký kết từ năm 2012 cho đến khi phát sinh tranh chấp ông V vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng ký vào sổ địa chính nhưng ông V vẫn chưa thực hiện theo quy định. Vào ngày 08/3/2014 giữa bà L với ông H, bà P được chứng thực tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C), ông H, bà P có đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Đ chi nhánh P4 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã P), trước thời điểm Văn phòng Đ chi nhánh P4 tiếp nhận hồ sơ và vào sổ đăng ký thì không có ai tranh chấp đối với diện tích đất này, nên hợp đồng phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm vào sổ địa chính và Ủy ban nhân dân huyện P cấp quyền sử dụng đất cho ông H, bà P là đảm bảo theo trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 78,9m^2, thửa 155, tờ bản đồ 02, loại đất ở đô thị.

[4] Đến ngày 27/12/2021, ông H, bà P mới làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh D diện tích đất 78,9m^2 đất và căn nhà có trên đất, hợp đồng cũng được công chứng chứng thực nên được Văn phòng Đ chi nhánh P4 ký xác nhận chỉnh lý biến động vào ngày 07/01/2022 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy có số vào sổ CH04455

[5] Ngày 21/01/2022, ông D có thế chấp quyền sử dụng đất này tại BV B2 để bảo đảm khoản vay tiền với thời hạn của hợp đồng vay là 05 năm; Tại thời điểm ông D thế chấp quyền sử dụng đất, diện tích đất không có bị kê biên thi hành án, không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch. Việc ông V có tranh chấp đối với phần đất này với ông H, bà P thì thời điểm này đã sang tên cho D và đang được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng TMCP B1 nên ông D và ngân hàng B2 biết được việc tranh chấp. Mặt khác, hợp đồng thế chấp giữa ông D và ngân hàng B2 được lập thành văn bản, có công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[6] Ông V có yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/12/2021 giữa ông H, bà P2 với ông D, yêu cầu huỷ nội

dung chỉnh lý biến động tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dựa trên các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của ông V thì ông H, bà P là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L, hợp đồng được công chứng nên đúng hình thức, giao dịch hợp pháp. Từ ông H, bà P chuyển nhượng sang tên qua ông D thì ông D cũng được đăng ký điều chỉnh biến động sang tên đúng quy định nên cấp sơ thẩm đánh giá các tài liệu, chứng cứ để xác định ông D và ngân hàng B3 là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các giao dịch chuyển nhượng giữa các đương sự không bị vô hiệu nên vào thời điểm Ngân hàng TMCP B1 nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo khoản vay tại ngân hàng và có đăng ký giao dịch bảo đảm là phù hợp theo quy định pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận đối với yêu cầu của ông V hủy các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp tại ngân hàng.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V cũng không cung cấp được 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 ông V là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm đã phân tích nêu trên.

[8] Tuy nhiên, trong giai đoạn phúc thẩm ông V có đơn đề nghị xem xét miễn giảm án phí do ông V thuộc trường hợp là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326 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 để điều chỉnh lại án phí dân sự sự sơ thẩm miễn án phí cho ông V theo quy định

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

[9] Về án phí phúc thẩm: Do, yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải nộp tiền án phí phúc thẩm, nhưng ông V là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn giảm tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326 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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 của 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 ông Huỳnh Thanh V;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang về án phí

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 6 Điều 165; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 692 và khoản 1 Điều 725 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 500, Điều 503, Điều 318, Điều 319 và Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4 và Điều 46 Luật Đất đai 2003; Điều 95 và Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 26, Điều 27 và Điều 48 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh V đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về các yêu cầu như sau:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L với ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P lập tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) ngày 08/03/2014.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy số: BR 327227, thửa số 155; tờ bản đồ số 20, diện tích 78,9m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại xã P, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 24/3/2014 cho ông Huỳnh Thanh H và bà Phạm Thị P.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P với ông Nguyễn Minh D lập tại Văn phòng C ngày 27/12/2021.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P có trách nhiệm hoàn trả diện tích đất 78,9m^2, loại đất ở đô thị, thửa đất số 155, tờ bản đồ số 20 và 01 căn nhà có trên đất, loại nhà tạm bằng gỗ theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực liên xã P lập ngày 31/7/2025.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy số BR 327227 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04455) do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 24/3/2014 cho ông Huỳnh Thanh H, bà Phạm Thị P và phần ghi nội dung thay đổi ngày 07/01/2022, tại Mục IV sang tên ông Nguyễn Minh D (hồ sơ số: 003242.CN.001).

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0472200001700, ngày 21/01/2022 ký kết giữa ông Nguyễn Minh D và BV B2.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP B1 (BV B2). Công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0472200001700, ngày 21/01/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Minh D và BV B2.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Thanh V phải chịu 3.031.400 đồng (*Ba triệu không trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm đồng*). Ông V đã nộp đủ chi phí tố tụng.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Thanh V là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án nên hoàn trả cho ông V số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0000491 ngày 24/10/2023 và biên lai thu số 0000199, ngày 12/3/2024 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh An Giang nay là Thi hành án Dân sự tỉnh An Giang.

- BV B2 không phải chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho BV B2 số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0000547, ngày 02/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

5.2. Về án phí phúc thẩm:

Ông Huỳnh Thanh V là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn giảm tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326 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.

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 12-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 12-An Giang;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Ngọc Thúy