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

Bản án số: 227/2026/DS-PT
Ngày 11-5-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho 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 Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy và ông Lưu Hữu Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Ngày 11 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giangxét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 534/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 534/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 220/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S2 (S3); địa chỉ trụ sở chính: Số B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, chức vụ: Tổng Giám đốc S3 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí T1, chức vụ: Giám đốc S3 chi nhánh A1 (văn bản ủy quyền số 720/2026/QĐ-PC ngày 03/3/2026) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Nguyễn Chí T1: Ông Chu Toàn T2, sinh năm 1989; chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ - Phòng Xử lý nợ - S3 chi nhánh A1; địa chỉ liên hệ: Số C T, phường L, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền ngày 13/3/2026) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Mai Thanh T3, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số B H, Khóm E, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số B H, Khóm E, phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

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

3.1. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1970 (có mặt);

3.2. Bà Dương Thanh K, sinh năm 1972 (vắng mặt);

3.3. Anh Trần Thanh S, sinh năm 1998 (vắng mặt);

3.4. Anh Trần Việt A, sinh năm 2003 (vắng mặt);

3.5. Chị Trần Kiều V, sinh năm 2005 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Số I, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Số I, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang).

3.6. Ông Nguyễn Thành K1, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ H, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (phía sau nhà Số I, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang) (nay là phía sau nhà Số I, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang). Hiện ngụ: Số I, đường P, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang (có mặt).

3.7. Ông Trịnh Quang Linh K2, sinh năm 1996; nơi cư trú: Tổ H, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (phía sau nhà Số I, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang) (nay là phía sau nhà Số I, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

3.8. Bà Phan Thị S1, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số B H, Khóm E, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Số B H, Khóm E, phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

3.9. Bà Trần Thị H, sinh năm 1977 (có mặt);

3.10. Ông Lê Văn M, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số F, đường K, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Số F, đường K, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang).

3.11. Bà Phạm Võ Ngô Y, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số A, đường N, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Số A, đường N, khóm B, phường L, tỉnh An Giang); nơi ở hiện nay: Số E, đường Số B, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Số E, đường S 02, khóm T, phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

3.12. Văn phòng C; địa chỉ: Số C L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Số C L, phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

3.13. Văn phòng C1; địa chỉ: Số B N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Số B N, phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

3.14. Bà Huỳnh Phương T5, sinh năm 1991; nơi cư trú: Số I, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Số I, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

3.15. Bà Trác Thị T6, sinh năm 1961; nơi cư trú: Số A hẻm P, Tổ I, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Số A hẻm P, Tổ I, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

3.16. Bà Nguyễn Thị Ngọc E, sinh năm 1949; nơi cư trú: Số I Rạch B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Số I Rạch B, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần S2 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S2 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Giữa Ngân hàng và ông Mai Thanh T3 đã xác lập các hợp đồng tín dụng sau đây:

1/ Ngày 30/3/2023, Ngân hàng – chi nhánh A1 và ông Mai Thanh T3 có ký Hợp đồng tín dụng số 202327031624 với số tiền vay là 2.000.000.000đ; mục đích vay vốn: Bổ sung vốn buôn chuyến lúa gạo; thời hạn vay 06 tháng theo Giấy nhận nợ số LD2308900868 ngày 30/3/2023, ngày đáo hạn là 29/9/2023; số tiền nhận nợ là 2.000.000.000đ, lãi suất áp dụng cho 06 tháng đầu tiên là 12%/năm; thời hạn vay là 06 tháng; phương thức trả nợ: Lãi hàng tháng, vốn cuối kỳ.

Tài sản bảo đảm: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202327031624 ngày 30/3/2023, giữa Ngân hàng – chi nhánh A1 với ông Mai Thanh T3. Toàn bộ lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) số 02405QSDĐ/cA do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4. Đến ngày 23/12/2017, chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1. Đến ngày 28/3/2023, tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên, được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023; diện tích 210,4m^2; mục đích sử dụng là đất thổ cư; đất tọa lạc tại đường C, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Mai Thanh T3 đã thanh toán cho Ngân hàng được số tiền lãi 68.000.000đ.

Tính đến ngày 15/01/2024, ông T3 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 2.164.013.704đ, trong đó: Nợ gốc 2.000.000.000đ và nợ lãi 164.013.704đ (trong đó: Lãi trong hạn 126.000.000đ, lãi phạt quá hạn 38.013.709đ).

2/ Ngày 31/3/2023, giữa Ngân hàng – chi nhánh A1 và ông Mai Thanh T3 ký kết hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng (bao gồm Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 2491655/03/2023/AG và Bản điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng – các tài liệu này được gọi chung là Hợp đồng). Căn cứ vào thu nhập của ông T3, Ngân hàng đã đồng ý mở thẻ tín dụng với hạn mức sử dụng là 200.000.000đ, lãi suất 23,2%/năm.

Từ khi được cấp thẻ tín dụng, ông T3 đã thực hiện các giao dịch với tổng số tiền 448.600.000đ và đã thực hiện thanh toán cho Ngân hàng số tiền 269.498.069đ, trong đó vốn 245.545.422đ, lãi + phí 23.952.647đ.

Tính đến ngày 15/01/2024, ông T3 còn nợ số tiền vốn 203.996.151đ và lãi 31.361.348đ.

Khi Ngân hàng và ông T3 ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202327031624 ngày 30/3/2023 thì có 01 căn nhà có kết cấu nền gạch, khung gỗ, vách tole, mái tole được ghi nhận trong Biên bản khảo sát hiện trạng bất động sản ngày 09/3/2023. Do ông T3 cho biết đây là nhà để máy móc, hàng ngày có thợ đến làm việc nên cán bộ Ngân hàng đi thẩm định cũng không ghi nhận việc trong căn nhà này gồm những ai đang sinh sống. Tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp thì cán bộ Ngân hàng không biết được việc phía sau của căn nhà trên còn có 02 căn nhà, gồm nhà của ông Nguyễn Thành K1 và nhà của ông Trịnh Quang Linh K2 đã được xây dựng trước đó. Phía Ngân hàng khẳng định tại thời điểm Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp thì ông T4 biết được việc ông T3 thế chấp tài sản để vay Ngân hàng do cán bộ Ngân hàng có chụp hình ảnh ông T4 có mặt tại thời điểm cán bộ Ngân hàng thẩm định tài sản.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T4, ông K1 và ông K2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông T3 vô hiệu thì Ngân hàng không đồng ý do Ngân hàng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật về nhận tài sản bảo đảm.

Ngân hàng thống nhất Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 090/2025/29 do Công ty Cổ phần T10 lập ngày 08/01/2025.

Đối với một phần căn nhà của bà Trác Thị T6 có diện tích 0,1m^2 tại các điểm 80, 69, 79 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) thuộc GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023 thì Ngân

hàng không có tranh chấp và Ngân hàng đề nghị Tòa án không đưa bà Trác Thị T6 vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với một phần căn nhà của ông K2 có diện tích 3,9m^2 tại các điểm 16, 78, 76, 93 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) xây lấn qua thửa đất số 95 của bà Nguyễn Thị Ngọc E thì Ngân hàng không có ý kiến. Ngân hàng đề nghị Tòa án không đưa bà Nguyễn Thị Ngọc E vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với một phần mái che do ông T4 quản lý có diện tích 30,4m^2 tại các điểm 72, 1, 34, 64, 90 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) cất lấn qua phần đất của bà Huỳnh Phương T5 thì Ngân hàng không có ý kiến.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Mai Thanh T3 phải trả cho Ngân hàng (do Ngân hàng – Chi nhánh A1 đại diện nhận) với tổng số tiền 2.399.371.203đ (tạm tính đến ngày 15/01/2024), trong đó đối với hợp đồng tín dụng vốn là 2.000.000.000đ và lãi 164.013.704đ; Hợp đồng thẻ tín dụng vốn gốc là 203.996.151đ và lãi 31.361.348đ và tiền lãi tiếp tục phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 202327031624 ngày 30/3/2023 và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng số 2491655/03/2023/AG ngày 31/3/2023 giữa Ngân hàng với ông Mai Thanh T3 từ ngày 20/9/2023 đến ngày tất toán hồ sơ.

- Trường hợp ông Mai Thanh T3 không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 202327031624 ngày 30/3/2023 và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 2491655/03/2023/AG ngày 31/3/2023 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202327031624 ngày 30/3/2023 để thu hồi nợ.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì ông Mai Thanh T3 còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T4, ông K1 và ông K2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông T3 vô hiệu thì Ngân hàng không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của Ngân hàng trình bày: Tính đến ngày 29 tháng 9 năm 2025, ông Mai Thanh T3 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 3.146.718.697đ (trong đó: Hợp đồng tín dụng vốn là 2.000.000.000đ và lãi là 785.296.213đ; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng vốn gốc là 228.243.399đ và lãi là 133.179.085đ). Nay Ngân hàng yêu cầu ông Mai Thanh T3 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2025 cho đến khi ông Mai Thanh T3 thực hiện trả hết nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 202327031624 ngày 30/3/2023 và

Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng số 2491655/03/2023/AG ngày 31/3/2023. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202327031624 ngày 30/3/2023 giữa Ngân hàng - chi nhánh A1 với ông Mai Thanh T3 để đảm bảo cho việc thi hành án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T4, ông Trịnh Quang Linh K2, ông Nguyễn Thành K1 đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202327031624 ngày 30/3/2023. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu thì Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Mai Thanh T3: Không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án; không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; không tham dự các phiên tòa do Tòa án triệu tập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn T4 trình bày:

Vào ngày 06/02/2002, ông T4 được UBND thành phố L cấp GCN QSDĐ số 02405, tờ bản đồ số 82, thửa số 28, diện tích 210,4m^2. Trên phần đất này có 01 căn nhà do ông T4 và vợ ông T4 tên Dương Thanh K cùng các con Trần Thanh S, Trần Việt A và Trần Kiều V cùng quản lý sử dụng. Căn nhà này ông T4 xây dựng vào năm 1997, trên GCN QSDĐ cũ của ông T4 có thể hiện căn nhà này. Sau đó, ông T3 hỏi mượn ông T4 GCN QSDĐ để đi vay tiền Ngân hàng. Việc thỏa thuận mượn giấy tờ đất không có làm giấy tờ. Đến ngày 23/12/2017, ông T4 và ông T3 làm hợp đồng chuyển nhượng để ông T3 đứng tên trên giấy tờ đất vay tiền Ngân hàng. Sau khi nhận tiền từ Ngân hàng về, ông T3 có cho ông T4 mượn 80.000.000đ từ năm 2018, đến nay ông T4 vẫn chưa trả số tiền này cho ông T3. Việc ông T4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T3 và vay ông T3 số tiền 80.000.000đ thì vợ và các con của ông T4 không biết.

Khoảng năm 2002, ông Trung chuyển N cho ông Ngô Đình L phần đất diện tích 25,6m^2 thuộc GCN QSDĐ số 02405, tờ bản đồ số 82, thửa số 28, diện tích 210,4m^2 do UBND thành phố L cấp cho ông T4 ngày 06/02/2002 với số tiền 15.000.000đ. Giữa ông T4 và ông L có làm giấy tay, sau đó ông L chuyển nhượng phần đất này cho bà Trần Thị H và ông L yêu cầu ông Trung trực T7 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị H, có xác nhận của UBND phường M ngày 13/5/2003. Hiện trên phần đất này có 01 căn nhà do Trịnh Quang Linh K2 đang quản lý sử dụng.

Khoảng 07 tháng sau khi chuyển nhượng phần đất diện tích 25,6m^2, ông T4 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Ngô Đình L phần đất diện tích 24m^2 thuộc GCN QSDĐ số 02405, tờ bản đồ số 82, thửa số 28, diện tích 210,4m^2 do UBND thành phố L cấp cho ông T4 ngày 06/02/2002 với số tiền 25.000.000đ. Giữa ông T4 và ông L có làm giấy tay, sau đó ông L chuyển nhượng phần đất này cho bà Phạm Võ Ngô Y và ông L yêu cầu ông Trung trực T7 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Võ Ngô Y, có xác nhận của UBND phường M

ngày 23/6/2005. Hiện trên phần đất này có 01 căn nhà do Nguyễn Thành K1 đang quản lý sử dụng.

Trước khi ông T4 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Thanh T3, bà Phan Thị S1 thì ông T4 có nói với ông T3, bà S1 phần đất phía sau ông T4 đã chuyển nhượng cho người khác và ông T3 đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T4. Nhưng ông T4 không có nói cho K2 và K1 biết việc ông Trung chuyển N đất cho ông T3, bà S1.

Ông T4 thống nhất Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 090/2025/29 do Công ty Cổ phần T10 lập ngày 08/01/2025.

Đối với một phần căn nhà của bà Trác Thị T6 có diện tích 0,1m^2 tại các điểm 80, 69, 79 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) thuộc GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023 thì ông T4 không có tranh chấp và ông T4 đề nghị Tòa án không đưa bà Trác Thị T6 vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với một phần căn nhà của ông K2 có diện tích 3,9m^2 tại các điểm 16, 78, 76, 93 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) xây lấn qua thửa đất số 95 của bà Nguyễn Thị Ngọc E thì ông T4 không có ý kiến. Ông T4 đề nghị Tòa án không đưa bà Nguyễn Thị Ngọc E vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với một phần mái che do ông T4 quản lý có diện tích 30,4m^2 tại các điểm 72, 1, 34, 64, 90 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) cất lấn qua phần đất của bà Huỳnh Phương T5 thì sau này bà T5 có tranh chấp ông T4 sẽ tháo dỡ trả đất cho bà T5.

Nay ông T4 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp là phần đất trên. Vì trên phần đất này có căn nhà của vợ chồng ông T4 đang quản lý sử dụng. Ông T4 có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2027, quyển số 07TP/CC-HĐGD ngày 03/11/2011 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng Trần Văn T4 và Dương Thanh K với bên nhận chuyển nhượng Mai Thanh T3 và Phan Thị S1 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho riêng 50% quyền sử dụng đất số công chứng 103, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2021 được

công chứng tại Văn phòng C giữa bên tặng cho Phan Thị S1 với bên được tặng cho Mai Thanh T3 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2261, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng – chi nhánh A1 với bên thế chấp Mai Thanh T3 là vô hiệu.

Trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2003 có xác nhận của UBND phường M ngày 13/5/2003 giữa ông T4 với ông M, bà H và Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND phường M ngày 23/6/2005 giữa ông Trần Văn T4 với bà Phạm Võ Ngô Y thì ông T4 không có ý kiến.

Bà Dương Thanh K trình bày:

Bà K là vợ của ông T4, bà K và ông T4 có đăng ký kết hôn. Bà K không biết việc ông Trung chuyển N phần diện tích đất 210,4m^2 thuộc GCN QSDĐ số 02405, tờ bản đồ số 82, thửa số 28, diện tích 210,4m^2 do UBND thành phố L cấp cho ông T4 ngày 06/02/2002 cho ông Mai Thanh T3. Trên phần đất này có 01 căn nhà do vợ chồng bà K cùng các con Trần Thanh S, Trần Việt A và Trần Kiều V cùng quản lý sử dụng. Căn nhà này bà K xây dựng vào năm 1997. Thời điểm ông Trung chuyển N phần đất trên cho ông T3 thì bà K đi làm ở Bình Dương. Bà K mới biết việc này khoảng hơn một tháng nay.

Bà K có biết và không có ý kiến đối với việc ông T4 có chuyển nhượng một phần đất thuộc GCN QSDĐ số 02405, tờ bản đồ số 82, thửa số 28, diện tích 210,4m^2 do UBND thành phố L cấp cho ông T4 ngày 06/02/2002 cho ông Ngô Đình L.

Nay phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phía ông T3 trả nợ và yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp là phần đất trên thì bà K yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông T3. Vì trên phần đất này có căn nhà của vợ chồng bà K đang quản lý sử dụng.

Ông Trịnh Quang Linh K2 trình bày:

Vào ngày 27/8/2016, mẹ ông K2 tên Trần Thị Hoàng O có nhận chuyển nhượng căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 25,6m^2, tờ bản đồ số 82, thửa số 28 thuộc GCN QSDĐ số 02405 do UBND thành phố L cấp ngày 06/02/2002 từ bà Trần Thị H và ông Lê Văn M với giá 150.000.000đ. Giữa mẹ ông K2 và bà H, ông M có làm tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất bằng giấy tay. Căn nhà có kết cấu nền gạch bông, khung bê tông cốt thép, vách tường xây, mái tole, gác lửng gỗ. Căn nhà này hiện do một mình ông K2 sinh sống và quản lý sử dụng. Mẹ ông K2 chết năm 2017, cha ông K2 tên Trịnh Quang D chết năm 2008. Mẹ ông K2 chỉ có một mình ông K2 là con.

Ông K2 có biết căn nhà của ông K2 thuộc GCN QSDĐ do ông T4 đứng tên. Ông K2 không biết việc ông T4 đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Mai

Thanh T3 và không biết việc ông T3 đã thế chấp toàn bộ phần đất (trong đó có căn nhà của ông K2) cho Ngân hàng. Ông K2 chỉ biết việc này sau khi Ngân hàng khởi kiện ông T3. Ông K2 khẳng định Ngân hàng không đến thẩm định căn nhà của ông K2 tại thời điểm làm hồ sơ thế chấp phần đất nêu trên.

Ông K2 thống nhất Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 090/2025/29 do Công ty Cổ phần T10 lập ngày 08/01/2025.

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024 thì phía trước căn nhà của ông K2 và căn nhà của ông K1 đang quản lý sử dụng còn một phần diện tích đất thuộc GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023. Sau này đến giai đoạn thi hành án, ông K2 sẽ thương lượng với ông T3 để nhận chuyển nhượng lại đối với phần đất phía trước căn nhà của ông K2.

Đối với một phần căn nhà của bà Trác Thị T6 có diện tích 0,1m^2 tại các điểm 80, 69, 79 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) thuộc GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023 thì ông K2 không có tranh chấp và ông K2 đề nghị Tòa án không đưa bà Trác Thị T6 vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với một phần căn nhà của ông K2 có diện tích 3,9m^2 tại các điểm 16, 78, 76, 93 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) xây lấn qua thửa đất số 95 của bà Nguyễn Thị Ngọc E thì ông K2 đồng ý với phần diện tích căn nhà của ông K2 thuộc GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023 có diện tích 21,1m^2 tại các điểm 24, 23, 14, 93, 76, 78 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024). Ông K2 yêu cầu được công nhận phần diện tích này. Ông K2 đề nghị Tòa án không đưa bà Nguyễn Thị Ngọc E vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với một phần mái che do ông T4 quản lý có diện tích 30,4m^2 tại các điểm 72, 1, 34, 64, 90 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 duyệt ngày

23/12/2024) cất lấn qua phần đất của bà Huỳnh Phương T5 thì ông K2 không có ý kiến.

Nay ông K2 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông T3. Vì trên phần đất này có căn nhà của ông K2 đang quản lý sử dụng. Ông K2 có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2003 có xác nhận của UBND phường M ngày 13/5/2003 giữa ông T4 với ông M và bà H là có hiệu lực.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2016 giữa ông Lê Văn M và bà Trần Thị H với bà Trần Thị Hoàng O là có hiệu lực.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2027, quyển số 07TP/CC-HĐGD ngày 03/11/2011 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn T4 và bà Dương Thanh K với bên nhận chuyển nhượng Mai Thanh T3 và Phan Thị S1 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho riêng 50% quyền sử dụng đất số công chứng 103, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2021 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên tặng cho Phan Thị S1 với bên được tặng cho Mai Thanh T3 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2261, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng– chi nhánh A1 với bên thế chấp Mai Thanh T3 là vô hiệu.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập, ông K2 yêu cầu Tòa án xác định căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 25,6m^2 thuộc quyền sử dụng của ông K2 nhưng sau khi đo đạc thực tế thì căn nhà của ông K2 chỉ có diện tích 21,1m^2 nên ông K2 xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 4,5m^2. Ông K2 yêu cầu Tòa án xác định căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 21,1m^2 tại các điểm 24, 23, 14, 93, 76, 78 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) thuộc quyền sử dụng của ông K2.

Trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2003 có xác nhận của UBND phường M ngày 13/5/2003 giữa ông T4 với ông M, bà H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2016 giữa ông M, bà H với bà Trần Thị Hoàng O thì ông K2 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể là ông K2 yêu cầu ông M và bà H trả lại cho ông K2 số tiền 385.000.0000đ (theo giá đất của Chứng thư thẩm định ngày 08/01/2025), ông K2 sẽ trả lại nhà đất cho ông M và bà H.

Ông Nguyễn Thành K1 trình bày:

Vào ngày 17/01/2018, giữa ông K1 và bà Phạm Võ Ngô Y ký kết giấy bán nhà đối với căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 24m^2 toạ lạc tại số I, khóm Đ, phường M, thành phố L với giá 135.000.000đ. Giữa ông K1 và bà Y có làm giấy bán nhà bằng giấy tay. Căn nhà có kết cấu nền gạch bông, khung bê tông cốt thép, vách tường xây, mái tole, gác lửng gỗ. Căn nhà này hiện do một mình ông K1 sinh sống và quản lý sử dụng.

Ông K1 có biết căn nhà của ông K1 thuộc GCN QSDĐ do ông T4 đứng tên. Ông K1 không biết việc ông T4 đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Mai Thanh T3 và không biết việc ông T3 đã thế chấp toàn bộ phần đất (trong đó có căn nhà của ông K1) cho Ngân hàng. Ông K1 chỉ biết việc này sau khi Ngân hàng khởi kiện ông T3. Ông K1 khẳng định Ngân hàng không đến thẩm định căn nhà của ông K1 tại thời điểm làm hồ sơ thế chấp phần đất nêu trên.

Ông K1 thống nhất Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 090/2025/29 do Công ty Cổ phần T10 lập ngày 08/01/2025.

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 thì phía trước căn nhà của ông K1 và căn nhà của ông K2 đang quản lý sử dụng còn một phần diện tích đất thuộc GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023. Sau này đến giai đoạn thi hành án, ông K1 sẽ thương lượng với ông T3 để nhận chuyển nhượng lại đối với phần đất phía trước căn nhà của ông K1.

Đối với một phần căn nhà của bà Trác Thị T6 có diện tích 0,1m^2 tại các điểm 80, 69, 79 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) thuộc GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 – chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023 thì ông K1 không có tranh chấp và ông K1 đề nghị Tòa án không đưa bà Trác Thị T6 vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với một phần căn nhà của ông K2 có diện tích 3,9m^2 tại các điểm 16, 78, 76, 93 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024) xây lấn qua thửa đất số 95 của bà Nguyễn Thị Ngọc E thì ông K1 không có ý kiến. Ông K1 đề nghị Tòa án không đưa bà Nguyễn Thị Ngọc E vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với một phần mái che do ông T4 quản lý có diện tích 30,4m^2 tại các điểm 72, 1, 34, 64, 90 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công

ty H2 lập ngày 02/5/2024) cất lấn qua phần đất của bà Huỳnh Phương T5 thì ông K1 không có ý kiến.

Nay ông K1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông T3. Vì trên phần đất này có căn nhà của ông K1 đang quản lý sử dụng. Ông K1 có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND phường M ngày 23/6/2005 giữa ông Trần Văn T4 với bà Phạm Võ Ngô Y là có hiệu lực.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018 giữa Phạm Võ Ngô Y với Nguyễn Thành K1 là có hiệu lực.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2027, quyển số 07TP/CC-HĐGD ngày 03/11/2011 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn T4 và bà Dương Thanh K với bên nhận chuyển nhượng Mai Thanh T3, Phan Thị S1 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho riêng 50% quyền sử dụng đất số công chứng 103, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2021 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên tặng cho Phan Thị S1 với bên được tặng cho Mai Thanh T3 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2261, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng - chi nhánh A1 với bên thế chấp Mai Thanh T3 là vô hiệu.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập, ông K1 yêu cầu Tòa án xác định căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 24m^2 thuộc quyền sử dụng của ông K1 nhưng sau khi đo đạc thực tế thì căn nhà của ông K1 có diện tích 24,3m^2 nên ông K1 bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 0,3m^2. Ông K1 yêu cầu Tòa án xác định căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 24,3m^2 tại các điểm 23, 22, 11, 14 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty H2 lập ngày 02/5/2024 thuộc quyền sử dụng của ông K1.

Trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND phường M ngày 23/6/2005 giữa ông Trần Văn T4 với bà Phạm Võ Ngô Y và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018 giữa bà Phạm Võ Ngô Y với ông Nguyễn Thành K1 thì ông K1 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể là ông K1 yêu cầu bà Y trả lại cho ông K1 số tiền 359.000.000đ (theo giá đất của Chứng thư thẩm định ngày 08/01/2025), ông K1 sẽ trả lại nhà đất cho bà Phạm Võ Ngô Yên .

Ông Lê Văn M và bà Trần Thị H: Không tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng có trình bày ý kiến đối

với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại Tờ tự khai ngày 17/6/2025 với nội dung như sau:

Năm 2003, khi nhận chuyển nhượng diện tích đất 25,6m^2 của ông Trần Văn T4 từ người bán là ông Nguyễn Đình L1 thì ông Lê Văn M và bà Trần Thị H được biết ông T4 bán cho ông L1 thửa đất này bằng giấy tay vào năm 2002. Do ông L1 chưa sang tên sổ đỏ nên ông M, bà H yêu cầu ông Trung lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T4 đồng ý lập hợp đồng và được UBND phường M ký chứng thực vào ngày 13/5/2003. Thời điểm đó, việc UBND phường M ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với ông T4 là đúng thẩm quyền.

Do đất không đủ diện tích theo quy định để tách thửa sang tên chuyển quyền nên ông M, bà H làm nhà ở trên đất cho đến năm 2016 thì chuyển nhượng bằng giấy viết tay căn nhà gắn liền với diện tích 25,6m^2 đất ở cho bà Trần Thị Hoàng O (mẹ ông Trịnh Quang Linh K2 ở cho đến nay).

Do đất chưa được sang tên chuyển quyền, GCN QSDĐ của ông T4 chưa giảm diện tích, việc ông Trung chuyển G toàn bộ diện tích đất cho ông T3 đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, quyền và lợi ích của ông M, bà H.

Nay ông M, bà H yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K2 là:

- Tuyên vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T4 và ông Mai Thanh T3 do trong diện tích đất ông Trung chuyển N cho ông T3 có 25,6m^2 đất ở của ông M, bà H đã được chuyển nhượng hợp pháp, đã làm nhà ở trên đất và từ năm 2016 đã chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Hoàng O, hiện nay bà O chết, con là Trịnh Quang Linh K2 đang trực tiếp quản lý sử dụng.

- Công nhận căn nhà gắn liền với diện tích 25,6m^2 đất ở cho Trịnh Quang L2 Khương do ông M, bà H đã chuyển nhượng cho Trần Thị Hoàng O (mẹ ông K2).

- Đề nghị Tòa án cho phép vợ chồng ông M, bà H vắng mặt tại tất cả các phiên làm việc và xét xử vụ án.

Văn phòng C1: Có đơn xin vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa. Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 14/5/2024, Văn phòng C1 trình bày ý kiến với nội dung: Ngày 30/3/2023, Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông Mai Thanh T3 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng - chi nhánh A1. Nhận thấy các bên đã cung cấp các giấy tờ hợp pháp, đầy đủ tại thời điểm công chứng, bên nhận thế chấp đã làm thủ tục đăng ký chữ ký, mẫu dấu và đã ký trước vào hợp đồng thế chấp nêu trên, Công chứng viên đã đối chiếu chữ ký, mẫu dấu trên hợp đồng thế chấp và nhận thấy trùng khớp mẫu chữ ký, mẫu dấu đã đăng ký tại Văn phòng C1, tỉnh An Giang; bên thế chấp có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định, đã được Công chứng viên giải thích nội dung hợp đồng, bên thế chấp đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên nên Văn phòng đã chứng nhận hợp

đồng nêu trên. Văn phòng C1 chứng nhận hợp đồng thế chấp nêu trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 169/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 116, Điều 117, Điều 123, khoản 2 Điều 129, Điều 130, Điều 133, 317, 318, 319, 323, Điều 463, Điều 466, Điều 470, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được Công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 2 Điều 8 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Khoản 1 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Điểm a khoản 6 Điều 15 của Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 13/10/2024 của UBND tỉnh A ban hành quy định về các định mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang quy định xử lý việc tách thửa, hợp thửa một số trường hợp đặc biệt.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Mai Thanh T3 về hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Mai Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 3.146.718.697đ (trong đó: Hợp đồng tín dụng vốn là 2.000.000.000đ và lãi là 785.296.213đ; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng vốn gốc là 228.243.399đ và lãi là 133.179.085đ).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (ngày 29/9/2025), ông Mai Thanh T3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 202327031624 ngày 30/3/2023 và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng số 2491655/03/2023/AG ngày 31/3/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Mai Thanh T3 về xử lý tài sản thế chấp là căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 21,1m^2 được giới hạn bởi các điểm 24, 23, 14, 93, 76, 78 và căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 24,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 23, 22, 11, 14 thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 82 (cập nhật thành thửa đất số 174, tờ bản đồ số 37), diện tích 210,4m^2, loại đất ODT theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024. Trường hợp ông Mai Thanh T3 không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 202327031624 ngày 30/3/2023 và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng số 2491655/03/2023/AG ngày 31/3/2023 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất được giới hạn tại các điểm 71, 72, 73, 92, 11, 22, 23, 24, 78; 11, 93, 75, 74, 92 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024) thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 82 (cập nhật thành thửa đất số 174, tờ bản đồ số 37), địa chỉ: Phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Mai Thanh T3 theo GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023 (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202327031624 ngày 30/3/2023 giữa Ngân hàng - chi nhánh A1 với ông Mai Thanh T3) để thu hồi nợ.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì ông Mai Thanh T3 còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trịnh Quang Linh K2 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2003 có xác nhận của UBND phường M ngày 13/5/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 27/8/2016.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2003 có xác nhận của UBND phường M ngày 13/5/2003 giữa ông Trần Văn T4 với ông Lê Văn M, bà Trần Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

nhà và đất ngày 27/8/2016 giữa ông Lê Văn M, bà Trần Thị H với bà Trần Thị Hoàng O.

Ông Trịnh Quang Linh K2 được quyền sử dụng phần đất diện tích 21,1m^2 được giới hạn bởi các điểm 24, 23, 14, 93, 76, 78 (phần diện tích đất này nằm trong GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024.

Ông Trịnh Quang Linh K2 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành K1 về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND phường M ngày 23/6/2005 và Giấy bán nhà ngày 17/01/2018.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND phường M ngày 23/6/2005 giữa ông Trần Văn T4 với bà Phạm Võ Ngô Y và Giấy bán nhà ngày 17/01/2018 giữa bà Phạm Võ Ngô Y với ông Nguyễn Thành K1.

Ông Nguyễn Thành K1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 24,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 23, 22, 11, 14 (phần diện tích đất này nằm trong GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024.

Ông Nguyễn Thành K1 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T4, ông Trịnh Quang Linh K2, ông Nguyễn Thành K1 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2027, quyển số 07TP/CC-HĐGD ngày 03/11/2011 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn T4 và bà Dương Thanh K với bên nhận chuyển nhượng ông Mai Thanh T3, bà Phan Thị S1 và Hợp đồng tặng cho riêng 50% quyền sử dụng đất số công chứng 103, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2021 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên tặng cho bà Phan Thị S1 với bên được tặng cho ông Mai Thanh T3.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công

chứng 2027, quyển số 07TP/CC-HĐGD ngày 03/11/2011 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn T4, bà Dương Thanh K với bên nhận chuyển nhượng ông Mai Thanh T3, bà Phan Thị S1 và Hợp đồng tặng cho riêng 50% quyền sử dụng đất số công chứng 103, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2021 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên tặng cho bà Phan Thị S1 với bên được tặng cho ông Mai Thanh T3.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T4, ông Trịnh Quang Linh K2, ông Nguyễn Thành K1 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2261, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng - chi nhánh A1 với bên thế chấp ông Mai Thanh T3.

Tuyên bố vô hiệu một phần đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2261, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng - chi nhánh A1 với bên thế chấp ông Mai Thanh T3. Vô hiệu đối với phần đất diện tích 21,1m^2 được giới hạn bởi các điểm 24, 23, 14, 93, 76, 78 và phần đất diện tích 24,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 23, 22, 11, 14 (hai phần diện tích đất này nằm trong GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023), theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024.

7. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Trịnh Quang Linh K2 về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 4,5m^2.

8. Ông Trần Văn T4, bà Dương Thanh K, anh Trần Thanh S, anh Trần Việt A và chị Trần Kiều V được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất gắn liền với căn nhà mà mình đang sinh sống tại giai đoạn thi hành án.

9. Ông Trịnh Quang Linh K2 và ông Nguyễn Thành K1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất (thuộc GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn T4, đến ngày 23/12/2017 chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1, đến ngày 28/3/2023 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023) phía trước căn nhà mà mình đang sinh sống tại giai đoạn thi hành án.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH H2 lập ngày 02/5/2024 và được Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024 là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

10. Việc tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03/11/2011 giữa ông Trần Văn T4, bà Dương Thanh K với ông Mai Thanh T3, bà Phan Thị S1; Hợp đồng tặng

cho riêng 50% quyền sử dụng đất ngày 07/3/2021 giữa bà Phan Thị S1 với ông Mai Thanh T3; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/3/2023 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng - chi nhánh A1 với bên thế chấp ông Mai Thanh T3 sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác nếu các đương sự có yêu cầu.

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

Ngày 09/10/2025, nguyên đơn Ngân hàng có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202327031624 ngày 30/3/2023 giữa Ngân hàng với ông Mai Thanh T3; Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng do ông Chu Toàn T2 đại diện trình bày: Ngân hàng vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, vì khi thẩm định tài sản thế chấp, ông T4 có mặt nhưng không phản đối và có chỉ ranh đất đến vách nhà hai căn nhà K1 và K2; đồng thời, quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng không phải lần đầu mà trước đó đã được ông T3 đem thế chấp tại E1 02 lần, ông T4 đều biết và tại phiên tòa phúc thẩm đã thừa nhận, không phản đối do nghĩ đã chuyển nhượng cho ông T3 rồi.

Đối với việc ông Trung chuyển N phần đất cho người khác trước đó nhưng không tách quyền sử dụng đất và thừa nhận không cho người nhận chuyển nhượng biết việc chuyển nhượng cho ông T3 và thế chấp Ngân hàng, nên Ngân hàng không thể biết, do đó yêu cầu chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Tại giai đoạn phúc thẩm, qua xem xét thẩm định phát sinh ông K1 cho người khác thuê căn nhà dài hạn sử dụng. Để đảm bảo quyền lợi của họ, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Thành K1 trình bày: Vẫn giữ yêu cầu độc lập; đối với phần căn nhà gắn liền diện tích đất 24,3m^2 ông đã nhận chuyển nhượng giấy tay với bà Y ngày 17/01/2018; ông có liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa nhưng không được do không đủ điều kiện tách thửa theo quy định; lối đi ra đường chính là lối đi tự tạo trên đất của người khác, phần đất của ông và ông K2 ở cuối lối đi. Đối với căn nhà này, từ khi nhận chuyển nhượng từ bà Y, ông không trực tiếp quản lý sử dụng mà cho người khác thuê sử dụng do ông đã có chỗ ở khác; hiện nay ông đang cho gia đình bà Trương Thị Bích H1 thuê theo hợp đồng thuê nhà ngày 15/8/2024, thời hạn thuê là 03 năm đến tháng 7/2027; do không hiểu biết nên không trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, nay ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Ông Trần Văn T4 trình bày: Ông thừa nhận ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3, bà S1 năm 2011; việc ông T3 cho ông vay 80.000.000đ là giao dịch riêng, bà K không biết; không có việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3 năm 2017.

Khi các Ngân hàng đến xem xét thẩm định tài sản thì ông đều biết và không có ý kiến phản đối do ông đã chuyển nhượng cho ông T3 và ông cũng có chỉ ranh đất cho Ngân hàng đến hết phần nhà của ông; không chỉ 02 căn nhà của ông K1, ông K2 là thuộc quyền sử dụng đất của ông đã chuyển nhượng cho ông T3 vì nghĩ đã chuyển nhượng cho ông L1 trước đó và khi chuyển nhượng đất cho ông L1 - đang làm dự án gần đó, đất không có lối đi, làm giấy tay, nhưng sau đó ông L1 bán lại cho người khác yêu cầu ông làm hợp đồng thì ông đồng ý; tiếp theo họ chuyển nhượng lại cho người khác và đến ông K1, ông K2 thì ông không biết. Lối đi ông K1, ông K2 sử dụng là tự tạo, ông chỉ biết thuộc đất người khác, không biết họ tên. Ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Bà Trần Thị H trình bày: Năm 2005, qua ông L1 giới thiệu, bà có nhận chuyển nhượng đất của ông T4 và bán lại cho bà O là mẹ của ông K2. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà có liên hệ cơ quan chức năng để tách quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được, lý do đất cất căn nhà không đủ diện tích và không có lối đi ra đường chính và được hướng dẫn yêu cầu bà cùng ông L1 (còn đang quản lý phần đất nhà ông K1 hiện nay) nhập chung diện tích và yêu cầu ông Trung chuyển N thêm vài m^2 nữa cho đủ diện tích tách thửa và mở cho lối đi cặp nhà ông T4 chiều ngang 01m hướng ra Rạch Ba Đ thì mới đủ điều kiện tách thửa, nhưng ông T4 không đồng ý nên bà bán lại cho bà O sử dụng. Nay việc mua bán quá lâu, yêu cầu xem xét theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng được nộp trong thời hạn luật định, đúng quy định pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử 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 đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Do tài sản là quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng có tranh chấp và liên quan đến yêu cầu độc lập của ông K1, ông K2 nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ về lối đi ông K2, ông K1 sử dụng thuộc thửa 172 là của ai, ý kiến họ như thế nào để đưa vào tham gia tố tụng và chưa làm rõ đối với diện tích đất 21,1m^2 của hộ ông K2 và diện tích 24,3m^2 của hộ ông K1 có đủ điều kiện để tách thửa hay không nhưng lại tuyên xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K2, ông K1; ông K2, ông K1 được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất là chưa bảo đảm thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Ngoài ra, hiện tại căn nhà của ông K1 đang cho gia đình bà Trương Thị Bích H1 thuê để ở, theo hợp đồng thuê nhà ngày 15/8/2024, thời hạn thuê đến ngày 15/7/2027 nhưng khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ những người này để đưa họ tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng quyền

lợi của họ, giải quyết vụ án không triệt để. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Ngân hàng làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Mai Thanh T3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thanh K, anh Trần Thanh S, anh Trần Việt A, chị Trần Kiều V, ông Trịnh Quang Linh K2, bà Phan Thị S1, bà Phạm Võ Ngô Y, ông Lê Văn M, bà Huỳnh Phương T5, bà Trác Thị T6, bà Nguyễn Thị Ngọc E, Văn phòng C, Văn phòng C1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa, Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4, ông K1 vẫn giữ yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Nguyên đơn Ngân hàng khởi kiện ông Mai Thanh T3 yêu cầu thanh toán tiền vốn và lãi của Hợp đồng tín dụng số 202327031624 ngày 30/3/2023 và Hợp đồng thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng số 2491655/03/2023/AG ngày 31/3/2023 được ký kết giữa Ngân hàng – chi nhánh A1 với ông Mai Thanh T3 do ông T3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu được quyền xử lý toàn bộ tài sản ông T3 thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202327031624 ngày 30/3/2023 giữa Ngân hàng với ông Mai Thanh T3, tài sản thế chấp là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 82 (cập nhật thành thửa đất số 174, tờ bản đồ số 37), diện tích 210,4m^2, loại đất ODT do UBND thành phố L cấp GCN QSDĐ số 02405QSDĐ/cA ngày 06/02/2002 cho ông Trần Văn T4; đến ngày 23/12/2017, chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T3 và bà Phan Thị S1 và ngày 28/3/2023, bà S1 tặng cho ông Mai Thanh T3 đứng tên, được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 xác nhận ngày 28/3/2023.

Nay Ngân hàng kháng cáo với nội dung: Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202327031624 ngày 30/3/2023 giữa Ngân hàng với

ông Mai Thanh T3; Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Nội dung Ngân hàng kháng cáo liên quan đến quyền sử dụng đất ông T3 đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202327031624 ngày 30/3/2023, trên thửa đất do ông T3 đứng tên đã có 03 căn nhà, gồm 01 căn nhà của ông T4 (có vợ là bà Dương Thanh K, con là Trần Thanh S, Trần Việt A, Trần Kiều V đang ở) và 01 căn nhà của ông Trịnh Quang L2 Khương xây cất năm 2003 và 01 căn nhà của ông Nguyễn Thành K1 xây cất năm 2003. Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại ngày 25/3/2026 và qua xem xét Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 vẽ, được Văn phòng Đ1 - chi nhánh L3 duyệt ngày 23/12/2024, ghi nhận được 01 căn nhà của ông K2 và 01 căn nhà của ông K1 đang sử dụng lối đi qua thửa đất số 172 của người khác, để đi ra đường P; nhưng cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ chủ thửa đất 172 mà hộ ông K2 và hộ ông K1 sử dụng làm lối đi là của ai và họ có đồng ý để cho hộ ông K2 và hộ ông K1 sử dụng làm lối đi này hay không. Bên cạnh đó, chính ông K2, ông K1 cũng như bà H – người đã chuyển nhượng lại căn nhà gắn liền diện tích đất 24,3m^2 cho bà O – mẹ của ông K2 đều xác định: Họ không làm thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất được do không đủ điều kiện về diện tích đất, lối đi; nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ về diện tích đất 21,1m^2 của ông K2 và diện tích 24,3m^2 của ông K1 có đủ điều kiện để tách thửa hay không nhưng lại tuyên xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K2, ông K1 và cho ông K2 được quyền sử dụng phần đất diện tích 21,1m^2; cho ông K1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 24,3m^2; đồng thời, được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất là chưa bảo đảm thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Mặt khác, theo Biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và tại phiên tòa phúc thẩm, ông K1 trình bày từ trước đến nay ông không trực tiếp quản lý sử dụng căn nhà trên phần đất có tranh chấp mà cho người khác thuê sử dụng và hiện nay căn nhà của ông K1 đang cho vợ chồng bà Trương Thị Bích H1, ông Nguyễn Hoàng N1, 03 con là Trương Hoàng M1, Trương Hoàng T8, Trương Hoàng T9 và ông Nguyễn Hoàng P (ông nội chồng của bà H1) thuê để ở và đã cung cấp Hợp đồng thuê nhà ngày 15/8/2024 với bà Trương Thị Bích H1, thời hạn thuê đến ngày 15/7/2027.

Nhận thấy trong vụ án này, ông K1 có yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích đất 24,3m^2 nên việc phát sinh những người đang trực tiếp quản lý sử dụng phần căn nhà gắn liền diện tích đất nêu trên nhưng chưa được cấp sơ thẩm xác minh, làm rõ những người này để đưa họ vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, người trực tiếp cho thuê căn nhà là ông K1 cũng thừa nhận ông K1 không cung cấp thông tin cho Tòa án cấp sơ thẩm biết nên cấp sơ thẩm không có lỗi do việc phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các tài liệu,

chứng cứ mới tại giai đoạn phúc thẩm.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa.

Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét về nội dung của vụ án.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên Ngân hàng không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của 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 Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S2.

1.1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm 169/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

1.2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP S2 được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004479 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 9 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 9 - An Giang;
- Đương sự;
- Lưu: Văn phòng, Tòa dân sự, Phòng GĐ,KT,TT&THA, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Minh Châu