

Bản án số: 1184 /2026/DS-PT

Ngày: 15-6-2026

V/v *Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1389/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4536/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2026, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 6169/2026/TB-TA ngày 04 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 7096/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8582/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N1;

Địa chỉ: Số B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V- Chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Quang N - Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh Khu công nghiệp T - Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Ông N ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông Đỗ Mạnh S, sinh năm 1980; Chức vụ: Trưởng Phòng Tổng hợp - Ngân hàng N1 – Chi nhánh Khu công nghiệp T (có mặt);

Địa chỉ: Quốc lộ E, khu phố B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Dương Văn H, sinh năm 1961 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ D, khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà S1: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, V, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

3. *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Đinh Văn M, sinh năm 1969 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1968 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ D, khu phố G, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1976 (có mặt) và bà Lê Thị T1, sinh năm 1978 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1987 (có mặt) và bà Hoàng Thị D, sinh năm 1990 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Ông Hoàng Trọng S2, sinh năm 1963 (có mặt) và bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1968 (có mặt);

- Ông Lương Ngọc T2, sinh năm 1965 (có mặt) và bà Hồ Thị Thanh S3, sinh năm 1962 (có mặt);

- Bà Lương Thị H1, sinh năm 1986 (có mặt);

- Ông Kiều Văn L, sinh năm 1975 (có mặt), bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ D, khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng N1 trình bày:

Ngân hàng N1, Chi nhánh Khu Công Nghiệp T - Bà Rịa Vũng Tàu - Phòng G (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cho ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị S1 vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 6006HTD2023700995/HĐTD ngày 17/7/2023. Số tiền vay: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng; mục đích vay: Kinh doanh nông sản; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất vay: 9,5%/năm; lãi suất quá hạn: 14,25%/năm; lãi chậm trả bằng lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm phát sinh lãi chậm trả nhưng không vượt quá 10%/năm; ngày vay: 17/7/2023; ngày đến

hạn: 17/7/2024; phương pháp trả lãi tiền vay theo định kỳ 06 tháng một lần vào ngày 17.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 17/7/2023, ông H bà S1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP836118 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20/11/2009; thửa đất thế chấp số 79, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là thửa đất số 79). Hợp đồng thế chấp số 6006HTC2023700995/HĐTC ngày 17/7/2023 chứng thực tại Văn phòng C1, tài sản thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H bà S1 không trả khoản nợ gốc nào; tiền lãi trả hai lần, cụ thể trả vào ngày 20/10/2023 với số tiền 49.452.055 đồng và trả vào ngày 18/01/2024 với số tiền 46.849.315 đồng; ông H bà S1 còn trả được khoản lãi quá hạn là 1.052.313 đồng. Từ ngày 18/7/2024 đến nay, ông H bà S1 không thực hiện trả gốc và lãi.

Tính đến ngày 08/9/2025 ông H bà S1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 2.430.796.637 (hai tỷ bốn trăm ba mươi triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi bảy) đồng. Trong đó nợ gốc: 2.000.000.000 đồng; tiền lãi đến ngày 08/9/2025 là 430.796.637 đồng; lãi trong hạn 34.808.219 đồng; lãi quá hạn 108.790.521 đồng; lãi chậm trả 10.193.898 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông H bà S1 hoàn trả số tiền gốc và lãi nêu trên, đồng ý cho ông H bà S1 trả nợ trong thời gian 03 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm; yêu cầu trả lãi suất phát sinh kể từ ngày 09/9/2025 đến khi trả xong nợ. Nếu ông bà không trả hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Ngân hàng thu hồi nợ.

Ông H bà S1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/2009, với tổng diện tích được cấp là 4.564 m² (trong đó 300 m² đất ở, 4.265 m² đất trồng cây lâu năm); sau đó đến ngày 08/02/2010 đã chỉnh giảm diện tích 2.030,7m² do chuyển nhượng cho ông Phan Tài Đ2 bà Nguyễn Thị H2 và ông Huỳnh V1 bà Lê Thị T4. Diện tích còn lại đã thế chấp cho Ngân hàng là 2.533,3 m² (trong đó có 300m² đất ở).

Ông H bà S1 ký giấy tờ mua bán viết tay, thực hiện trước khi ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng, tách thửa cho hai hộ Phan Tài Đ2- Nguyễn Thị H2 và Huỳnh V1 -Lê Thị T4. Như vậy việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông bà trên cần phải được xem xét có hợp pháp hay không.

Tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng hoàn toàn không biết trên đất thế chấp có nhà ở của các ông bà là người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án. Hồ sơ quản lý tại Ngân hàng, quyền sử dụng đất nói trên hiện đang được ông H bà S1 thế chấp tại Ngân hàng. Việc thế chấp tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Từ đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của người có quyền và nghĩa vụ liên quan về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất, bởi việc công nhận này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[2] Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Dương Văn H bà Nguyễn Thị S1 trình bày:

Ông Hồng bà S1 xác nhận còn nợ và đồng ý thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 08/9/2025 là 2.430.796.637 (hai tỷ bốn trăm ba mươi triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi bảy) đồng. Trong đó nợ gốc: 2.000.000.000 đồng; tiền lãi đến ngày 08/9/2025 là 430.796.637 đồng; lãi trong hạn 34.808.219 đồng; lãi quá hạn 108.790.521 đồng; lãi chậm trả 10.193.898 đồng. Hiện nay ông H bà S1 rất khó khăn, mất khả năng chi trả. Vì vậy đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian hoàn trả nợ.

Ông H bà S1 đã thế chấp thửa đất số 79 để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng. Tại thời điểm thế chấp, ông bà chỉ thế chấp căn nhà của ông bà đang ở, chuồng trại và phần đất trống còn lại, không thế chấp phần tài sản đã chuyển nhượng cho các ông bà gồm: Đinh Văn M, Lương Ngọc T2, Lương Thị H1, Hoàng Trọng S2, Kiều Văn L và hiện nay những người này và người mua lại đất của họ đang sử dụng. Cán bộ Ngân hàng đã trực tiếp thẩm định, ông H bà S1 đã chỉ ranh giới cụ thể. Cán bộ Ngân hàng xem xét xong thì đồng ý nhận thế chấp. Còn khi ký hợp đồng thế chấp, ông H bà S1 lớn tuổi, không đọc hiểu được nội dung nên đã ký thế chấp toàn bộ thửa đất số 79. Vì vậy, nếu ông H bà S1 không trả được nợ thì ông bà chỉ đồng ý phát mãi phần diện tích nhà đất của ông H bà S1 đang trực tiếp sử dụng, không đồng ý xử lý tài sản đã chuyển nhượng cho người khác.

[3] Quá trình tham gia tố tụng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

-Ông Đinh Văn M bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ông M bà Đ là vợ chồng. Ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có kích thước rộng 10m, dài 40m, thuộc thửa đất số 79 của vợ chồng ông H bà S1 vào năm 2004. Năm 2006, ông M bà Đ đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ1 một phần diện tích 5m x 40m và cho ông Nguyễn Ngọc C một phần diện tích 5m x 40m. Ông Đ1 và ông C đã xây dựng nhà ở.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông H bà S1 yêu cầu trả nợ, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 79 để Ngân hàng thu hồi nợ thì ông M bà Đ không đồng ý. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M bà Đ và ông Đ1, ông C, công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và ông C.

- Ông Nguyễn Văn Đ1 bà Lê Thị T1 trình bày: Năm 2006, ông Đ1 bà T1 nhận chuyển nhượng lại của ông M bà Đ một phần quyền sử dụng thửa đất số 79. Đất này ông M bà Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H bà S1 vào năm 2004. Khi nhận chuyển nhượng là đất trống, ông Đ1 bà T1 đã xây dựng nhà ở và sử dụng liên tục đến nay.

Ông Đ1 bà T1 không đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản liên quan phần đất ông bà đã nhận chuyển nhượng và sử dụng. Ngân hàng không thẩm định khi nhận thế chấp. Do đó chỉ có quyền yêu cầu phát mãi phần diện tích đất còn lại của ông H bà S1.

Ông Đ1 bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà Đ với ông bà; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 225,1m² thuộc một phần thửa đất số 79 cho ông bà.

-Ông Nguyễn Ngọc C bà Hoàng Thị D trình bày: Năm 2006, ông C bà D nhận chuyển nhượng lại của ông M bà Đ một phần quyền sử dụng thửa đất số 79. Đất này ông M bà Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H bà S1 vào năm 2004. Ông C bà D xây dựng nhà ở, trực tiếp sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng.

Ông C bà D không đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản liên quan phần đất ông bà đã nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định. Đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà Đ với ông bà; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 224m² thuộc một phần thửa đất số 79 cho ông bà.

-Ông Lương Ngọc T2 bà Hồ Thị Thanh S3 trình bày:

Năm 2003, ông T2 bà S3 nhận chuyển nhượng lại của ông H bà S1 một phần quyền sử dụng thửa đất số 79, diện tích 8m x 45m. Ông T2 bà S3 đã xây dựng nhà trên diện tích đất 4m x 45m. Phần đất còn lại ông bà bán cho con là bà Lương Thị H1. Ông T2 bà S3 không đồng ý yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng có liên quan đến tài sản ông bà đang sử dụng. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S1 với ông bà; công nhận cho ông bà quyền sử dụng diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa đất số 79.

-Bà Lương Thị H1 trình bày: Năm 2007, bà H1 nhận chuyển nhượng lại của ông H bà S1 100m² thuộc thửa đất số 79. Năm 2010, bà H1 nhận chuyển nhượng lại của ông T2 bà S3 diện tích 4m x 45m thuộc một phần thửa đất số 79. Bà H1 đã tiến hành xây nhà ở và chuồng trại chăn nuôi.

Nay bà H1 được biết Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông H bà S1 liên quan đến diện tích đất bà H1 sử dụng. Bà H1 không đồng ý vì khi Ngân hàng nhận thế chấp không làm việc với bà H1.

Bà H1 đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S1 với bà H1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 bà S3 với bà H1; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 188,1m² + 74,8m² thuộc một phần thửa đất số 79 cho bà H1.

-Ông Hoàng Trọng S2 bà Nguyễn Thị O trình bày:

Vợ chồng ông S2 bà O nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 79 của vợ chồng ông H bà S1 vào năm 2002. Khi nhận chuyển nhượng là

đất trống. Năm 2003, ông S2 bà O đã xây dựng nhà ở và công trình phụ, chuồng trại chăn nuôi, tổng diện tích sử dụng 247,2m².

Nay Ngân hàng khởi kiện ông H bà S1 yêu cầu trả nợ, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 79 để thu hồi nợ thì ông S2 bà O không đồng ý do gia đình ông S2 bà O mua đất trước khi ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp ngân hàng.

Đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S1 với ông S2 bà O; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 247,2m² thuộc một phần thửa đất số 79 cho ông S2 bà O.

- Ông Kiều Văn L bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Vợ chồng ông L bà L1 nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 79 của vợ chồng ông H bà S1 vào năm 2002. Khi nhận chuyển nhượng là đất trống. Năm 2003 ông L bà L1 đã xây dựng nhà ở 150m² và công trình phụ khoảng 70m², tổng diện tích sử dụng 339,7m².

Nay Ngân hàng khởi kiện ông H bà S1 yêu cầu trả nợ, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 79 để thu hồi nợ thì ông L bà L1 không đồng ý do phần đất này ông bà đã nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định.

Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S1 với ông L bà L1; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 339,7m² thuộc một phần thửa đất số 79 cho ông L bà L1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

Ghi nhận thỏa thuận của Ngân hàng N1 và ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị S1 về việc ông H, bà S1 trả cho Ngân hàng N1 số tiền nợ tính đến ngày 08/9/2025 là 2.430.796.637 (hai tỷ bốn trăm ba mươi triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn sáu trăm ba mươi bảy) đồng. Trong đó nợ gốc: 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng; tiền lãi đến ngày 08/9/2025 là 430.796.637 đồng. Lãi trong hạn 34.808.219 đồng; lãi quá hạn 108.790.521 đồng, lãi chậm trả 10.193.898 đồng; ông H và bà S1 tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 09/9/2025 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 6006HTD2023700995/HĐTD ngày 17/07/2023 giữa Ngân hàng N1 và ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị S1.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 về việc xử lý tài sản đảm bảo là thửa đất số 79 tờ bản đồ 21 phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị S1 không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ, Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản là diện tích đất 778m² trong đó có 300m² thuộc một phần thửa đất số 79 tờ bản đồ 21 phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí đất ghi nhận

tại mảnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 26/6/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

-Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ1, bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Ngọc C, bà Hoàng Thị D, ông Lương Ngọc T2, bà Hồ Thị Thanh S3, bà Lương Thị H1, ông Hoàng Trọng S2, bà Nguyễn Thị O, ông Kiều Văn L, bà Nguyễn Thị L1 về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận đồng quyền sử dụng đất*”.

+ Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6006HTC2023700995/HĐTC ngày 17/7/2023 giữa Ngân hàng N1.

+ Công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ1, bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Ngọc C, bà Hoàng Thị D, ông Lương Ngọc T2, bà Hồ Thị Thanh S3, bà Lương Thị H1, ông Hoàng Trọng S2, bà Nguyễn Thị O, ông Kiều Văn L, bà Nguyễn Thị L1 được đồng sử dụng diện tích đất 1.755m² thuộc một phần thửa đất số 79 tờ bản đồ 21 phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

* Phần ông Đ1, bà T1 225,1m² có tứ cận: Đông giáp đường đi, tây giáp thửa 111, nam giáp nhà ông H, bà S1;

* Phần ông C, bà D 224m² có tứ cận: Đông giáp đường đi, tây giáp thửa 111, nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Đ1, bắc giáp nhà ông Hoàng Trọng S2;

* Phần ông Lương Ngọc T2, bà Hồ Thị Thanh S3 208m² có tứ cận: Đông giáp đường đi, tây giáp thửa 111, nam giáp nhà bà Lương Thị H1, bắc giáp nhà ông Kiều Văn L;

* Phần bà Lương Thị H1 188,1m² có tứ cận: Đông giáp đường đi, tây giáp thửa 111, nam giáp nhà ông Hoàng Trọng S2, bắc giáp nhà ông Lương Ngọc T2;

* Phần bà Lương Thị H1 74,8m² có tứ cận: Đông giáp thửa 511, tây giáp thửa 27, nam giáp nhà ông Kiều Văn L, bắc giáp thửa 77;

*Phần ông Hoàng Trọng S2, bà Nguyễn Thị O 247,2m² có tứ cận: Đông giáp đường đi, tây giáp thửa 111, nam giáp nhà ông Nguyễn Ngọc C, bắc giáp nhà bà Lương Thị H1;

* Phần ông Kiều Văn L, bà Nguyễn Thị L1 339,7m² có tứ cận: Đông giáp đường đi, tây giáp thửa 102, nam giáp nhà ông Lương Ngọc T2, bắc giáp thửa 511;

Vị trí đất ghi nhận tại mảnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 26/6/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Ngày 22-9-2025, nguyên đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng hủy bỏ việc công nhận cho ông Đ1 bà T1; ông C bà D; ông T2 bà S3; bà H1; ông S2 bà O; ông L bà L1 được đồng quyền sử dụng diện tích đất 1.755m² thuộc một phần thửa đất số 79.

Nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp ông H bà S1 không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6006HTC2023700995/HĐTC ngày 17-7-2023 giữa nguyên đơn với ông H bà S1.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự theo quy định

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng:*

[2.1] Theo đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu ông H bà S1 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ 2.234.610.245 (hai tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu sáu trăm mười nghìn hai trăm bốn mươi lăm) đồng tính đến hết ngày 07-01-2025 (trong đó nợ gốc: 2.000.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 184.794.520 đồng; tiền lãi quá hạn: 45.547.945 đồng; tiền lãi chậm trả: 4.267.780 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6006HTD2023700995/HĐTD ngày 17-7-2023 cho đến khi ông H bà S1 trả xong nợ.

Trường hợp ông H bà S1 không trả hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 79, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông H bà S1, cùng tài sản gắn liền với đất để Ngân hàng thu hồi nợ.

[2.2] Về phía những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, cụ thể:

- Ông Nguyễn Văn Đ1 bà Lê Thị T1 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn M bà Nguyễn Thị Đ (là người nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 79 của ông H bà S1) với ông Đ1 bà T1; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 225,1m² thuộc một phần thửa đất số 79 cho ông Đ1 bà T1.

- Ông Nguyễn Ngọc C bà Hoàng Thị D yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn M bà Nguyễn Thị Đ với ông C bà D; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 224m² thuộc một phần thửa đất số 79 cho ông C bà D.

- Ông Lương Ngọc T2 bà Hồ Thị Thanh S3 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S1 với ông bà; công nhận cho ông bà quyền sử dụng diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa đất 79.

- Bà Lương Thị H1 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S1 với bà H1; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 bà S3 (là người nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 79 của ông H bà S1) với bà H1; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 188,1m² + 74,8m² thuộc một phần thửa đất số 79 cho bà H1.

- Ông Hoàng Trọng S2 bà Nguyễn Thị O yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S1 với ông S2 bà O; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 247,2m² thuộc một phần thửa đất số 79 cho ông S2 bà O.

- Ông Kiều Văn L bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S1 với ông L bà L1; công nhận quyền sử dụng diện tích đất 339,7m² thuộc một phần thửa đất số 79 cho ông L bà L1.

[2.3] Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 26-6-2025, đo đạc theo yêu cầu của Tòa án cấp sơ thẩm thì các đương sự chỉ ranh hiện trạng sử dụng đất chưa hết diện tích của thửa đất số 79 mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bà S1.

Căn cứ vào Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 32, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15-5-2026, chủ thích cụ thể theo yêu cầu của Tòa án cấp phúc thẩm thì tại phiên tòa phúc thẩm, ông H bà S1 cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đều khai rằng mặc dù các ông bà đang sử dụng đất theo hiện trạng tường xây bao quanh đất, nhưng ông H bà S1 chuyển nhượng đất là theo ranh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đo đạc thì các ông bà đã không chỉ hết ranh đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần diện tích đất mà ông H bà S1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã cùng nhau bỏ ra từ diện tích đất của ông H bà S1 và từ diện tích đất mà những người

có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã nhận chuyển nhượng của ông H bà S1, để hình thành lối đi chung cho các hộ lưu thông, được thể hiện tại phần 79-1/172,m² trên Sơ đồ vị trí.

[2.4] Như mục [2.1] đã nêu về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, trong đó có yêu cầu về phát mãi tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 79 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H bà S1, bao gồm cả phần diện tích đất lối đi chung ông H bà S1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày bên trên. Tuy nhiên vấn đề này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết.

[2.5] Mặc dù trong vụ án này các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị đối với phần Quyết định của Bản án sơ thẩm liên quan đến nghĩa vụ trả nợ của ông H bà S1 theo Hợp đồng tín dụng, tuy nhiên nghĩa vụ này gắn liền với yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản bảo đảm trong trường hợp ông H bà S1 không trả được nợ. Do vậy để giải quyết vụ án được toàn diện, triệt để thì Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Việc hủy án là do lỗi khách quan vì phát sinh tình tiết mới.

[3] *Về án phí:*

- Án phí dân sự sơ thẩm: Được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

-Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của Ngân hàng được chấp nhận một phần, nên Ngân hàng không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N1.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng N1 không phải chịu, hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0023494 ngày 07-10-2025 của Thị hành án dân sự Thành phố H.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15-6-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương