

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 139/2025/DS-PT
Ngày 17 tháng 6 năm 2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
vay tài sản, buộc di dời nhà trả lại
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: Ông Phạm Tấn Tài

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tuấn và bà Đinh Thị Thu Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 6 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản*”

Do Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang bị Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T; Bị đơn ông Lê Bình K; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP H2 (M); các ông, bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Phước T1, Huỳnh Thị Mộng C, Huỳnh Trọng H kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1956; nơi cư trú: tổ C, ấp A, xã K, huyện A, tỉnh An Giang (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Văn T: Ông Nguyễn Ngọc C1 – Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A; địa chỉ: số F, đường C, khóm C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Bình K (6 Phong); sinh năm 1953; nơi cư trú: tổ E, ấp A, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Nguyễn Quốc K1, sinh năm 1983; nơi cư trú: ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang (Theo Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2021) (có mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị Bé N, sinh năm 1983;

3.2. Ông Lê Hoài B, sinh năm 1985;

3.3. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1987;

Cùng nơi cư trú: ấp A, xã K, huyện A, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà N, B và L: Ông Nguyễn Quốc K1, sinh năm 1983; nơi cư trú: ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang (Theo Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024).

3.4. Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1981;

3.5. Ông Huỳnh Phước T1, sinh năm 1983;

3.6. Bà Huỳnh Thị Mộng C, sinh năm 1985;

3.7. Ông Huỳnh Trọng H, sinh năm 1986;

Cùng nơi cư trú: ấp A, xã K, huyện A, tỉnh An Giang.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh An Giang; địa chỉ trụ sở: khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang do ông Trần Hòa H1 – Chủ tịch UBND huyện A, tỉnh An Giang đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hòa H1: Ông Phạm Văn N1 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A, tỉnh An Giang (có đơn xét xử vắng mặt).

3.9. Ngân hàng TMCP H2 (M); địa chỉ trụ sở: TNP Tower, E N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội do ông Bùi Đức Q – Tổng Giám đốc Ngân hàng quản lý tin dụng đại diện.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Trần Trọng T2, sinh năm 1991; ông Ngô Tấn K2, sinh năm 1990 và bà Nguyễn Thị Khánh V, sinh năm 2000; cùng địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà R, số A N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/5/2025) (bà V có mặt, những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ cấp sơ thẩm thể hiện:

ông T trình bày: Vào ngày 15/9/2000 ông T và bà Lê Thị Đ (vợ, chết ngày 30/6/2012) có vay tiền của bà Trần Thị T3 (vợ ông Lê Bình K, chết năm 2020). Tại thời điểm đó vợ chồng ông T có thiếu nợ nhiều người nên ông K có đề nghị giúp đỡ giữ lại phần đất có căn nhà mà vợ chồng ông T đang ở bằng cách làm 01 giấy mua bán đất giả để tránh việc bị các chủ nợ khác lấy tài sản. Do có mối quan hệ sui gia nên ngày 17/12/2000 ông T và ông K có làm 01 giấy mua bán

đất viết tay, nội dung ông T bán cho ông K một phần đất ngang 10m dài sổ sông và 01 căn nhà gỗ lợp ngói ngang 7m x 7m với giá 70.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền từ bà T3 thì hàng tháng vợ chồng ông T có thực hiện việc trả nợ, đến năm 2010 thì khoản nợ chỉ còn lại 100.000.000 đồng và ông yêu cầu ông Kim G lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K hèn lẩn lưa mà không trả. Ông có hỏi thì được biết ông K đã tự ý chuyển nhượng phần đất trên từ tên của ông sang tên ông K và đã thế chấp để vay ngân hàng. Trong thời gian này thì ông có sửa chữa nhà từ nhà gỗ mái ngói sang nhà cấp IV và sử dụng phần đất trồng cây tạp làm trại xẻ gỗ. Ông T cho rằng căn cứ chứng minh đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu việc thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba là việc ông K chưa trả tiền chuyển nhượng, đất vẫn do gia đình ông T quản lý, sử dụng và khi ông T cất nhà thì phía ông K không ngăn cản; Ủy ban nhân dân xã K mời ông để thương lượng bồi thường mà không phải ông K.

Nay ông T xác định khởi kiện đối với ông Lê Bình K, yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 17/12/2000 và ngày 19/8/2003 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00278 QSDĐ/GI do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 03/3/2004 cho ông Lê Bình K và bà Trần Thị T3; ông sẽ thanh toán số tiền vay là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng cho ông K và các đồng thừa kế của bà T3. Về chi phí dùng vào việc xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá...không yêu cầu ông K trả lại.

Bị đơn là ông K có văn bản trình bày: Năm 2000 ông có thỏa thuận mua phần đất 450m² của ông T và bà Đ với giá 70.000.000 đồng, có làm tờ mua bán và ông đã trả đủ tiền. Sau đó, ngày 19/8/2003 cả hai bên có làm thủ tục sang tên theo quy định và vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00278 QSDĐ/gL ngày 03/3/2004 mang tên Lê Bình K và Trần Thị T3. Do trong thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông T chưa có chỗ ở mới nên ông để cho vợ chồng ông T tiếp tục ở tạm trên đất, sau đó ông T tự ý sửa chữa nhà và cất thêm 01 căn nhà tạm cho con là Huỳnh Phước T1. Ông đã gửi đơn đến UBND xã K yêu cầu chấm dứt việc sửa chữa, cất mới và yêu cầu vợ chồng ông T di dời 02 căn nhà trả đất. Nay không đồng ý yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T và các con di dời 02 căn nhà và vật kiến trúc để giao trả lại đất cho ông. Ngoài ra, cũng trong năm 2000 ông T có vay của ông 382.000.000 đồng, có trả nhiều lần và còn nợ lại 127.000.000 đồng, yêu cầu ông T và các con trả đồng thời tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 01/8/2011 đến nay.

Ngày 14/12/2021, ông Lê Bình K có đơn phản tố, ngày 04/01/2024 ông K, bà N, ông L, ông B có đơn xác định lại nội dung phản tố và tại phiên tòa, ông K1 là người đại diện theo ủy quyền của ông K xác định lại: Yêu cầu ông T và các thừa kế của bà Đ có nghĩa vụ trả lại cho các ông, bà số tiền 100.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và buộc di dời nhà, vật kiến trúc trả lại đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là MSB có văn bản trình bày: Hiện tại ông K vẫn còn nợ ngân hàng số tiền là 15.000.000.000 (mười lăm tỉ) đồng gồm vốn và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng, yêu cầu ông K trả nợ và xử lý

tài sản thế chấp để thanh toán. Ngân hàng có nhận được thông báo nộp tạm ứng án phí nhưng hiện nay ngân hàng đang hoàn chỉnh hồ sơ khởi kiện, chưa thể nộp tạm ứng, do vậy đề nghị tách ra để giải quyết trong vụ án khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 19/8/2003 vô hiệu. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00278QSDĐ/gL do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 03/3/2004 cho ông Lê Bình K và bà Trần Thị T3 thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật điều chỉnh biên động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp kết quả giải quyết vụ án.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Bình K.

Buộc ông Huỳnh Văn T và các ông, bà P, T1, C, H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Bình K và các ông, bà N, B, L số tiền: 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải chịu lãi suất trên khoản tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 10%/năm tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Kim B1 ông T và các con di dời nhà, trả lại đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông K vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K, điều chỉnh cấp lại cho ông T;

- Bị đơn ông Lê Bình K kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà P, ông T1, bà C, ông H di dời nhà trả lại đất. Yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp giữa ông K và Ngân hàng TMCP H2 (M);

- Ngân hàng TMCP H2 (M) kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang do bản án gây ảnh hưởng đến quyền lợi Ngân hàng;

- Các ông, bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Phước T1, Huỳnh Thị Mộng C, Huỳnh Trọng H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày

03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện A. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chỉ buộc các ông, bà liên đới cùng ông Huỳnh Văn T trả 100.000.000 đồng cho bị đơn trong phần di sản mà các ông, bà được hưởng từ bà Lê Thị Đ (mẹ) nêu có.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;

- Bị đơn ông Lê Bình K vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo;

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP H2 (M); các ông, bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Phước T1, Huỳnh Thị Mộng C, Huỳnh Trọng H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

+ Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Đối với kháng cáo của các ông, bà P, T1, C, H: Nhận thấy, 15/9/2000AL, ông T bà Đ có ký biên nhận nợ, có vay của bà T3 số tiền 382.000.000 đồng. Hiện nay ông T còn nợ lại 100.000.000 đồng. Do đó, ông K yêu cầu ông T và các con có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, đây là số nợ của ông T và bà Đ khi còn sống. Nay bà Đ đã chết thì các con của bà Đ chỉ có nghĩa vụ thanh toán số nợ trong phạm vi di sản của bà Đ để lại. Do đó, các ông, bà P, T1, C, H kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, chỉ buộc các ông bà có nghĩa vụ liên đới cùng ông T trả cho ông K số tiền 100.000.000 đồng trong phạm vi di sản các ông bà được hưởng là có căn cứ.

- Đối với kháng cáo của ông T: Ngày 17/12/2000 ông T và bà Đ ký tờ mua bán đất với ông Lê Bình K (Lê Thanh P1). Nội dung ông T, bà Đ chuyển nhượng cho ông P1 thửa đất ngang 10m, dài chạy thẳng xuống sông và căn nhà ngang 7m, dài 7m với giá 70.000.000 đồng, có xác nhận của trưởng ấp D, xã K. Thời điểm này ông T, bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 20/9/2001, ông T được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 19/8/2003, ông T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K, diện tích 450m², đã thanh toán đủ tiền, có xác nhận của UBND xã K. Ngày 03/3/2004 ông K, bà T3 được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện A cấp cho ông K, bà T3 hiện đang được thế chấp tại ngân hàng H2. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc thế chấp tài sản của ngân hàng có thực hiện đúng theo quy định của pháp luật hay không để xem xét đối với hợp đồng thế chấp. Tòa án chỉ nhận định, do ngân hàng không khởi kiện hợp đồng vay tài sản giữa ngân hàng với ông K nên không xem xét đến hợp đồng thế chấp là ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng và không thể thi hành án được. Do Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng, cơ quan có thẩm quyền không thể điều chỉnh giấy đất lại cho ông T được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch đảm bảo.

Ngoài ra, căn cứ bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 25/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất chi nhánh A, không thể hiện thửa 620, 720 diện tích 450m² nằm ở vị trí nào. Các điểm 3, 4, 5, 34, 36, 35 ông T chỉ dẫn diện tích 621,6m² có 01 phần chưa được cấp giấy chứng nhận, một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn V1, bà Trần Thị Hồng T4 (tại các điểm 5, 38, 39, 40, 36, 34 diện tích 58,7m²) nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông V1, bà T4 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Các điểm 16, 17, 18, 19, 20 là góc nhà sắt, tol nằm trên đất UBND xã K quản lý nhưng cũng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 3 Điều 308 của BLTTDS năm 2015, phúc xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Phước T1, Huỳnh Thị Mộng C, Huỳnh Trọng H; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Bình K; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP H2 (M).

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện A; chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện A giải quyết lại từ đầu theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T; Bị đơn ông Lê Bình K; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP H2 (M); các ông, bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Phước T1, Huỳnh Thị Mộng C, Huỳnh Trọng H kháng cáo kháng cáo trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông K

vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K, điều chỉnh cấp lại cho ông T;

- Bị đơn ông Lê Bình K kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà P, ông T1, bà C, ông H di dời nhà trả lại đất. Yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp giữa ông K và Ngân hàng TMCP H2 (M);

- Ngân hàng TMCP H2 (M) kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang do bản án gây ảnh hưởng đến quyền lợi Ngân hàng;

- Các ông, bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Phước T1, Huỳnh Thị Mộng C, Huỳnh Trọng H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện A. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chỉ buộc các ông, bà liên đới cùng ông Huỳnh Văn T trả 100.000.000 đồng cho bị đơn trong phần di sản mà các ông, bà được hưởng từ bà Lê Thị Đ (mẹ) nếu có.

[3]. Xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, HĐXX xét thấy:

[3.1] Về nội dung:

Phần diện tích đất 450m² đang tranh chấp giữa các bên đã được bị đơn là ông Lê Bình K thế chấp vào Ngân hàng H2 cùng với các tài sản khác để vay khoản nợ tính đến thời điểm hiện nay là 15.000.000.000 (mười lăm tỉ) đồng gồm vốn và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng. Tuy cấp sơ thẩm có đưa Ngân hàng H2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng cho rằng Ngân hàng có yêu cầu độc lập với số tiền vay của ông K và không nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu này và tách ra để Ngân hàng khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Xét thấy, vụ án tranh chấp đất có liên quan đến Hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Bình K và Ngân hàng H2, việc Ngân hàng có yêu cầu tách ra để xử lý đối với số tiền vay là phù hợp. Tuy nhiên, vẫn phải giải quyết đối với Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông K với Ngân hàng có liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng cũng đã có yêu cầu xem xét việc ông K thế chấp tài sản là hợp pháp, Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình để tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn T. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải tiến hành xác minh để làm rõ việc Ngân hàng trước khi cho vay có thực hiện việc đi xem xét, thẩm định tài sản thế chấp hay không? Đề từ đó xác định Ngân hàng có phải là bên thứ ba ngay tình hay không? Nhưng cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án cũng không xem xét vấn đề này và không giải quyết đối với Hợp đồng thế chấp giữa ông K và Ngân hàng H2 là chưa giải quyết triệt để vụ án, gây khó khăn trong quá trình thi hành án. Do Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng, cơ quan có thẩm quyền không thể điều chỉnh giấy đất lại cho ông T được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch đảm bảo.

Ngoài ra, căn cứ bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 25/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất chi nhánh A, không thể hiện thửa 620, 720 diện tích 450m² nằm ở vị trí nào. Các điểm 16, 17, 18, 19, 20 là góc nhà sát, tole nằm trên đất UBND xã K quản lý nhưng cũng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

[3.2] Về tố tụng:

Tại bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 25/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất chi nhánh A có thể hiện các điểm 3, 4, 5, 34, 36, 35 do nguyên đơn là ông T chỉ dẫn diện tích 621,6m² có 01 phần chưa được cấp giấy chứng nhận, một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn V1, bà Trần Thị Hồng T4 (tại các điểm 5, 38, 39, 40, 36, 34 diện tích 58,7m²) và ông T cũng có trình bày việc ông có mua 01 phần diện tích đất của ông V1 và bà T4 nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông V1, bà T4 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Do bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Phước T1, Huỳnh Thị Mộng C, Huỳnh Trọng H; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Bình K; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP H2 (M). Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang.

Đối với quan điểm của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Phước T1, Huỳnh Thị Mộng C, Huỳnh Trọng H;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Bình K; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP H2 (M).

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 03/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Văn T; ông Lê Bình Kim K3; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP H2 (M);

các ông, bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Phước T1, Huỳnh Thị Mộng C, Huỳnh Trọng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ngân hàng TMCP H2 (M); các ông, bà Huỳnh Thị P, Huỳnh Phước T1, Huỳnh Thị Mộng C, Huỳnh Trọng H mỗi người được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo các biên lai thu số 0010262 ngày 16/01/2025; 0010264, 0010266, 0010265, 0010263 ngày 17/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện A;
- Chi cục THA huyện A;
- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Tấn Tài