

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 388/2024/DS-PT

Ngày: 27-8-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Thuý

*Các Thẩm phán:* Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Trịnh Thị Phúc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phùng Thùy Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 260/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 261/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S

Địa chỉ: Số B P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần Anh T, sinh năm 1979, chức vụ: Trưởng Phòng Kinh doanh Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh B. Địa chỉ: số A N, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy ủy quyền ngày số 86/GUQ-CNBH-2023 ngày 01/6/2023.

- *Bị đơn*: Ông Lương Quốc T1, sinh năm 1978

Địa chỉ cư trú: số E đường H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị Phương P, sinh năm 1975

Địa chỉ: số D đường S, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy ủy quyền ngày 03/8/2023.

Địa chỉ liên lạc: số 490/17 đường L, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1969

2. Bà Lê Thị Thu T2, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Số B ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1942

4. Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1995

5. Nguyễn Quang T3, sinh năm 1995

6. Nguyễn Thị Trúc M, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Số B ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà T2, bà N1, ông T3, bà M là ông Nguyễn Văn P1, theo giấy ủy quyền ngày 18/10/2017.

7. Bà Võ Thị P2, sinh năm 1929

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

8. Ông Hồ Văn L, sinh năm 1951

Địa chỉ: Số D ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

9. Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số A ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

10. Ông Hồ Văn L1, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số A đường N, phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

11. Ông Hồ Văn H, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số A ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

12. Ông Hồ Văn H1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số E đường L, phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

13. Bà Hồ Thị Ngọc T4, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số D đường L, phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

14. Bà Hồ Thị Ngọc Y, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà L1, ông H, ông H1, bà Y, bà T4: Bà Trương Lê Cảnh T5, sinh năm 1998

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2024).

15. Ông Hồ Văn K, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ B ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

16. Phòng C tỉnh Long An nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị H2

Người đại diện theo pháp luật: bà Phạm Thị H2, Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số A đường T, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

17. Chị Trần Thị Mộng T6, sinh năm 2003

Địa chỉ: Số B ấp B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn L1, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn H1, bà Hồ Thị Ngọc Y, bà Hồ Thị Ngọc T4, ông Hồ Văn L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 24/03/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cấp sơ thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần S (gọi tắt là Ngân hàng) do ông Nguyễn Trần Anh T đại diện trình bày:*

Ngày 29/5/2014 Ngân hàng TMCP S - Chi Nhánh B cho ông Lương Quốc T1 vay số tiền 1.400.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 54/2014/HĐTDTL-CN ký ngày 29/5/2014. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 775, tờ bản đồ số 6, với diện tích 2.165m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, thành phố T, tỉnh Long An. Tài sản này do ông T1 làm chủ sở hữu. Ông T1 tự nguyện dùng tài sản này thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay 1.400.000.000đ của ông T1 theo hợp đồng thế chấp số 51/2014/HĐTC ký ngày 29/5/2014 do Phòng C tỉnh Long An lập, số công chứng 4406 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T, tỉnh Long An ngày 29/5/2014.

Theo cam kết, ông Lương Quốc T1 phải trả nợ lãi hàng tháng (chậm nhất vào cuối mỗi tháng), nợ gốc khi đến hạn vào ngày 29/5/2015 cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 54/2014/HĐTDTL-CN ký ngày 29/5/2014 với lãi suất như sau :

+ Lãi suất trong hạn: 13.5%/năm.

+ Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tuy nhiên khi đến hạn thanh toán nợ lãi vào ngày 30/6/2015, ông T1 đã không thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng, mặc dù nhân viên tín dụng đã nhắc nhở nhiều lần. Đến ngày 29/5/2015, ông T1 vẫn không thanh toán nợ gốc theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 54/2014/HĐTDTL-CN đã ký kết ngày 29/05/2014. Từ ngày 30/6/2015 đến nay, ông T1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ được quy định tại hợp đồng tín dụng, mặc dù đã được Ngân hàng nhiều lần thông báo, nhắc nợ.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông T1 thanh toán hết nợ gốc và lãi vay theo hợp đồng tín dụng số 54/2014/HĐTDTL-CN ký 29/5/2014 tính đến ngày xét xử, gồm nợ gốc 1.400.000.000đ, tổng nợ lãi là 2.636.550.000đ, trong đó: nợ lãi theo lãi suất trong hạn 1.852.200.000đ, nợ lãi theo lãi suất quá hạn 784.350.000đ, tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 4.036.550.000đ.

Tiền lãi phát sinh sẽ tiếp tục tính từ ngày tiếp theo trên số dư nợ vốn vay cho đến khi ông T1 trả xong nợ, theo mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng hoặc đã được điều chỉnh theo quy định.

Trong trường hợp ông Lương Quốc T1 không trả được nợ, đề nghị tiếp tục hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 775, tờ bản đồ số 6, với diện tích 2.165 m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, thành phố T, tỉnh Long An, do ông T1 làm chủ sở hữu để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B.

Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ, ông T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Qua yêu cầu của ông P1, Ngân hàng không đồng ý.

*Bị đơn ông Lương Quốc T1 do bà Trịnh Thị Phương P đại diện trình bày:*

Về nguồn gốc đất: năm 1997 ông H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản này có được trong thời kỳ hôn nhân nên đây là tài sản chung của bà P2 và ông H3. Hồ sơ ông P1 cung cấp cho Tòa án không có chữ ký của bà P2, các giấy tay mua bán không thể hiện tài sản chung, căn cứ Luật đất đai năm 1993 thì việc mua bán không đúng quy định pháp luật. Đối với thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P2 với ông T1 là đúng quy định pháp luật, do đó nếu phát sinh vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P2 với ông T1 thì ông T1 yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Về vấn đề vay tiền: Ông T1 nghe lời ông H4 và ông T7, ông hoàn toàn không biết việc vay tiền, ông T1 được ông T7 dẫn đến Ngân hàng ký tên một số giấy tờ không có xem lại và ông T7 đưa cho ông T1 số tiền 400.000.000đ. Ngoài ra theo hợp đồng tín dụng có ghi, mục đích vay góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH S1, ông T1 không đồng ý, vì ông T1 không biết Công ty này, tất cả hồ sơ vay đều do ông T7 làm và kêu ông T1 ký tên, đại diện ông T1 bà yêu cầu Tòa án triệu tập Công ty TNHH S1 tham gia tố tụng với tư cách người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ trách nhiệm của Công ty, do đó ông T1 không chấp nhận khoản vay 1.400.000.000đ tại Ngân hàng.

Đối với ông T7 là người dẫn ông T1 đi mua đất và chỉ phần đất mua của bà P2 là đất trống nên ông T1 hoàn toàn không biết. Ông T7 làm hồ sơ vay và kêu ông T1 đến Ngân hàng ký tên, ông T1 không biết thông tin ông T7 nên không cung cấp được cho Tòa án và đối với ông H4, ông T1 đã gửi đơn tố cáo ông H4 đến Phòng cảnh sát điều tra Công An Thành phố H, do đó bà P không yêu cầu Tòa án triệu tập ông H4 và ông T7 tham gia tố tụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P1, ông T1 không đồng ý vì ông T1 mua bán ngay tình và đúng quy định của pháp luật.

*Tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/5/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 và bà Lê Thị Thu T2, bà T2 do ông P1 đại diện trình bày:*

Về nguồn gốc đất: ông P1 ở trên thửa đất 775 từ thời của ông bà ông để lại trước năm 1975 và sinh sống ở trên thửa đất này từ đó cho đến nay.

Ngày 30/8/2000, ông Hồ Văn H5 có đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cho ông P1. Đến ngày 01/9/2000 ông H5 và ông P1 ký tên vào “Tờ giao kèo sang nhượng đất thổ cư”. Sau khi thỏa thuận thì hai bên đồng ý ký tên và ông P1 giao vàng trực tiếp cho ông Hồ Văn H5 và ông Hồ Văn H là con của ông H5, giao vàng tại nhà ông Nguyễn Văn T8, có ông Nguyễn Văn T8, Phạm Văn T9, Nguyễn Văn H6 chứng kiến, hiện nay ông T8, ông H6 đã chết, ông T9 hiện nay bệnh già yếu ở tại nhà. Sau khi ông P1 giao vàng cho cha con ông H5 thì ông H5 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 775 cho ông P1 giữ.

Khi nhận được giấy đỏ bản chính, ông P1 đến Phòng công chứng số 01 tỉnh Long An phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng, ông P1 đem ra xã làm thủ tục kê khai, lúc này ông H5 bị bệnh, ông P1 chờ cho ông H5 khỏe thì ký thủ tục chuyển nhượng cho ông, nhưng ông P1 chờ hoài rồi ông H5 chết. Địa chính xã mới nói với ông P1 đưa giấy đỏ bản chính để gia đình ông H5 làm thủ tục thuận phân, xong ai đứng tên sẽ chuyển nhượng lại cho ông P1, ông P1 đồng ý và ông P1 đã đến nhà đưa trả giấy đỏ bản chính cho bà Võ Thị P2, vợ ông H5. Bà P2 có hứa khi nào đứng tên giấy đỏ sẽ chuyển lại cho ông P1. Lâu quá ông P1 có đến hỏi thì bà P2 trả lời là bà thế chấp giấy đỏ vay tiền tại ngân hàng, bà cứ hạn cuối năm bà trả tiền lấy giấy về rồi chuyển nhượng cho ông P1, bà cứ hạn năm này sang năm khác, ông P1 chờ không được nên gửi đơn nhờ Ủy ban nhân dân xã L, thành phố T hòa giải. Tại biên bản hòa giải ngày 18/5/2011 bà P2 nói rằng, bà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông P1 1/2 thửa 775, bà chỉ nói vậy thôi chứ lúc này ông P1 mới biết là thửa đất này đã chuyển nhượng cho người khác. Tại thời điểm đó ông P1 thấy có người hoặc đoàn xe đến chụp hình thửa đất ông P1 đang ở chứ không ai đến gặp ông P1 hoặc thông báo cho ông P1 biết đất này bà P2 đã bán cho ai đó.

Từ thời ba ông P1 còn sống ở trên thửa đất 775 có cất 1 căn nhà cấp 4. Khi ông P1 thỏa thuận chuyển nhượng với ông H5 thì khoảng hai năm sau là

năm 2003 ông P1 xây thêm 01 nhà chính diện tích khoảng hơn 200m<sup>2</sup>, 01 mái che, 01 sân xi măng diện tích khoảng hơn 80m<sup>2</sup>, 01 nhà kho, 01 nhà bếp, 01 dãy chuồng heo, 01 nhà vệ sinh, 01 hồ nước và trồng cây dừa, mai vàng, xoài, mận, sơ ri, bông trang và 03 cái mã của người thân chôn cất tại đây. Qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông P1 không đồng ý.

Ông P1 và bà T2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2011 giữa bà Võ Thị P2 với ông Lương Quốc T1, số công chứng 996, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2011 được lập lại Phòng công chứng số 01 tỉnh Long An nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị H2 đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.165m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, thành phố T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lương Quốc T1.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 51/2014/HĐTC ngày 29/5/2014 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh B với ông Lương Quốc T1, số công chứng 4406, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C tỉnh Long An nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị H2 lập ngày 29/5/2014 đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.165m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

Xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất số 775, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.165m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc thực tế 1.499,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, thành phố T, tỉnh Long An, là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn P1.

Ông Nguyễn Văn P1 được quyền đến các cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P1 xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lương Quốc T1.

*Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn L trình bày:*

Ông Hồ Văn L là con của ông Hồ Văn H5 và bà Võ Thị P2, ông L với ông P1 là bà con với nhau.

Vào ngày 30/8/2000, ông L có cùng ông Hồ Văn H5, Hồ Văn Đ, Hồ Văn H ký tên vào “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” cho ông Nguyễn Văn P1, thửa đất 775, diện tích 2.165m<sup>2</sup>, vị trí đất tại xã L, thị xã T. Ông L xác định chữ ký tên L trong “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” do ông P1 cung cấp cho Tòa án là chữ ký của ông.

Về nguồn gốc đất thửa 775 là của ông Hồ Văn H5. Trước đây ông H5 có bán cho ông P1 một vuông đất mà ông P1 đang ở, sau đó ông H5 đem tờ giấy ra nhà kêu ông L ký tên vào tờ đơn này. Lúc này ông L đã có gia đình ở riêng, ông H5 nói là: “*tao bán miếng đất này cho ông P1 mà ký tên vô tờ giấy này*”. Ông H5 nói vậy nên ông L ký tên chứ ông L hoàn toàn không biết gì. Còn việc ông H5 có nhận vàng của ông P1 hay không ông L không biết sự việc đó. Từ trước năm 1975, ba ông P1 ở trên vuông đất này, rồi đến ông P1 tiếp tục ở cho đến

hiện nay. Năm 2001 ông H5 chết. Từ khi ông H5 chết, ông L có nghe nói ông P1 có đến gia đình để yêu cầu sang tên nhưng lý do vì sao chưa sang tên ông L không biết, vì ông L ở riêng không ở chung nhà với bà P2, chỉ có ông H ở chung nhà với bà P2 từ trước khi ông H5 còn sống cho đến nay. Theo ông L thực tế thì đất của ông H5 đã bán cho ông P1 nên đất của ông P1 phải trả cho ông P1. Còn việc ông H5 hay ông H nhận tiền của ông P1 thì ông H phải có trách nhiệm trong sự việc này.

*Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ trình bày:*

Ông Hồ Văn Đ là con của ông Hồ Văn H5 và bà Võ Thị P2, ông Đ với ông P1 là bà con xa với nhau.

Ông Đ xác định chữ ký tên Đ trong “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ” do ông P1 cung cấp cho Tòa án không phải là chữ ký của ông Đ.

Về nguồn gốc thửa đất 775 là của ông Hồ Văn H5. Ông Đ không biết việc trước đây ông H5 có bán đất cho ông Nguyễn Văn P1 hay không. Năm 2000 ông H5 bệnh và chết năm 2001. Năm 1975, ông P1 cùng với cha của ông P1 ở kê bên thửa đất 775, thửa đất 775 lúc này có người lạ ở trên đất. Sau năm 1975, họ đi trả đất, ông P1 nhà kê bên đến ở trên thửa đất 775 cất 01 nhà lá nhỏ, ông P1 đến lắp ao cất nhà ở từ năm 1975 cho đến hiện nay. Khi ông H5 còn sống thì ông P1 đã cất nhà ở trên đất và ông Đ không nghe ông H5 nói gì, đó là sự việc giữa ông H5 với ông P1. Việc ông P1 ở trên đất từ năm 1975 cho đến nay ông Đ không có ý kiến hay phản đối gì. Nay ông P1 khởi kiện yêu cầu công nhận thửa đất 775 là thuộc quyền sử dụng của ông P1, ông Đ không đồng ý, lý do giữa ông H5 với ông P1 có bán hay không ông Đ không biết, vì ông Đ đã ở riêng nên hoàn toàn không biết, ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn L1 trình bày:*

Ông Hồ Văn L1 là con của ông Hồ Văn H5 và bà Võ Thị P2, ông L1 với ông P1 là bà con xa với nhau.

Về nguồn gốc đất thửa đất 775 là của ông Hồ Văn H5. Trước đây ông H5 có bán đất cho ông P1 hay không, ông hoàn toàn không biết. Ông H5 bị bệnh năm 2000 và chết năm 2001. Năm 1975 ông P1 và cha ông P1 cất một nhà lá kê bên thửa đất 775. Sau năm 1975 ông P1 lắp ao cất nhà ở, ông H5 cũng không nói gì. Đến khi ông H5 chết cho đến hiện nay các anh em ông cũng không có ý kiến gì và ông P1 làm gì ông L1 không có ý kiến. Nay ông P1 khởi kiện yêu cầu công nhận thửa đất 775 là thuộc quyền sử dụng của ông P1, ông Lê k đồng ý, lý do thửa 775 sang nhượng không hợp lệ vì viết giấy tay, không xác nhận của chính quyền địa phương.

*Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H trình bày:*

Ông Hồ Văn H là con của ông Hồ Văn H5 và bà Võ Thị P2, ông H với ông P1 là bà con xa với nhau.

Ông H xác định chữ ký tên H trong “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ngày 30/8/2000” và “Tờ giao kèo sang nhượng đất thổ cư ngày 01/9/2000” do ông P1 cung cấp cho Tòa án không phải là chữ ký của ông.

Về nguồn gốc đất thừa đất 775 là của ông Hồ Văn H5. Ông H5 bị bệnh năm 2000 và năm 2001 chết. Ông H ở chung với ông H5 và bà P2 cho đến hiện nay. Khoảng năm 1975, ông H nghe ông H5 nói là ông P1 ở trên đất và ở cho đến thời điểm hiện nay, khi ông H5 còn sống ông H5 cũng không nói gì. Sau khi ông H5 chết, ông P1 có gửi đơn thừa bà P2 đến UBND xã L, thành phố T yêu cầu bà P2 và các con thực hiện thủ tục chuyển nhượng thừa đất 775 theo “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ngày 30/8/2000” cho ông P1, ông có hỏi bà P2 và bà P2 nói có sự việc thừa kiện về đất đai ngoài xã nhưng ông H không để ý. Khi đi làm trong ruộng, ông H có nghe ông P1 nói là má ông bán đất cho người khác, ông chưa tin nên ông về hỏi bà P2 thì bà P2 nói là bán cho người khác rồi. Ông cũng không hỏi bà đất bán cho ai, bao nhiêu tiền. Từ khi ông P1 cất nhà ở trên thửa 775 từ năm 1975 cho đến nay, ông không có ý kiến hay phản đối gì, vì đất của ông H5 nên ông không có ý kiến. Sau khi ông H5 mất, anh em trong nhà thuận phân để bà P2 đứng tên giấy đất, thuê báo đến nhà khi thì bà P2 đóng, khi bà P2 đi chơi không có ở nhà thì ông H đóng. Sau đóng thuế ít tiền ông H có hỏi thì bà P2 nói bán đất rồi. Bà P2 bán đất cho ai ông H không biết. Việc ông P1 khởi kiện yêu cầu công nhận thừa đất 775 là thuộc quyền sử dụng của ông P1, theo ông H đây là đất của ông H5 nên ông không biết, sau này bà P2 bán đất cho người khác ông cũng không biết, nên ông không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp đất đai này.

*Tại bản tự khai nội dung vụ việc ngày 26 tháng 04 năm 2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc T4 trình bày:*

Bà T4 được biết từ trước năm 1975 cha bà là ông Hồ Văn H5 và mẹ bà là bà Võ Thị P2 có mua và sử dụng phần đất lúa chung phần đất thổ cư. Từ sau năm 1975, cha và mẹ bà vẫn sử dụng và nộp thuế đầy đủ. Năm 1997, bà có gia đình và chuyển hộ khẩu về sống tại nhà chồng. Đến năm 2001 ông H5 mất, bà không biết và cũng không nghe cha mẹ có bán đất cho ai. Sau khi cha bà mất vài năm thì mẹ bà nhận thừa kế phần đất thổ cư, do tuổi cao không có khả năng để thực hiện nghĩa vụ thuế nên mẹ bà có chuyển nhượng cho người khác. Vì đã sống riêng từ năm 1997 nên bà hoàn toàn không biết thêm chuyện gì. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Mộng T6 trình bày:*

Chị là con dâu của ông Nguyễn Văn P1 và bà Lê Thị Thu T2. Chị về sinh sống trên thửa đất số 775 từ năm 2023 cho đến nay. Chị xác định không công sức đóng góp hay cải tạo tu bổ gì đối với thửa đất tranh chấp. Do đó, chị yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.



*Tại công văn số 83/CV-VPCCPTH ngày 18 tháng 4 năm 2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Thị H2 có ý kiến như sau:*

Liên quan đến vụ án nêu trên Phòng C, tỉnh Long An (nay là Văn phòng C1) đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 996, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2011 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4.406, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2014 quan điểm của chúng tôi về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này như sau:

Trong quá trình công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng pháp luật về trình tự, thủ tục và pháp luật nội dung về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, đề nghị Quý Tòa xét xử theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An, đã xử (tóm tắt):

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần S về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với ông Lương Quốc T1.

Buộc ông Lương Quốc T1 có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần S vốn vay 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn 1.852.200.000đ (một tỷ tám trăm năm mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng), nợ lãi quá hạn 784.350.000đ (bảy trăm tám mươi bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), tổng cộng 4.036.550.000đ (bốn tỷ không trăm ba mươi sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng), ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 26/01/2024, ông Lương Quốc T1 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 54/2014/HĐTDTL-CN ngày 29/5/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P1 và bà Lê Thị Thu T2.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị P2 với ông Lương Quốc T1 được công chứng tại Phòng C tỉnh Long An nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị H2, số công chứng 996, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2011 đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.165m<sup>2</sup>, vị trí đất tại xã L, thành phố T, tỉnh Long An vô hiệu.

2.2. Xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất số 775, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.165m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc thực tế là 1.499,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 6, vị trí đất tại xã L, thành phố T, Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 740305 được UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp

ngày 26/04/2011 cho ông Lương Quốc T1 là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn P1.

(Vị trí, tứ cận khu đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 757-2021 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 26/02/2021 và bản vẽ phân khu ngày 30/03/2021 của Công ty TNHH Đ1 thực hiện).

2.3. Ông Nguyễn Văn P1 có quyền đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biên động hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.4. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 51/2014/HĐTC ngày 29/5/2014 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh B với ông Lương Quốc T1, số công chứng 4.406, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C tỉnh Long An nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị H2 lập ngày 29/5/2014 đối với thửa đất số 775, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.165m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, thành phố T, tỉnh Long An vô hiệu.

2.5. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2011 giữa bà Võ Thị P2 với ông Lương Quốc T1 vô hiệu:

Buộc bà Võ Thị P2, ông Hồ Văn L, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn L1, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn H1, bà Hồ Thị Ngọc T4, ông Hồ Văn K, bà Hồ Thị Ngọc Y liên đới bồi thường cho ông Lương Quốc T1 tổng cộng số tiền 1.521.970.500đ (một tỷ năm trăm hai mươi một triệu chín trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng).

2.6. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn P1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lương Quốc T1.”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 27/02/2024 và ngày 12/03/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P1.

Ngày 27/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn L1, bà Hồ Thị Ngọc Y, ông Hồ Văn H1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P1.

Ngày 28/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc T4 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P1.

Ngày 29/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn L kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng không đồng ý trả tiền cho ông Lương Quốc T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*Bà Trương Lê Cảnh T5 – Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà L1, ông H, ông H1, bà Y, bà T4 trình bày:* Thừa đất số 775, tờ bản đồ số 6 được bà Võ Thị P2 chuyển nhượng cho ông Lương Quốc T1 đúng theo trình tự, thủ tục do Nhà nước quy định. Hiện ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng và thế chấp vay vốn tại Ngân hàng là hoàn toàn hợp pháp. Trong giấy “đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư” thì ông Nguyễn Văn P1 và bà Lê Thị Thu T2 cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông H5 là không đúng, ông H5 hoàn toàn không biết chữ, việc này có người làm chứng xác nhận nên không có việc ông H5 ký giấy sang nhượng đất cho ông P1, ông Đ và ông H không hề biết về giấy tay chuyển nhượng này, họ tên trên giấy không phải của họ, những người trong gia đình không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông H5 và ông P1, bà T2. Giấy mua bán đất không được công chứng, chứng thực nên không đủ căn cứ để xác định có phải do ông H5 ký tên hay không. Mặc khác, bà P2 là vợ của ông H5 nhưng không ký tên, cũng không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông H5 và ông P1, bà T2. Ông P1 trình bày ông trồng cây và xây dựng nhà trên đất không bị bên phía bà P2 ngăn cản là bởi vì phần đất các bên sử dụng sát nhau và phần mồ mã thì sau khi bà P2 chuyển nhượng đất cho ông T1 thì ông P1 mới di dời phần mồ mã ra sau đất, đề nghị Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ để đảm bảo khách quan. Vì các lý do trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm, tuyên sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P1, bà T2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất cho ông P1.

*Ông Nguyễn Trần Anh T - Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:* Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên là đúng quy định, có công chứng, chứng thực, có đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp theo quy định của pháp luật, do đó Ngân hàng không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 trình bày:* Gia đình ông sinh sống ổn định tại thửa đất số 775, tờ bản đồ số 6 từ trước năm 1975 đến nay không có ai tranh chấp, ngăn cản nhưng đến năm 2000 vì biết đất

gia đình ông đang sinh sống lại do ông H5 đứng giấy nên ông mới làm giấy tay mua đất lại của ông H5, do đó ông đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Hồ Văn H5, yêu cầu được quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định ông H5 và bà P2 có tổng cộng 11 người con, ngoài những người con do cấp sơ thẩm xác định thì còn có bà O và ông T10, ông T10 đã chết có hai con là Hồ Ngọc V và Hồ Ngọc T11. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà O, các con của ông T10 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để ghi nhận ý kiến của họ đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H5 cho ông P1 dẫn đến việc giải quyết vụ án không khách quan và vi phạm quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do sai sót này Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Về thủ tục tố tụng:*

[1] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông Lương Quốc T1 và người đại diện theo ủy quyền bà Trịnh Thị Phương P vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị P2, Văn phòng công chứng Phạm Thị H2, chị Trần Thị Mộng T6 vắng mặt và thuộc trường hợp vắng mặt tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định quan hệ tranh chấp đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn P1 là thiếu sót. Nhận thấy, thửa đất số 775, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã L, thành phố T, tỉnh Long An là do ông Hồ Văn H5 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997. Ông P1 trình bày: Ông sinh sống trên thửa đất này từ trước năm 1975 đến nay. Ngày 30/8/2000, ông H5 có đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư cho ông. Đến ngày 01/9/2000 ông H5 có ký tên vào “Tờ giao kèo sang nhượng đất thổ cư” để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 775 nêu trên cho ông. Như vậy, ông P1 xác định cơ sở để ông có được quyền sử dụng thửa đất số 775 nêu trên là do ông nhận chuyển nhượng từ ông H5 theo hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy

tay ngày 30/8/2000 và ngày 01/9/2000. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, ông L1, ông H, ông H1, bà Y, bà T4 xác định không có việc ông H5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho các đương sự khởi kiện và yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 và ông H5 là không giải quyết triệt để vụ án.

[4] Tại phiên tòa, các đương sự xác định: Ông Hồ Văn H5 bà Võ Thị P2 có các người con là ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn L1, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn H1, bà Hồ Thị Ngọc Y, bà Hồ Thị Ngọc T4, ông Hồ Văn L, ông Hồ Văn K, bà Hồ Thị O1 và Hồ Văn T12 (ông T12 đã chết, có 02 con là ông Hồ Ngọc V, ông Hồ Ngọc T11). Nhận thấy, bà Hồ Thị O1, ông Hồ Văn T12 là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hồ Văn H5, tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà O1, hai con của ông T12 vào tham gia tố tụng và không ghi nhận ý kiến và yêu cầu của họ đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án là thiếu sót. Do đó, việc giải quyết vụ án này ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Hồ Thị O1, ông Hồ Ngọc V, ông Hồ Ngọc T11 cần phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết triệt để, khách quan và toàn diện vụ án mà cấp phúc thẩm không thể bỏ sung được.

[5] Nhận thấy, việc xem xét giải quyết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 775 giữa ông H5 và ông P1 theo giấy tay ngày 30/8/2000 và ngày 01/9/2000 có ảnh hưởng đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà P2 và liên quan đến hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông T1 và Ngân hàng. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân An giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

[6] Các bên đương sự đều khai không cung cấp thông tin về việc bà Hồ Thị O1, ông Hồ Văn T12 là con của ông H5 và bà P2, đồng thời là hàng thừa kế thứ nhất của ông H5 cho Tòa án cấp sơ thẩm biết mà đến giai đoạn phúc thẩm mới cung cấp nên đây được xem là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm.

[7] Về nội dung: Do hủy án về tố tụng nên Hội đồng xét xử không xét về nội dung.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn L1, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn H1, bà Hồ Thị Ngọc Y, bà Hồ Thị Ngọc T4, ông Hồ Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn L1, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn H1, bà Hồ Thị Ngọc Y, bà Hồ Thị Ngọc T4, ông Hồ Văn L.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” giữa nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần S và bị đơn ông Lương Quốc T1 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn L1, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn H1, bà Hồ Thị Ngọc Y, bà Hồ Thị Ngọc T4, ông Hồ Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Hồ Văn H, bà Hồ Thị Ngọc Y, bà Hồ Thị Ngọc T4, ông Hồ Văn H1 mỗi người số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0001422, số 0001423 cùng ngày 27/02/2024, số 0001444 ngày 28/02/2024, số 0001445 ngày 29/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

### **Nơi nhận:**

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An, tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

**Trần Thị Thanh Thúy**