

Bản án số: 577/2024/DS-PT

Ngày: 20/9/2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, hợp  
đồng tín dụng, hợp đồng thế  
chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Mỹ;

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Tấn Tạng;

- Bà Nguyễn Thị Võ Trinh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Hồng Thanh – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Đước - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2024/TLPT-DS, ngày 26 tháng 04 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 444/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 475/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 07 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 653/TB-TA ngày 10 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Lương Thị B, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Mai Ngọc C, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Số A, N, khóm C, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị B, bà Mai Ngọc C: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2022) (Có mặt).

## **2. Bị đơn:**

- 2.1. Phạm Thị Á, sinh năm 1954; (Vắng mặt).
- 2.2. Trần Thị R, sinh năm 1974; (Vắng mặt).
3. Trần Thị B1, sinh năm 1978; (Vắng mặt).
- 2.4. Trần Văn C1, sinh năm 1974; (Vắng mặt).
- 2.5. Trần Thị Bé T, sinh năm 1983; (Vắng mặt).
- 2.6. Trần Văn Đ, sinh năm 1981; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

- 3.1. Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1970; (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.2. Huỳnh Minh P, sinh năm 1963; (Vắng mặt).
- 3.3. Huỳnh Thủy Đ2, sinh năm 1966; (Vắng mặt).
- 3.4. Huỳnh Phước T1, sinh năm 1974; (Vắng mặt).
- 3.5. Huỳnh Thị Trúc X, sinh năm 1975; (Vắng mặt).
- 3.6. Huỳnh Hải B2, sinh năm 1986. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, N, khóm C, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.7. Huỳnh Hải B3, sinh năm 1979; (Có mặt).
- 3.8. Lê Thị Hồng H, sinh năm 1980; (Có mặt).
- 3.9. Huỳnh Mai T2, sinh năm 2005; (Vắng mặt).
- 3.10. Huỳnh Mai Yên N, sinh năm 2007; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- 3.11. Đỗ Thị T3, sinh năm 1972; (Vắng mặt).
- 3.12. Đỗ Thị T4, sinh năm 1975; (Vắng mặt).
- 3.13. Đỗ Thị H1 (H2), sinh năm 1977; (Vắng mặt).
- 3.14. Đỗ Thanh S, sinh năm 1979; (Vắng mặt).
- 3.15. Đỗ Thị H3, sinh năm 1981; (Vắng mặt).
- 3.16. Đỗ Văn T5, sinh năm 1984; (Vắng mặt).
- 3.17. Đỗ Văn V1, sinh năm 1986; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.18. Ngân hàng TMCP S1 chi nhánh tỉnh Đ (S2).

Địa chỉ: số A - A, đường H, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành T6, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp C, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2022).

3.19. Ủy ban nhân dân huyện T.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật ông Đoàn Thanh B4, Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện T. (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

3.20. Ủy ban nhân dân xã T; (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.21. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Địa chỉ: Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật ông Hồ Thanh P1, Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hoàng H4, Phó Trưởng phòng Thẩm tra và zxacs minh đơn, Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc sở T (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2024). (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh tỉnh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Lương Thị B và bà Mai Ngọc C do ông Nguyễn Văn V đại diện trình bày:

Ngày 28/6/1994, ông Đỗ Văn N1 (chồng bà Lương Thị B) và ông Huỳnh Phước L (chồng bà Mai Ngọc C) nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn Ú (Ú) với diện tích 40 công đất lúa, tại xã H với giá 240 gia lúa (có Tờ sang nhượng đất ngày 28/6/1994, giữa ông N1 và ông Ú và Tờ cam kết ngày 31/5/1994, giữa ông L và ông Ú).

Cuối vụ đông xuân năm 1994 - 1995, ông N1, ông L đã giao đủ 240 gia lúa cho ông Ú và nhận đất canh tác đến nay.

Do hiện nay địa giới hành chính thay đổi nên các thửa đất 73, 97, 141, cùng tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã T.

Phần đất ông N1 chuyển nhượng có tứ cận: Giáp kênh trạm bơm; giáp đất nhà ông N1; giáp đất ông Hai Đ3 và giáp kênh Lô Nhì (phần đất thuộc thửa 141, diện tích 22.666,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T).

Phần đất ông L chuyển nhượng có tứ cận: Giáp kênh Lô 3; giáp đất nhà ông Huỳnh Hải B3; giáp đất ông Trần Trí L1 và giáp kênh Trạm bơm (phần đất

thuộc thửa 73, diện tích 20.155,2m<sup>2</sup> và thửa 97, diện tích 822,7m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T).

Nhiều lần ông N1, ông L yêu cầu ông Ú làm thủ tục tách bộ sang tên diện tích chuyên nhượng trên. Nhưng ông Ú hứa hẹn mà không thực hiện.

Ngày 30/3/2005, ông Trần Văn Ú chết.

Ngày 01/4/2013, bà Trần Thị R (con gái ruột ông Ú) và các thành viên trong gia đình làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 73, 97 và thửa 141, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T.

Hiện nay, bà B, bà C được biết bà R đã chuyển nhượng thửa đất 73, 97 và thửa 141, tờ bản đồ số 06 cho bà Nguyễn Thị Đ1 vào ngày 25/5/2021 và bà Đ1 đã thế chấp thửa đất 73, 97 và 141, TĐĐ số 06 cho Ngân hàng S2 chi nhánh tỉnh Đ.

Nay bà Lương Thị B yêu cầu:

1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhượng đất ngày 28/6/1994) giữa ông Đỗ Văn N1 và ông Trần Văn Ú.

2. Yêu cầu vợ con ông Trần Văn Ú gồm: Phạm Thị Á, Trần Thị R, Trần Thị B1, Trần Văn C1, Trần Thị Bé T, Trần Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 141, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T cho bà Lương Thị B là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Yêu cầu xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 141, tờ bản đồ số 06 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Trần Thị R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 01/4/2013.

4. Yêu cầu xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 04/5/2021 giữa bà Trần Thị R và Nguyễn Thị Đ1 tại thửa 141, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T, do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 04/5/2021.

5. Yêu cầu xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 141, tờ bản đồ số 06 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 25/5/2021.

6. Yêu cầu xem xét hủy hợp đồng thế chấp ngày 22/12/2021 giữa Ngân hàng S2 chi nhánh Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 đối với thửa đất 141 tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T.

Bà Mai Ngọc C yêu cầu:

1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhượng đất ngày 31/5/1994) giữa ông Huỳnh Phước L và ông Trần Văn Ú.

2. Yêu cầu vợ con ông Trần Văn Ú gồm: Phạm Thị Á, Trần Thị R, Trần Thị B1, Trần Văn C1, Trần Thị Bé T, Trần Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 73, 97, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc

tại xã T cho bà Mai Ngọc C là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Phước L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Yêu cầu xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 73, 97, tờ bản đồ số 06 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Trần Thị R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 01/4/2013.

4. Yêu cầu xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 04/5/2021 giữa bà Trần Thị R và Nguyễn Thị Đ1 tại thửa đất 73, 97, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T, do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 04/5/2021.

5. Yêu cầu xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 73, 97, tờ bản đồ số 06 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/2021.

6. Yêu cầu xem xét hủy hợp đồng thế chấp ngày 22/12/2021 giữa Ngân hàng S2 chi nhánh Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 đối với thửa đất 73, 97 tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T.

- Bà Phạm Thị Á, Trần Thị R, Trần Thị B1, Trần Văn C1, Trần Thị Bé T, Trần Văn Đ là bị đơn: vắng mặt tại phiên tòa xét xử lần hai không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến.

- Bà Nguyễn Thị Đ1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: vắng mặt tại phiên tòa xét xử lần hai không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến.

- Ngân hàng S2 chi nhánh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ1 trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 53/2021/HĐHM-CN/SHB.13150 số tiền vốn 3.000.000.000đồng và yêu cầu tính lãi suất chậm trả tạm tính đến ngày 29/12/2023 là 932.553.438đồng.

Buộc bà Đ1 phải thanh toán cho S2 toàn bộ tiền lãi phát sinh với mức lãi suất quá hạn theo quy định trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

Trường hợp bà Đ1 không trả nợ theo phán quyết của Tòa án thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp gồm thửa đất 73, 97, 141, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T (Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 53/2021/HĐTC-CN/SHB.131501 ngày 22/12/2021).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi các tài sản bảo đảm nói trên được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của bên bị kiện đối với S2 và chi phí liên quan đến việc khởi kiện và thi hành án (nếu có). Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ của bên bị kiện tại S2, thì bên bị kiện vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Mai Ngọc C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhượng đất ngày 31/5/1994) giữa ông Huỳnh Phước L và ông Trần Văn Ú.



Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần Văn Ú** gồm: **Phạm Thị Á**, **Trần Thị R**, **Trần Thị B1**, **Trần Văn C1**, **Trần Thị Bé T**, **Trần Văn Đ** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (Tờ cam kết ngày 31/5/1994) tách bộ sang tên thửa 73, diện tích đo đạc thực tế 19.643,8m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M2 – M3 – R4 – R5 – R2 – R3 – M2), thửa 97, diện tích đo đạc thực tế 802,9m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc R1 – M1 – R2 – R5 – R6 – R1) cùng tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc tại **xã T** cho bà **Mai Ngọc C** (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Huỳnh Phước L**) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

(Kèm sơ đồ đo đạc ngày 14/11/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2022 của Tòa án **huyện T**).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà **Lương Thị B**.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất ngày 28/6/1994) giữa ông **Đỗ Văn N1** và ông **Trần Văn Ú**.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần Văn Ú** gồm: **Phạm Thị Á**, **Trần Thị R**, **Trần Thị B1**, **Trần Văn C1**, **Trần Thị Bé T**, **Trần Văn Đ** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (Tờ chuyển nhượng ngày 28/6/1994) tách bộ sang tên thửa 141, diện tích đo đạc thực tế 22.666,9m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M2 – M3 – M4 – M5), tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc tại **xã T** cho bà **Lương Thị B** (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Đỗ Văn N1**) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

(Kèm sơ đồ đo đạc ngày 14/11/2023 của **Công ty B5** và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2022 của Tòa án **huyện T**).

Bà **Mai Ngọc C**, bà **Lương Thị B** liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê khai đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định Luật đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà **Mai Ngọc C**, bà **Lương Thị B** về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 73, 97, 141, cùng tờ bản đồ số 06 do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp cho bà **Trần Thị R** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 01/4/2013 (do không cần thiết).

4. Chấp nhận yêu cầu của bà **Mai Ngọc C**, bà **Lương Thị B** về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Trần Thị R** và bà **Nguyễn Thị Đ1**.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Trần Thị R** và bà **Nguyễn Thị Đ1** tại thửa đất 73, 97, 141, tờ bản đồ số 06 do **Ủy ban nhân dân xã T** chứng thực ngày 04/5/2021.

5. Chấp nhận yêu cầu của bà **Mai Ngọc C**, bà **Lương Thị B** về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 73, 97, 141, tờ bản đồ số 06 do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 25/5/2021.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ1 tại thửa số 73, diện tích 20.155,2m<sup>2</sup>, loại đất Lua, số vào sổ cấp giấy CS06813; thửa 97, diện tích 822,7m<sup>2</sup>, loại đất Lua, số vào sổ cấp giấy CS06814 và thửa 141, diện tích 22.666,9m<sup>2</sup>, loại đất Lua, số vào sổ cấp giấy CS06812, cùng tờ bản đồ số 06 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 ngày 25/5/2021.

6. Chấp nhận yêu cầu của bà Mai Ngọc C, bà Lương Thị B về việc yêu cầu hủy hợp thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng S2 – Chi nhánh Đ và bà Nguyễn Thị Đ1.

Hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 53/2021/HĐTC-CN/SHB.131501 ngày 22/12/2021 giữa ngân hàng S2 – chi nhánh Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 tại các thửa đất 73, 97, 141, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T do Văn phòng C2 chứng thực ngày 22/12/2021.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S2 – chi nhánh Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ1 trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 53/2021/HĐHM-CN/SHB.13150 số tiền vốn 3.000.000.000 đồng và lãi suất chậm trả tạm tính đến ngày 29/12/2023 là 932.553.438đồng.

Số tiền gốc 3.000.000.000đồng chưa thi hành thì phải chịu lãi suất tiếp theo tính từ ngày 30/12/2023 theo theo hợp đồng tín dụng số 53/2021/HĐHM-CN/SHB.13150, ngày 22/12/2021.

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S2 – chi nhánh Đ yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 53/2021/HĐTC-CN/SHB.131501 ngày 22/12/2021 giữa ngân hàng S2 – chi nhánh Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 tại các thửa đất 73, 97, 141, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã T do Văn phòng C2 chứng thực ngày 22/12/2021.

9. Về án phí:

Bà Mai Ngọc C, bà Lương Thị B được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự do là người cao tuổi.

Bà Phạm Thị Á được miễn nộp án phí dân sự do là người cao tuổi.

Ông (bà) Trần Thị R, Trần Thị B1, Trần Văn C1, Trần Thị Bé T, Trần Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đồng (do công nhận hợp đồng chuyển nhượng).

Bà Trần Thị R, bà Nguyễn Thị Đ1 mỗi đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đồng (do hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/5/2021).

Ngân hàng S2 – chi nhánh Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 mỗi đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đồng (do hủy hợp đồng thế chấp).

Ngân hàng S2 – chi nhánh Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại Ngân hàng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 46.730.000đồng theo lai thu số 0008022, ngày 22/8/2022, nhưng khấu trừ tiền án phí phải nộp 300.000đồng. Ngân hàng được nhận lại số tiền 46.430.000đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

Bà Nguyễn Thị Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 110.645.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19 tháng 01 năm 2024 Ngân hàng TMCP S1 chi nhánh tỉnh Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất với nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S1 chi nhánh tỉnh Đ: Giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử, Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:



[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” và thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị Đ1 chưa đầy đủ nên bà Đ1 không tham gia các phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa, cho nên bà Đ1 không biết để thực hiện quyền yêu cầu của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Trần Thị R, nhưng không giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu, dẫn đến việc giải quyết vụ án không toàn diện, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/8/2024 bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày do Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt bản án cho bà nên bà không thể thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm, bà Đ1 đề nghị ngừng phiên tòa để cung cấp chứng cứ. Bà Đ1 cung cấp thêm chứng cứ mới là giấy biên nhận tiền giữa bà Đ1 và bà Dương Thị H5, nội dung thể hiện vào ngày 15/9/2021 bà Đ1 có nhận tiền đặt cọc cho bà H5 để chuyển nhượng thửa đất 141 diện tích 22.666,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp số tiền là 700.000.000đồng.

Ngoài ra, thửa đất đang tranh chấp, ngày 15 tháng 9 năm 2021, bà Nguyễn Thị Đ1 đã chuyển nhượng cho bà Dương Thị H5 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà H5 để làm rõ việc bà H5 nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp này có yêu cầu gì hay không, để đưa bà H5 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhằm giải quyết vụ án một cách toàn diện. Mặc dù đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, không phải là lỗi của cấp sơ thẩm.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy: Do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP S1 chi nhánh tỉnh Đ. Yêu cầu của các đương sự sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

[5] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Ngân hàng TMCP S1 chi nhánh tỉnh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với án phí sơ dân sự sơ thẩm được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

3. Về án phí:

- Ngân hàng TMCP S1 chi nhánh tỉnh Đ không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0009693 ngày 25/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh ĐT;
- TAND H. Tháp Mười;
- CCTHADS H. Tháp Mười;
- Phòng GDKTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (T).

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

**Huỳnh Thanh Mỹ**