

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 264/2025/DS-PT

Ngày: 24-4-2025

“V/v tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; đòi lại
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh
chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH QUỐC 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025, về “tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 326/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Đăng T, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Diệu H, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A khu phố B, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi cư trú: số C V, tổ A, ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Đỗ Thị Thúy S, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: số F ấp X, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: số C V, tổ A, ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Văn phòng C (tên cũ là VPCC Trần Hữu T1), vắng mặt.

Địa chỉ: số I ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Ngân hàng TMCP T4 (tên cũ là Ngân hàng TMCP X);

Địa chỉ trụ sở: tầng 23, 24, 26 Tòa nhà M số B T, phường N, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Mạnh T2- chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lâm Thị Thúy V, sinh năm 1992 – chuyên viên (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: số D, đường N, phường Đ, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (Chi nhánh Ngân hàng TMCP T4).

3.3. Ông Lưu Thanh L, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Đang T trình bày:

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 779000, số vào sổ cấp GCN CS 06060 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/10/2020 cho bà Nguyễn Đang T.

Năm 2021, gia đình bà gặp khó khăn nên bà có mượn của bà Đỗ Thị Thúy S số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày 12/10/2021 đến 12/10/2022, số tiền thực tế bà nhận là 92.000.000 đồng, còn 8.000.000 đồng thì bà S nói chỉ cho người giới thiệu. Để đảm bảo cho tiền vay này bà đã cầm thửa đất 96 nói trên cho bà S.

Ngày 14/10/2021, bà cùng với bà S đến Văn phòng công chứng Trần Hữu T1 để ký giấy tờ, bà S nói ký hồ sơ lên thổ và hồ sơ cầm đất cho bà S. Sau này, nhiều lần bà hỏi bà S hồ sơ lên thổ xong chưa và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì bà mới phát hiện ngày 14/10/2021 bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 96 và người ký với bà là bà Lê Thị Diệu H. Hành vi của bà H và bà S đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Sau khi khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bà được biết bà H đã thế chấp thửa đất 96 cho Ngân hàng TMCP X nay là Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển để vay tiền.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Lê Thị Diệu H theo hợp đồng số công chứng số 5497, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/10/2021 tại Văn phòng C1.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 454.0099/2021/BĐ ngày 23/11/2021 giữa bà Lê Thị Diệu H với Ngân hàng TMCP X nay là Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thì bà không đồng ý. Lý do, hiện bà là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất 96, trên đất có căn nhà cấp 4 hiện bà và chồng bà đang sinh sống, việc phát mãi tài sản là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của gia đình bà. Do đó, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Ngoài ra, bà không có yêu cầu, tranh chấp gì khác trong vụ án này.

Đối với yêu cầu đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 779000 vào sổ số GCN: CS 06060 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh L cấp ngày 22/10/2020: Tại phiên tòa bà T xin rút lại yêu cầu này.

Bị đơn bà Lê Thị Diệu H trình bày tại bản tự khai ngày 09/7/2024: Bà xác định bà chỉ đứng tên dùm bà Đỗ Thị Thúy S, mọi việc đều do bà S quyết định, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Đỗ Thị Thúy S trình bày tại biên bản làm việc ngày 17/7/2024:

Bà thừa nhận ngày 12/10/2021, bà có cho bà Nguyễn Đăng T vay số tiền 100.000.000 đồng, để đảm bảo tiền vay bà yêu cầu bà T thế chấp thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², tọa lạc tại xã L, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 779000, sổ vào sổ cấp GCN CS 06060 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/10/ 2020 cho bà Nguyễn Đăng T. Cụ thể, ngày 14/10/2021, bà T cùng với bà đến Văn phòng C1 để ký giấy tờ, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 96 với bà T là bà Lê Thị Diệu H. Bà Lê Thị Diệu H là cháu ruột của bà, chỉ đứng tên dùm cho bà, bà H không biết gì về việc bà cho bà T vay mượn tiền.

Sau khi bà T ký chuyển nhượng sang tên cho Lê Thị Diệu H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà tiến hành thủ tục chuyển mục đích thành đất ONT đối với thửa đất 96. Sau đó, bà H thế chấp thửa đất 96 để vay tiền của Ngân hàng TMCP T4 (tên cũ: Ngân hàng Thương mại cổ phần X), với số tiền 780.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 454.0099/2021/HĐTD-CN/PGBankCL ngày 23/11/2021, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 454.0099/2021/BĐ ngày 23/11/2021, số công chứng 6613, quyền số

11/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Long An, tài sản thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho P gồm có: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², địa chỉ ấp L, xã L, huyện Đ, Tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 688712, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 07384 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Tỉnh Long An cấp ngày 16/11/2021.

Nay với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Đàng T thì bà không đồng ý, vì thời điểm bà cho bà T vay tiền, bà T không đóng lãi, bà T đồng ý để bà chuyển mục đích đất từ đất LUC sang đất ONT (do bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau đó, bà đi vay tiền Ngân hàng thì bà T cũng biết, nên bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà cũng không tranh chấp, yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Đàng T, lý do bà H đã ký biên bản bàn giao đất với Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của của Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển yêu cầu bà Lê Thị Diệu H phải có nghĩa vụ trả toàn bộ dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 454.0099/2021/HĐTD-CN/PGBankCL ngày 23/11/2021 tại P tạm tính đến ngày 27/03/2024 là: 842.112.576 đồng, trong đó nợ gốc là: 746.200.000 đồng, nợ lãi là: 95.912.576 đồng; tiền lãi phát sinh; yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản của bà H đã thế chấp gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², địa chỉ ấp L, xã L, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 688712, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 07384 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Tỉnh Long An cấp ngày 16/11/2021 tại P để thu hồi nợ thì bà hoàn toàn đồng ý, bà H đã ký biên bản bàn giao với Ngân hàng.

Ngoài ra, bà xác định bà không tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Đàng T trong vụ án này. Bà hoàn toàn đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do bận việc nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Ngân hàng TMCP T4 có yêu cầu độc lập trình bày:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Đàng T thì Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bởi vì, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Đàng T với bà Lê Thị Diệu H (hợp đồng số công chứng số 5497, quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/10/2021 tại Văn phòng C1) được thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai và công chứng hiện hành. Quy trình sang tên, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đúng quy định của pháp luật về đất đai. Hợp đồng thế chấp giữa bà Lê Thị Diệu H và Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (nay là Ngân hàng TMCP T4 và Phát Triển) phù hợp với quy định của pháp luật; giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất được đăng ký theo quy định.

Ngân hàng TMCP T4 và Phát T3 với bà Lê Thị Diệu H có ký Hợp đồng tín dụng số 454.0099/2021/HĐTD-CN/PGBankCL ngày 23/11/2021 với các nội dung chính sau: Số tiền vay: 780.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng). Thời hạn cho vay: 300 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay: Vay bù đắp mua bất động sản tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², địa chỉ ấp L, xã L, huyện Đ, Tỉnh Long An. Lãi suất cho vay: Tại thời điểm giải ngân: Theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khế ước nhận nợ (8,99%/năm). Phương thức điều chỉnh lãi suất: Trong trường hợp bên vay phát sinh nợ quá hạn từ nhóm 2 trở lên thì lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn và sau đó điều chỉnh vào ngày đầu tiên của mỗi quý theo quy định của P. Trong trường hợp bên vay không phát sinh nợ quá hạn thì lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh vào tháng thứ 25 và sau đó điều chỉnh vào ngày đầu tiên của mỗi quý theo quy định của P. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh bằng lãi suất huy động 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất của P tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 4%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn trên số dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất chậm trả lãi: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Trả gốc: gốc trả trong 300 kỳ (tháng), trả vào ngày 26 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 26/12/2021; mỗi kỳ trả 2.600.000 đồng; trả lãi: lãi trả vào ngày 26 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, P đã giải ngân cho Khách hàng 01 lần với số tiền 780.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 454.0099/2021/KUNN/CN/PGBankCL ngày 24/11/2021.

Để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ phát sinh liên quan đến các hợp đồng tín dụng trên, bà Lê Thị Diệu H đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 454.0099/2021/BĐ ngày 23/11/2021, số công chứng 6613, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Long An. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 23/11/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An. Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho P gồm có: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại: thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², địa chỉ ấp L, xã L, huyện Đ, Tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 688712, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 07384 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Tỉnh Long An cấp ngày 16/11/2021;

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư, xây dựng gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ tài sản, quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các

tài sản khác thuộc sở hữu của bên thế chấp liên quan đến các tài sản nêu trên...) cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo quy định tại Khoản 2,3 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị Diệu H thường xuyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ, P đã nhiều lần liên lạc, làm việc. Bà H đã nhiều lần cam kết trả hết nợ nhưng không thực hiện được. P thông báo đến bà H về việc thu hồi nợ trước hạn và chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn. Nhưng đến ngày nay, bà H vẫn không thực hiện được.

Đến ngày 30/8/2024, bà Lê Thị Diệu H còn nợ P số tiền tạm tính là: 882.656.348 đồng, trong đó nợ gốc là: 746.200.000 đồng, nợ lãi là: 136.456.348 đồng.

Nay P đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

Buộc bà Lê Thị Diệu H phải có nghĩa vụ trả toàn bộ dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 454.0099/2021/HĐTD-CN/PGBankCL ngày 23/11/2021 tại P tạm tính đến ngày 30/8/2024 là: 882.656.348 đồng, trong đó nợ gốc là: 746.200.000 đồng, nợ lãi là: 136.456.348 đồng; trả một lần ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Dư nợ trên chưa bao gồm khoản lãi phát sinh từ ngày 30/8/2024 đến khi khoản nợ được trả hết theo dư nợ thực tế và mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

Sau khi bà Lê Thị Diệu H trả hết nợ cho P, P sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 688712, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 07384 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Tỉnh Long An cấp ngày 16/11/2021.

Trong trường hợp bà Lê Thị Diệu H không trả hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, P kính đề nghị Quý Tòa tuyên P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản của bà Lê Thị Diệu H đã thế chấp tại P để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm gồm có: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại: thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², địa chỉ ấp L, xã L, huyện Đ, Tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 688712, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 07384 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Tỉnh Long An cấp ngày 16/11/2021;

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư, xây dựng gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ tài sản, quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc sở hữu của bên thế chấp liên quan đến các tài sản nêu trên...) cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo quy định tại Khoản 2,3 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Thanh L: Ông là chồng của bà Nguyễn Đang T, hiện ông và bà T đang sinh sống trên căn nhà thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², địa chỉ ấp L, xã L, huyện Đ, Tỉnh Long An. Ông hoàn toàn thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà T.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Bản án dân sự sơ thẩm số 326/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 127/2024/QĐ-SCBSBA ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ vào khoản 3 và 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 131, 133, 398, 407, khoản 2 Điều 408, 466, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Đang T.

1.1 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Đang T với bà Lê Thị Diệu H, hợp đồng công chứng số 5497, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/10/2021 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², đất tọa lạc tại xã L, Đ, Long An.

1.2 Vô hiệu hợp đồng thế chấp số 454.0099/2021/BĐ ngày 23/11/2021 giữa bà Lê Thị Diệu H với Ngân hàng TMCP X nay là Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Đang T có quyền đến liên hệ cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động 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 của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.3 Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Đang T về việc buộc bà Lê Thị Diệu H trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 779000 vào sổ số GCN: CS 06060 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh L cấp ngày 22/10/2020.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP T4.

Buộc bà Lê Thị Diệu H phải trả Ngân hàng TMCP T4 và Phát Triển số tiền nợ gốc là: 746.200.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 30/8/2024 là: 136.456.348 đồng, tổng cộng 882.656.348 đồng (tám trăm tám mươi hai triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn ba trăm bốn mươi tám đồng). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 01/9/2024 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP T4 và Phát T3 về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 454.0099/2021/BĐ ngày 23/11/2021 giữa bà Lê Thị Diệu H với Ngân hàng TMCP X nay là Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An để đảm bảo thu hồi nợ.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Diệu H và bà Đỗ Thị Thúy S có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Đăng T 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng) chi phí tố tụng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Diệu H và bà Đỗ Thị Thúy S phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và bà Lê Thị Diệu H phải chịu 38.479.690 đồng (ba mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi chín ngàn sáu trăm chín mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- H1 lại cho bà Nguyễn Đăng T 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007475 ngày 08/12/2022 và số 0004172 ngày 31/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- H1 lại cho Ngân hàng TMCP T4 và Phát Triển 18.631.689 đồng (mười tám triệu sáu trăm ba mươi một triệu sáu trăm tám mươi chín đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001044 ngày 25/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 12/9/2024, Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển trình bày nội dung kháng cáo cho rằng:

Ngân hàng TMCP T4 với bà Lê Thị Diệu H có ký Hợp đồng tín dụng số 454.0099/2021/HĐTD-CN/PGBank ngày 23/11/2021 để vay số tiền: 780.000.000 đồng; thời hạn cho vay: 300 tháng; mục đích sử dụng vốn vay bù đắp mua bất động sản tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², tọa lạc ấp L, xã L, huyện Đ, Tỉnh Long An. Ngân hàng đã giải Ngân toàn bộ tiền vay. Để đảm bảo nợ vay, bà H đã thế chấp nhà và đất thuộc thửa 96 cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 454.0099/2021/BĐ ngày 23/11/2021. Thời điểm thế chấp bà H có cung cấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H để chứng minh nguồn gốc tài sản và mục đích vay. Ngân hàng có đến thẩm định hiện trạng tài sản thế chấp, trên đất có căn nhà cấp 4, bà H cho rằng cho người thân ở nhờ. Nay Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu là không phù hợp. Trong trường hợp hợp đồng này bị vô hiệu thì những người có liên quan gồm bà H, bà T và bà S phải có trách nhiệm đối với khoản nợ của Ngân hàng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Đang T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Thanh L trình bày: Bà T và ông L là vợ chồng. Bà T, ông L có vay của bà S 100.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 01 năm. Để đảm bảo khoản nợ vay, bà T thế chấp cho bà S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Hai bên thỏa thuận bà S chuyển mục đích sử dụng diện tích 100m² từ đất lúa thành đất ONT. Việc thỏa thuận này được thể hiện theo “Giấy mượn tiền có thế chấp tài sản” đề ngày 12/10/2021, nhưng bà S tự nộp tiền chuyển mục đích sử dụng toàn bộ thửa đất. Khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng thế chấp thì bà S yêu cầu bà ký tên cho bà H là người do bà S chỉ định. Bà H có dẫn người đến xem tài sản nhưng bà nghĩ để làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất. Khi tranh chấp xảy ra Ngân hàng cho rằng họ đến xem đất khi cho vay thì bà mới biết những người này là nhân viên Ngân hàng. Từ khi vay tiền đến nay bà S không yêu cầu bà trả lãi nên bà chưa đóng lãi cho bà S, bà S là người thanh toán toàn bộ chi phí chuyển mục đích sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thúy S trình bày: Bà T, ông L có vay của bà S 100.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 01 năm. Để đảm bảo khoản nợ vay, bà T thế chấp cho bà S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ. Hai bên thỏa thuận bà S chuyển mục đích sử dụng thửa đất số 96 từ đất lúa thành đất ONT để bà S đứng tên và dùng thửa đất này vay tiền Ngân hàng. Việc thỏa thuận này được thể hiện theo “Giấy mượn tiền có thế chấp tài sản” đề ngày 12/10/2021. Do thời điểm này bà S là khách hàng đang có nợ xấu không thể đứng tên vay tiền nên bà S nhờ bà H là cháu ruột đứng tên dùm. Khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà S yêu cầu bà T ký sang tên cho bà H. Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, bà H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục vay

tiền Ngân hàng. Bà là người dẫn cán bộ Ngân hàng đến thẩm định tài sản khi đó có bà T, ông L chứng kiến nên nay bà T cho rằng không biết bà thế chấp đất cho Ngân hàng là không phù hợp. Trước đây bà trình bày bà đồng ý giao nhà và đất cho Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ nên bà không yêu cầu bà T trả tiền vay và tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Nay Tòa án xác định vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp thì bà T phải trả cho bà tiền vay, tiền lãi, tiền chuyển mục đích sử dụng đất và phải có trách nhiệm đối với tiền vay, lãi của Ngân hàng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về quan điểm giải quyết kháng cáo:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thể hiện trên thửa đất 96 có 01 căn nhà cấp 4 do bà Nguyễn Đăng T đang trực tiếp, quản lý, sử dụng, căn nhà được xây dựng năm 2021, các tài sản này do bà T và chồng bà là ông Lưu Thanh L đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp không đề cập đến các tài sản này và cũng không có ý kiến của các chủ sở hữu tài sản trên thửa đất 96 là bà Nguyễn Đăng T và ông Lưu Thanh L.

Xét thấy, tại thời điểm thế chấp tài sản, trên thửa đất 96 đã tồn tại căn nhà ở, các công trình phụ trên đất do vợ chồng bà T đang quản lý sử dụng, những tài sản này tồn tại trước khi thế chấp. Tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp sử dụng đất thì tất cả các thửa đất này và tài sản trên đất do vợ chồng bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng khi thẩm định ngân hàng không xác minh thực tế cụ thể đối với chủ thể đang quản lý, sinh sống trên đất. Hồ sơ vay vốn của ngân hàng không thể hiện ý kiến của những người đang sinh sống, quản lý các thửa đất. Việc vợ chồng bà T quản lý nhà và đất không phải sử dụng thuê hay ở nhờ của bà H nên hợp đồng thế chấp này chưa đủ điều kiện xác định là hợp đồng hợp pháp, ngay tình (do có đối tượng không thực hiện được).

Tuy nhiên, với các tài liệu chứng cứ tại hồ sơ do cấp sơ thẩm thu thập còn nhiều vấn đề chưa được thẩm tra làm rõ, cụ thể:

- Theo “Giấy mượn tiền có thế chấp tài sản” ngày 12/10/2021 có chữ ký của bà T, ông L, có nội dung “...Bên bà S hỗ trợ chuyển thổ cư cho bà T diện tích 100m²....”. Việc thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất để làm gì, trong khi theo bà T trình bày là bà chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của bà S. Thực tế, việc chuyển mục đích sử dụng đất là có thật, như vậy bà H hay bà S là người làm thủ tục và đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất. Những vấn đề trên chưa được cấp sơ thẩm thẩm tra làm rõ.

- Theo đơn khởi kiện ban đầu (ngày 17/11/2022) bà T khởi kiện đối với bà H tranh chấp về HĐCNQSDĐ, theo đó bà T trình bày thỏa thuận chuyển nhượng với giá 1.800.000.000 đồng, thực tế giao dịch này là như thế nào chưa được cấp sơ thẩm thẩm tra làm rõ.

- Việc bà H thế chấp đất vay tiền ngân hàng bà T biết không. Số tiền bà H vay, ai là người sử dụng, ai là người trả tiền lãi cho ngân hàng. Khi ngân hàng thẩm định hồ sơ vay bà T có biết không. Tài sản và người của gia đình bà T sống trên đất, khi ngân hàng thẩm định, ý kiến của các bên như thế nào?

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T trình bày, bà H là người dẫn cán bộ ngân hàng đến thẩm định tài sản, nhưng khi đó bà T và gia đình nghĩ rằng bà H cho làm thủ tục để chuyển mục đích sử dụng đất; đại diện ngân hàng cũng trình bày bà H là người dẫn cán bộ ngân hàng đến thẩm định tài sản nhưng bà S thì cho rằng bà S là người dẫn cán bộ ngân hàng đi thẩm định.

Bà S khẳng định bà S là người cho bà T vay tiền và sử dụng số tiền bà H vay của ngân hàng, do bà S bị nợ xấu nên nhờ bà H thay bà S thực hiện các giao dịch với bà T và ngân hàng; số tiền đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất do bà S chi trả và bà S là người chuyển trả các khoản tiền lãi cho Ngân hàng.

Những vấn đề nêu trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ và quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bà H không đến tham dự phiên tòa. Do đó để có đủ cơ sở đánh giá chứng cứ, giải quyết toàn diện các giao dịch có liên quan thừa đất bà H thế chấp vay tiền ngân hàng, cần thiết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ các chứng cứ như phân tích trên, từ đó xác định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên tham gia giao dịch mới đảm bảo sự công bằng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP T4. Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 326/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà và chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Đăng T, bà Đỗ Thị Thúy S, ông Lưu Thanh L và bà Lâm Thị Thúy V là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt đã được tổng đạt văn bản tố tụng. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Đăng T khởi kiện tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất đối với thửa 96, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T4 tranh chấp hợp đồng vay và yêu cầu tiếp tục hợp đồng thế chấp tài sản.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận nội phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[4] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển, thấy rằng:

[4.1] Về quá trình giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 96:

Ngày 22/10/2020, bà Nguyễn Đang T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 779000, sổ vào sổ cấp GCN CS 06060 đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 14/10/2021, bà Nguyễn Đang T và bà Lê Thị Diệu H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96, loại đất lúa, diện tích 292m², tờ bản đồ số 53, địa chỉ ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng số công chứng số 5497, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 30.000.000 đồng.

Ngày 04/11/2021, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành quyết định số 7212/QĐ-UBND, về việc cho phép bà Lê Thị Diệu H chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 292m² từ đất lúa sang đất ONT thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 16/11/2021, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 688712 đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, diện tích 292m², loại đất ONT tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 23/11/2021, Ngân hàng TMCP T4 với bà Lê Thị Diệu H ký Hợp đồng tín dụng số 454.0099/2021/HĐTD-CN/PGBank và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 454.0099/2021/BĐ ngày 23/11/2021, số công chứng 6613, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Long An để đảm bảo khoản nợ vay 780.000.000 đồng.

[4.2] Bà Nguyễn Đang T, bà Đỗ Thị Thúy S cho rằng bà S nhờ bà H đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H chỉ thực hiện việc đứng tên dùm bà S trên mặt thủ tục giấy tờ, thực tế giữa bà T và bà H không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T và bà S đều thống nhất xác định hợp đồng chuyển nhượng này nhằm để đảm bảo khoảng tiền bà T vay của bà S 100.000.000 đồng theo “Giấy mượn tiền có thế chấp tài sản” đề ngày 12/10/2021. Theo giấy vay tiền này, có nội dung “Nguyễn Đang T vay của bà Đỗ Thị Thúy S số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, có thế chấp sổ

thửa đất số 96, tờ bản đồ số 53, loại đất lúa. Bà S là người làm thủ tục nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất”.

[4.3] Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/11/2022 người khởi kiện bà T xác định bà chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 96, với giá 1.800.000.000 đồng, do bà H chưa thanh toán tiền nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà.

[4.4] Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà T trình bày, bà H là người dẫn người đến thẩm định tài sản, nhưng khi đó bà T và gia đình nghĩ rằng bà H làm thủ tục để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất thổ như thỏa thuận với bà S khi bà vay tiền.

Bà S khẳng định bà S là người cho bà T vay tiền và sử dụng số tiền bà H vay của Ngân hàng, do bà S bị nợ xấu nên nhờ bà H thay bà S thực hiện các giao dịch với bà T và Ngân hàng. Bà S là người dẫn cán bộ Ngân hàng đến tài sản thế chấp để thẩm định tài sản; tiền đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất do bà S chi trả và trả tiền lãi cho Ngân hàng. Bà đồng ý giao nhà và đất cho Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ nên bà không yêu cầu bà T trả tiền vay và tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Tòa án xác định vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản thì bà T phải trả cho bà tiền vay, tiền lãi bà T đã vay của bà, tiền chuyển mục đích sử dụng đất và phải có trách nhiệm đối với tiền vay, lãi của Ngân hàng.

Người đại diện của Ngân hàng TMCP T4 và Phát T3 trình bày bà H là người dẫn cán bộ Ngân hàng đến thẩm định tài sản thế chấp, đồng thời Ngân hàng cung cấp hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà và đất đề ngày 10/10/2021 giữa bà T và bà H đối với thửa đất số 96. Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét trách nhiệm của bà T, bà H và bà S đối với khoản nợ của Ngân hàng trong trường hợp hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cung cấp chứng cứ mới, phát sinh tình tiết mới. Bà T, bà S, đại diện Ngân hàng trình bày không thống nhất với nhau về bản chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong khi đó, bà H vắng mặt không có kiến trình bày. Để có cơ sở đánh giá pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản, cần được đối chất làm rõ bản chất của giao dịch giữa các bên, giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, trách nhiệm của các bên đối với khoản tiền vay của Ngân hàng khi giao dịch vô hiệu. Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 326/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết lại vụ án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

H1 lại cho Ngân hàng TMCP T4 300.000 đồng (ba trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006737 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân