

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 248/2024/DS-PT

Ngày: 24-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy chỉnh lý biến động; hợp đồng tín dụng; vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

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 Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Thanh

Ông Trần Trọng Nhân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chiêu 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 Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy chỉnh lý biến động; hợp đồng tín dụng; vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 300/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Thanh N, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Đỗ Anh H, sinh năm 1995.

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

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/02/2024 tại Văn phòng C).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Minh Q, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số G Lô C, Tầng H, Chung cư S, Nguyễn Phúc N1, phường A, Quận C, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Trịnh Văn H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ké E đường L, tổ A, ấp F, xã V, huyện B, Thành Phố Hồ Chí Minh.  
(Theo Giấy ủy quyền ngày 08/6/2022 tại Phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1. Văn phòng công chứng Võ Văn N2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N2 – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số C, lô B, chung cư L, phường E, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số D N, phường B, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ngân hàng TMCP Á (có yêu cầu độc lập).

Địa chỉ: Số D N, phường E, Quận C, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Bích T, chức vụ Giám đốc xử lý nợ và ông Hứa Văn N3, chức vụ Nhân viên xử lý nợ.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 15/01/2024).

3.5. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1947.

3.6. Bà Phan Thị Hồng T1, sinh năm 1981.

3.7. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1971.

3.8. Bà Trương Thị Cẩm G, sinh năm 1972.

3.9. Ông Võ Minh T3, sinh năm 1997.

3.10. Bà Nguyễn Thị Trúc L1, sinh năm 2000.

3.11. Bà Võ Yên V, sinh năm 2003.

3.12. Cháu Võ Nguyễn Quỳnh A, sinh năm 2017.

3.13. Cháu Võ Minh Đ, sinh năm 2019.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Quỳnh A1 và cháu Đ: Ông Võ Minh T3 và bà Nguyễn Thị Trúc L1.

3.14. Cháu Võ Thanh P1, sinh năm 2005.

3.15. Cháu Võ Thanh P2, sinh năm 2009.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của cháu P2: Ông Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1.

Cùng địa chỉ: Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.16. Bà Võ Thị Lệ T4, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số E N, phường T, Quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn H2, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ké E đường L, tổ A, ấp F, xã V, huyện B, Thành Phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền ngày 06/3/2023 tại Văn phòng C2, Thành Phố Hồ Chí Minh).

3.17. Văn phòng công chứng Phạm Thị H3.

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị H3 – Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hoàng Minh Q; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á, bà Võ Thị Lệ T4.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2022; đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/02/2023; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Đỗ Anh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Võ Thanh N là chủ sử dụng thửa đất 691, tờ bản đồ số 15, diện tích 997m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 646526 ngày 04/7/2019.

Ngày 22/10/2020, ông Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1 có vay của ông Hoàng Minh Q số tiền 1.500.000.000 đồng, hai bên có lập Hợp đồng cho vay tiền cùng ngày, thỏa thuận lãi suất 1.5%/tháng, thời hạn vay 24 tháng (từ ngày 22/10/2020 đến ngày 22/10/2022). Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông N có thể chấp cho ông Q bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tại Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông N đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng của ông Q, số tiền này nhận hai đợt (không nhớ rõ ngày, tháng), đợt 1 nhận số tiền 740.000.000 đồng và đợt 2 nhận số tiền 760.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng vay tiền, ông Q yêu cầu ông N phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Q và nói khi nào ông N trả tiền thì ông Q ký chuyển nhượng lại cho ông N thửa đất trên (hai bên chỉ thỏa thuận miệng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng cùng ngày 22/10/2020, số công chứng 8091, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là để đảm bảo cho khoản vay nêu trên chứ ông N không có chuyển nhượng đất cho ông Q.

Hiện nay trên thửa đất 691 nêu trên có một căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông N quản lý, sử dụng từ 1973 cho đến nay, có 5 người đang sinh sống trên thửa đất này gồm mẹ ông N là bà Nguyễn Thị P, ông N cùng vợ là bà Phan Thị Hồng T1 và 02 con ông N là Võ Thanh P1 và Võ Thanh P2.

Từ khi vay tiền đến nay, ông N vẫn trả tiền lãi hàng tháng cho ông Q thông qua số tài khoản 19028849228016, ngân hàng T9, chi nhánh T10, chủ tài khoản Nguyễn Hữu K, tổng số tiền ông N đã trả lãi cho ông Q bao nhiêu thì ông N không nhớ. Ông N có nhu cầu lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả tiền nợ gốc cho ông Q nhưng ông Q không đồng ý. Nay ông N yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 997m<sup>2</sup>, thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa ông N và ông Q tại Văn phòng C, công chứng số 8091, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng vay tiền được ký giữa ông N và ông Q ngày 22/10/2020.

- Ông N đồng ý trả lại cho ông Q số tiền 1.500.000.000 đồng.

- Tuyên hủy chính lý biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật ngày 30/10/2020 mang tên ông Hoàng Minh Q đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu Hợp đồng tín dụng số NTP.CN.1051.031120 ngày 04/11/2020 tại Ngân hàng Á.

*Ngày 25/9/2023, ông N có yêu cầu bổ sung:* Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.CN.1051.031120 ngày 03/11/2020 được Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 công chứng số 9574, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2020.

Tại phiên tòa, ông H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên vô hiệu hợp đồng vay tiền được ký giữa ông N và ông Q ngày 22/10/2020 và ông N đồng ý trả lại cho ông Q số tiền 1.500.000.000 đồng; vô hiệu Hợp đồng tín dụng số NTP.CN.1051.031120 ngày 04/11/2020 tại Ngân hàng Á. Nếu có tranh chấp thì ông Q sẽ khởi kiện ông N trong một vụ án khác.

Ông N hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của Ngân hàng A2.

*Bị đơn ông Hoàng Minh Q do ông Trịnh Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Khoảng đầu năm 2020, thông qua sự giới thiệu của người môi giới tên H4 (ông Q không biết họ tên, năm sinh, địa chỉ), Dương Trúc T5, địa chỉ: Ấp T, T, Tây Ninh (không rõ năm sinh) giới thiệu ông Nguyễn Thanh L và ông Nguyễn Hữu K, ông Q được biết ông N có nhu cầu vay 1.500.000.000 đồng nhưng không vay ngân hàng được do bị nợ xấu. Sau khi ông Q xem hiện trạng tài sản là nhà, đất diện tích 997m<sup>2</sup> của ông N thì giữa ông N và ông Q thỏa thuận thống nhất như sau:

Ông Q sẽ cho ông N và vợ ông N là bà Phan Thị Hồng T1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời gian vay là 24 tháng, lãi suất 1,5%/tháng và vợ chồng ông N đồng ý ký chuyển nhượng toàn bộ tài sản do ông N đứng tên để đảm bảo cho khoản vay trên. Ông Q có giao cho vợ chồng ông N trước số tiền 740.000.000 đồng thông qua trung gian là ông Nguyễn Hữu K để xoay sở công việc. Ngày 22/10/2020, ông Q cùng chị ông là bà Võ Thị Lệ T4 và vợ chồng ông N đến Văn phòng Công chứng Võ Văn N2 để ký kết Hợp đồng vay và Hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho khoản vay, đồng thời đưa thêm 760.000.000 đồng, tổng cộng ông Q đã đưa cho vợ chồng ông N số tiền là 1.500.000.000 đồng.

Khoảng vài ngày sau, ông K đề nghị ông Q vay Ngân hàng giúp vợ chồng ông N số tiền thêm 5.000.000.000 đồng để vợ chồng N hùn tiền với ông K, ông L đặt cọc và mua dự án đất nền ở Trà Vinh. Ông Q đồng ý đứng tên giúp vợ chồng ông N vay số tiền 5.000.000.000 đồng của ngân hàng A2 để đưa cho các ông K và L. Các ông K, L cam kết chịu toàn bộ lãi suất và gốc của Ngân hàng. Ngày 04/11/2020, ông Q ký Hợp đồng vay Ngân hàng A2 Chi nhánh C3, Thành phố Hồ Chí Minh đưa tiền cho K, L theo sự đồng ý của vợ chồng ông N. Đồng thời, ông K đại diện cho vợ chồng ông N và ông L ký lại giấy cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm với khoản vay trên cho Ngân hàng.

Từ ngày vợ chồng ông N vay 1.500.000.000 đồng đến tháng 01/2021, ông Q nhận được tiền lãi 2 tháng là tháng 11/2020, tháng 12/2020 thông qua ông K bằng tiền mặt, tổng cộng số tiền 45.000.000 đồng, còn khoản vay 5.000.000.000 đồng, ông Q nhận được từ ông K 02 tháng tiền gốc và lãi để đóng cho Ngân hàng là tháng 12/2020 và tháng 01/2021, tổng cộng là 120.000.000 đồng. Từ tháng 02/2021, vợ chồng ông N, các ông K, L không hề đóng lãi của khoản vay 1.500.000.000 đồng cũng như khoản vay 5.000.000.000 đồng cho ông Q cho đến nay. Ông Q đã liên hệ và gặp ông K, L nhiều lần nhưng các ông K, L cố tình trốn tránh và hiện đang bị công an truy bắt.

Nay ông Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

*Ngoài ra, ông Q có yêu cầu phản tố:* Buộc ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 và những người đang sinh sống tại nhà trên thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giao trả lại nhà và đất cho ông Hoàng Minh Q.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng A2 trình bày:*

Ngân hàng A2 cấp tín dụng cho ông Hoàng Minh Q căn cứ theo Hợp đồng cấp tín dụng số NPT.CN.1051.031120 ngày 04/11/2020. Số tiền vay 5.000.000.000 đồng, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Để thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên Ngân hàng A2 đã giải ngân cho ông Hoàng Minh Q bằng khế ước nhận nợ số 321639819 ngày 04/11/2020.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau: Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Minh Q theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 041981.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NPT.BĐCN.109.031120 ngày 03/11/2020 được ký giữa Ngân hàng A2 với ông Hoàng Minh Q.

Ngoài ra, Ngân hàng A2 có ý kiến như sau:

*Thứ nhất:* Tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Minh Q.

Cụ thể như sau:

Ngày 04/7/2019, ông N 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.

Ngày 22/10/2020, ông N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C.

Ngày 30/10/2020, ông Q được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật, chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền ở đất. Căn cứ quy định tại Điều 503 BLDS 2015 “Việc chuyển nhượng sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai” và khoản 7 Điều 95 Luật đất đai 2013 “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật và ông Q là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên kể từ ngày 30/10/2020.

Ngày 02/11/2020, ông N và ông Q ký biên bản bàn giao thửa đất nêu trên, trong đó có nội dung “Bảng biên bản bàn giao này, hai bên thống nhất bàn giao tài sản của bên bàn giao là thửa đất số 691, chi tiết tài sản bàn giao theo hợp đồng mua bán do Văn phòng công chứng Võ Văn N2 chứng nhận ngày 22/10/2020”. Điều này, chứng minh, các bên có giao nhận tài sản trên thực tế.

Từ các nội dung trên, cho thấy việc ông N cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích vay tiền, không nhằm mục đích bán đất cho ông Q là không hợp lý và không căn cứ.

*Thứ hai:* Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật: Ngày 03/11/2020, ông Q đã thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên cho Ngân hàng A2 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.109.031120 được công chứng tại văn phòng C4, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. Việc thế chấp tài sản nêu trên đã thực hiện đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013, cụ thể là “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng và chứng thực”, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định “người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận” (khoản 1 Điều 168), “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” (khoản 3 Điều 188) và quy định của Văn bản hợp nhất nghị định về giao dịch đảm bảo số 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013. Cụ thể là “giao dịch bảo đảm được giao kết hợp pháp, có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết” (khoản 1 Điều 10), “giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký” (khoản 1 Điều 11) “Các trường hợp phải đăng ký bao gồm: thế chấp quyền sử dụng đất” (điểm a khoản 1 Điều 12). Do đó, hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật, có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba và thửa đất nêu trên, được tiếp

tục dùng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Q với Ngân hàng cho đến khi việc thế chấp chấm dứt theo quy định tại điều 327 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngân hàng là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp thửa đất số 691: Ngày 30/10/2020, ông Q được cập nhật chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Như vậy, căn cứ vào khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất là chứng thư pháp lý để nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” thì ông Q là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 691.

Tại thời điểm Ngân hàng A2 nhận thế chấp thì tài sản nêu trên đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện giao dịch bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Do đó, ngân hàng A2 không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự: và khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu” thì quyền lợi của người thứ ba sẽ được đảm bảo (giao dịch không bị vô hiệu). Ngoài ra, theo công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao (về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính) có hướng dẫn “mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp.

Từ những nội dung như trên cho thấy, Ngân hàng A2 đã nhận thế chấp thửa đất số 691 theo đúng quy định pháp luật và là người thứ ba ngay tình nên quyền và lợi ích của Ngân hàng A2 phải được pháp luật bảo vệ. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của tất cả các đương sự trong vụ án, Ngân hàng A2 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Hồng T1 trình bày: Bà là vợ của ông Võ Thanh N, bà thống nhất theo lời trình bày của ông N. Trong vụ án này thì bà không có ý kiến gì.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Minh T3, ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Thị P, bà Trương Thị Cẩm G, bà Nguyễn Thị Trúc L1, bà Võ Yến V, cháu Võ Minh Đ, cháu Võ Nguyễn Quỳnh A, Võ Thanh P1 và cháu Võ Thanh P2 trình bày: Các ông, bà, cháu hiện đang sống trên thửa đất tại thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Các ông,*

bà, cháu thống nhất theo lời trình bày của ông Võ Thanh N. Trong vụ án này thì ông, bà, cháu không có ý kiến gì.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Võ Văn N2 trình bày:* Ngày 22/10/2020, Văn phòng công chứng tại thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thanh N với ông Hoàng Minh Q đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Văn phòng công chứng xác nhận đã thực hiện việc công chứng các Hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Lệ T4 do ông Trịnh Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Vào năm 2020, thông qua một người tên H4, bà và ông Hoàng Minh Q là người làm chung công ty với bà được biết ông Nguyễn Hữu K và ông Nguyễn Thanh L. Từ ông K, ông L thì bà và ông Q biết bà Dương Trúc T5 – giám đốc Phòng G1 tại G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Đến tháng 10 năm 2020, bà và ông Q gặp ông K, ông L, bà T5, những người này nói với bà và ông Q là có người bạn tên là Võ Thanh N có đất thế chấp đang cần vay gấp số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng không vay được ngân hàng vì nợ xấu nên phải vay bên ngoài, bà và ông Q có tiền thì cho ông N vay 1.500.000.000 đồng”. Bà và ông Q nói để xem giấy tờ mới tính. Sau đó, những người này đã dẫn ông N đến gặp bà và ông Q đưa bà và ông Q xem bản chính giấy tờ đất của ông N. Sau khi ông Q trao đổi với bà, ông Q đồng ý cho ông N và vợ là bà Phan Thị Hồng T1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 1,5%/tháng, điều kiện ông N phải chuyển nhượng nhà đất của ông N thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, diện tích 997m<sup>2</sup> đất tại T, huyện Đ cho ông Q để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, vợ chồng ông N đồng ý.

Ngày 12/10/2020, ông Q đã giao cho ông K nhận thay cho vợ chồng ông N số tiền 740.000.000 đồng. Đến giữa tháng 10/2020, vợ chồng ông N, cùng ông K, ông L, bà H4, bà T5 gặp bà và ông Q nói “Nhờ ông Q lấy thửa đất nêu trên thế chấp vay ngân hàng giúp cho vợ chồng ông N thêm 5 tỷ đồng để vợ chồng ông N hùn tiền chung với ông K, ông L để làm dự án đất nền tại Trà Vinh”. Ngay lúc đó, ông Q trao đổi với ông và ông cũng đồng ý nên ông Q đồng ý đứng ra vay giúp ngân hàng cho vợ chồng ông N. Sau đó, vợ chồng ông N đã trực tiếp làm việc với Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C3, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Ngân hàng A2 - Chi nhánh C3) tiến hành thẩm định giá thế chấp thửa đất nêu trên để vay của Ngân hàng A2 số tiền 5 tỷ đồng.

Ngày 22/10/2020, khi bà cùng với ông Q đến Văn phòng công chứng Võ Văn N2 thì thấy vợ chồng ông N cùng ông L, bà T5, bà H4 cũng đang có mặt tại đó. Do vợ chồng ông N vay của ông Q 1,5 tỷ đồng và nhờ ông Q đứng ra vay giúp thêm của Ngân hàng A2 cho vợ chồng ông N 5 tỷ nên ông Q cùng vợ chồng ông N thống nhất giá chuyển nhượng 6,5 tỷ đồng. Sau khi ký kết và công chứng xong hợp đồng thì ông Q giao tiếp cho vợ chồng ông N số tiền 760.000.000 đồng.



Đến ngày 03/11/2020, khi bà và ông Q đến Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 thì cũng có mặt vợ chồng ông N, ông K, ông L, bà T5, bà H4. Sau khi công chứng xong hợp đồng thế chấp, vợ chồng ông N, ông K, ông L, bà T5, bà H4 hẹn ông Q ngày 04/11/2020 đến Ngân hàng A2 tại D, N, quận A, thành phố Hồ Chí Minh để nhận tiền vay. Đến ngày 04/11/2020, bà và ông Q đến Ngân hàng A2 tại D, N, quận A, thành phố Hồ Chí Minh thì gặp ông K, bà H4 và một người nữa được ông K nói tên là Hoàng Bảo N4, bà và ông Q có hỏi ông K sao vợ chồng ông N chưa đến thì ông K nói vợ chồng ông N bận việc, nhờ ông K nhận tiền thay. Sau khi ông Q ký xong giấy tờ, thì Phòng G2 của Ngân hàng A2 đã chuyển vào tài khoản của ông Q mở tại Ngân hàng A2 5 tỷ đồng. Sau khi tiền vào tài khoản ông Q thì ông K nói với bà và ông Q là đã thông nhất vay giúp, chuyển vào tài khoản của ông Hoàng Bảo N4 để vợ chồng ông N hùn tiền chung với ông K, ông L đặt cọc tiền đất dự án nền tại Trà Vinh. Do đó ông Q điện thoại cho ông N thì ông N nói với bà và ông Q đồng ý để ông Q chuyển khoản số tiền 5 tỷ mà vợ chồng ông N nói với ông Q đứng ra vay giúp của Ngân hàng A2 chuyển vào tài khoản của ông N4. Nên ngày 04/11/2020, tại Phòng G2 của Ngân hàng A2, ông Q đã chuyển vào tài khoản của ông Hoàng Bảo N4.

Thời gian sau này, diễn biến sự việc thì bà thông nhất theo lời trình bày của ông Hoàng Minh Q, không trình bày gì thêm.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 trình bày:* Ngày 03/11/2020, Văn phòng công chứng có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.109.031120 giữa ông Hoàng Minh Q với Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C3 về việc thế chấp đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng thế chấp trên là đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong các phiên làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh L trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2023:* Ông không biết ông N, ông quen biết ông Q và gặp chỉ 01 lần duy nhất thông qua sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị Lê T6. Ông không biết và cũng không giới thiệu ông N vay tiền của ông Q. Ông hoàn toàn không liên quan hay tham gia bất cứ giao dịch dân sự nào giữa ông N và ông Q. Trong vụ án này, ông không có ý kiến gì và xin vắng mặt trong các phiên hòa giải, công khai chứng cứ, xét xử của Tòa án.

*Người làm chứng là ông Võ Hoàng Anh K1 trình bày:* Vào năm 2021, ông có quen với ông Hoàng Minh Q và bà Võ Thị Lệ T4 (bà T4 và ông Q cùng làm chung công ty) nên bà T4 được biết vào tháng 10 năm 2020, ông Q có cho vợ chồng ông N và bà T1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, ông Q còn đứng ra vay giúp thêm của Ngân hàng TMCP Á cho vợ chồng ông N 5.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, vợ chồng ông N không trả cho ông Q tiền lãi vay của khoản vay 1.500.000.000 đồng; ngoài ra vợ chồng ông N cũng không đưa cho ông Q tiền gốc vay và tiền lãi vay trả góp hàng tháng đối với số tiền 5.000.000.000 đồng mà vợ chồng ông N đã nhờ ông Q đứng ra vay giúp của Ngân hàng A2 cho vợ chồng

ông N. Nên khoảng đến tháng 10/2021 ông Q đã nhờ ông điện thoại cho ông N nói ông N trả hết tiền nợ cho ông Q và trả hết số tiền gốc vay còn lại với số tiền 5.000.000.000 đồng mà vợ chồng ông N đã nhờ ông Q đứng ra vay giúp của Ngân hàng A2 cho vợ chồng ông N nhưng không được. Chính ông N còn nói với ông là ông N làm nghề mua bán đất, ông N còn gửi qua zalo của ông nhiều giấy tờ chủ quyền nhà đất để nhờ ông tìm mối bán. Ông N cũng đã trực tiếp điện thoại cho ông Q và bà T4, hẹn gặp ông Q và T4 để giải quyết tiền nợ nêu trên nhưng không thành. Vì vậy, ông khẳng định, việc vợ chồng N nhờ ông Q vay ngân hàng 5.000.000.000 đồng tại Ngân hàng A2 là hoàn toàn đúng sự thật.

Các đương sự đều thống nhất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Mạnh trích đo địa chính số 393-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 14/9/2022, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 21/9/2022 và kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 19/02/02/2023/TĐG LA – BDS ngày 02/02/2023 của Công ty cổ phần T11, không yêu cầu đo vẽ hay định giá lại.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 300/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, 124, 130, 131, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26; Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh N do ông Đỗ Anh H là người đại diện theo ủy quyền việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy chính lý biên động; Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Hoàng Minh Q.

2. Tuyên bố hợp đồng sau đây vô hiệu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 997m<sup>2</sup>, thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa ông N và ông Q tại Văn phòng C, công chứng số 8091, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020.

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.CN.1051.031120 ngày 03/11/2020 được Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 công chứng số 9574, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2020.

Đình chỉ các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng vay tiền được ký giữa ông N và ông Q ngày 22/10/2020.

- Ông N đồng ý trả lại cho ông Q số tiền 1.500.000.000 đồng.

- Vô hiệu Hợp đồng tín dụng số NTP.CN.1051.031120 ngày 04/11/2020 tại Ngân hàng Á.

Các đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 và những người đang sinh sống tại nhà trên thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giao trả lại nhà và đất cho ông Hoàng Minh Q.

4. Ông Võ Thanh N được quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, vị trí tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 393-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 21/9/2022.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

5. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Ông Hoàng Minh Q không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên HĐXX không đề cập, xem xét đến. Nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A2 đối với việc đề nghị công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.109.031120 ngày 03/11/2020 được ký giữa Ngân hàng A2 với ông Hoàng Minh Q.

Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Minh Q trả số tiền đã vay nên HĐXX không đề cập, xem xét đến. Nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Minh Q có nghĩa vụ trả cho ông Võ Thanh N số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 33.000.000 đồng (Ba mươi ba triệu đồng chẵn).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Về chi phí đăng báo, đài, các phương tiện thông tin đại chúng: Ông N tự nguyện nộp, đã nộp và chi phí xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Minh Q phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước nhưng được khấu trừ 300.000 đồng mà ông Q đã nộp tại biên lai thu số 0008164 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông Q còn nộp số tiền 300.000 đồng.

Ngân hàng TMCP Á phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0011392 ngày 27/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa.

H5 lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0008082 ngày 24/02/2023; 0009552 ngày 18/01/2022; 0009553 ngày 18/01/2022 và 0005732 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa.

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

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 31/10/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của A2, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa số NTP.BĐCN.109.031120 ngày 03/11/2020 có hiệu lực pháp luật.

Ngày 01/11/2023, bị đơn ông Hoàng Minh Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm không sửa bản án sơ thẩm thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 01/11/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Lệ T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Hoàng Minh Q. Trường hợp không sửa bản án sơ thẩm thì đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Ông Trịnh Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Minh Q vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N đối với yêu cầu hủy chính lý biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật ngày 30/10/2020 sang tên ông Hoàng Minh Q đối với thửa đất số 691, diện tích 997m<sup>2</sup> vì hết thời hiệu khởi kiện. Bác yêu cầu khởi kiện của ông N đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691, diện tích 997m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15 tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q về việc yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông N, bà T1 và những người đang sinh sống tại nhà đất giao cho ông Q nhà đất đối với thửa đất số 691, diện tích 997m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15 tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trường hợp Tòa phúc thẩm không sửa bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên, ông Q đề nghị Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau:

1. Đưa vụ án ra xét xử và tuyên bản án sơ thẩm khi Chánh án Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa chưa trả lời khiếu nại cho ông Q và bà T4.

2. Số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông Q cho ông N vay là tiền chung của vợ chồng ông nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ ông vào tham gia vụ án là trái luật.

3. Trong thực tế cho đến hiện nay, ông Q và bà T4 và cả người đại diện của ông Q chưa nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 428/2023/QĐXXST-DS ngày 07/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa lần 1 số 245/2023/QĐXXST-DS ngày 28/8/2023. Tuy nhiên, Quyết định hoãn phiên tòa lần 2 số 259/2023/QĐST-DS ngày 26/9/2023 cho rằng: Tại phiên tòa ngày 26/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông H2 vắng mặt là không đúng sự thật, gây thiệt hại quyền lợi của ông.

4. Ông Hoàng Minh Q có đơn yêu cầu phản tố, Ngân hàng TMCP Á có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên cho đến khi Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ án, chưa tiến hành hòa giải về yêu cầu phản tố của ông Q cũng như yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á, chưa đưa ông N4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

5. Tòa sơ thẩm cố tình không xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn H và không cho giám định chữ ký của ông N trên Giấy xác định nhà đất không tranh chấp ngày 19/10/2020 và Giấy bàn giao nhà ngày 03/11/2020; không làm việc với anh T7 là người của A2 đã đòi chiều bản chính hợp đồng ghi giá 6,5 tỷ; không ra văn bản thông báo cho cơ quan điều tra có thẩm quyền để điều tra làm rõ có dấu hiệu hình sự vụ án này vì tại phiên tòa người đại diện của ông N khai không đúng sự thật nhưng vẫn tuyên bản án sơ thẩm như nêu trên là trái luật, gây thiệt hại quyền lợi của ông Q và Ngân hàng A2.

6. Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi bị đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không nên bị đơn không biết và không yêu cầu. Tại phiên

tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu trả nợ vay cho bị đơn nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Q.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á vẫn giữ yêu cầu kháng cáo*, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng vì ông Hoàng Minh Q được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An vào ngày 30/10/2020. Ngày 03/11/2020, ông Q đã thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên cho Ngân hàng A2 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.109.031120 được công chứng tại văn phòng C4, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. Ngày 04/11/2020, ông Q ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng số tiền 5.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số NPT.CN.1051.031120 ngày 04/11/2020. Trước khi ông Q ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng thì ngày 02/11/2023, ông N và ông Q có ký biên bản bàn giao thửa đất số 691, trong đó có nội dung: “Bằng biên bản bàn giao này, hai bên thống nhất bàn giao tài sản là thửa đất số 691, chi tiết tài sản bàn giao theo hợp đồng mua bán do Văn phòng công chứng Võ Văn N2 chứng nhận ngày 22/10/2020”. Ngân hàng A2 là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp thửa đất số 691. Do đó, Ngân hàng đề nghị công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.109.031120 ngày 03/11/2020 được ký giữa Ngân hàng A2 với ông Hoàng Minh Q.

*Ông Trịnh Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Lệ T4 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo*. Yêu cầu kháng cáo của bà T4 giống với các nội dung kháng cáo của ông Hoàng Minh Q mà ông H2 đã trình bày ở phần đại diện theo ủy quyền cho ông H2.

*Ông Đỗ Anh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Thanh N không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Minh Q; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á và bà Võ Thị Lệ T4 vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 giữa vợ chồng ông N và ông Q là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay 1.500.000.000 đồng*. Điều này đã được hai bên thừa nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 giữa vợ chồng ông N và ông Q. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng A2 và ông Q là phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của bị đơn do Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi bị đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Do bị đơn có yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu vợ chồng ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa 691 nên không yêu cầu giải quyết hậu quả. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp; nếu có tranh chấp các đương sự có quyền yêu cầu khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự độc lập khác cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo

của bị đơn ông Hoàng Minh Q; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á và bà Võ Thị Lệ T4, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Về yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Minh Q, bà Võ Thị Lệ T4:

Ông Hoàng Minh Q và ông Võ Thanh N đều thống nhất ngày 22/10/2020 ông Q có cho vợ chồng ông N vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 1,5%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Q và vợ chồng ông N thỏa thuận vợ chồng ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, diện tích 997m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị tọa lạc tại Ô6 khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh N về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 và ông Hoàng Minh Q đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15 là có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền 5.000.000.000 đồng ông Q vay của Ngân hàng TMCP Á, Chi nhánh C3; ông Q cho rằng ông Nguyễn Hữu K đề nghị ông Q thế chấp thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, diện tích 997m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị tọa lạc tại Ô6 khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để vay số tiền trên dùm ông N. Ông Q không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông N đề nghị ông Q đứng ra vay tiền dùm ông N và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 691 giá 6.500.000.000 đồng. Văn phòng C có văn bản xác định không có công chứng hợp đồng chuyển nhượng như bị đơn trình bày mà chỉ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 691 ghi nhận số tiền 1.500.000.000 đồng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q và bà T4 đối với yêu cầu này.

Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng vụ án ở cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ông Q có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hay không mà tuyên: “*Ông Hoàng Minh Q không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đề cập, xem xét đến. Nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác*” là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q. Theo Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ có nêu: “*Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa*

án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba”. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ông Q yêu cầu giải quyết hậu hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này. Như phân tích trên để giải quyết toàn diện vụ án cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm xét xử lại. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q, bà T4.

## 2. Về yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á:

Ngân hàng cho rằng việc Ngân hàng cho ông Q vay dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, diện tích 997m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An mà ông Q được đứng tên hợp pháp và các giấy tờ liên quan, nhưng cũng không cung cấp được việc ông N và gia đình ông N, những người đang sinh sống trên thửa đất nêu trên biết và đồng ý để ông Q vay Ngân hàng và thế chấp thửa đất nêu trên. Ngân hàng là người cho vay, có trách nhiệm phải biết rõ trên đất có nhà, có người đang sinh sống, phải làm rõ những người này có ý kiến như thế nào đối với thửa đất nhưng phía Ngân hàng vẫn không cung cấp được cho Tòa án.

Ngoài ra, theo tờ trình thẩm định bất động sản mà bị đơn cung cấp, thể hiện cán bộ Ngân hàng TMCP Á, Chi nhánh C3 khi thẩm định tài sản đã biết quyền sử dụng đất mà Ngân hàng TMCP Á Chi nhánh C3 nhận thế chấp là có tranh chấp giữa những người đang sinh sống trên đất, cụ thể là ông Võ Văn T2 là người cất nhà sinh sống ổn định trên thửa đất này từ năm 1993 không đồng ý cho em ông là ông Võ Thanh N chuyển nhượng đối với phần đất này. Như vậy, Ngân hàng TMCP Á, Chi nhánh C3 không phải là người nhận thế chấp ngay tình được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên yêu cầu độc lập về công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp số NTP.BĐCN.109.031120 ngày 03/11/2020 được Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 công chứng số 9574, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2020 là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm xác định tư cách tố tụng ông Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1 là đại diện ủy quyền cho cháu Võ Thanh P2 là không đúng theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1 phải là người đại diện theo pháp luật mới phù hợp.

Hơn nữa, bản án sơ thẩm chưa xác định hết quan hệ tranh chấp, cụ thể theo hồ sơ thể hiện thông báo thụ lý bổ sung số 57/TBTL ngày 25/9/2023 của Tòa án huyện Đức Hòa về việc ông N có yêu cầu bổ sung “*Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.CN.1051.031120 ngày 03/11/2020 được Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 công chứng số 9574, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2020*” nhưng Bản án sơ thẩm không xác định đầy đủ, từ đó dẫn đến việc tuyên án không đầy đủ các quan hệ tranh chấp là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q, bà T4; không chấp nhận kháng cáo của Ngân



hàng TMCP Á. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, cần hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Minh Q, Ngân hàng TMCP Á, bà Võ Thị Lê T4 được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P, bà Phan Thị Hồng T1, ông Võ Văn T2, bà Trương Thị Cẩm G, anh Võ Minh T3, chị Nguyễn Thị Trúc L1, chị Nguyễn Yến V1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Văn phòng công chứng Võ Văn N2, Văn phòng công chứng Phạm Thị H3, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Hữu K, anh Võ Thanh P1 đã được Tòa án tổng đạt thủ tục hợp lệ lần 2. Căn cứ Điều 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các người có tên nêu trên.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Minh Q:

[3.1] Đối với kháng cáo của ông Q đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N đối với yêu cầu hủy chính lý biên động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật ngày 30/10/2020 sang tên ông Hoàng Minh Q đối với thửa đất số 691, diện tích 997m<sup>2</sup> vì hết thời hiệu khởi kiện. Bác yêu cầu khởi kiện của ông N đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691, diện tích 997m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15 tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q, buộc vợ chồng ông N và những người sinh sống trên đất giao nhà đất cho ông Q, thấy rằng:

Ông Võ Thanh N trình bày rằng ông có vay của ông Hoàng Minh Q số tiền 1.500.000.000 đồng, hai bên có lập Hợp đồng cho vay tiền cùng ngày, thỏa thuận lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay 24 tháng. Ông Q yêu cầu ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q đối với thửa đất 691, tờ bản đồ số 15, diện tích 997m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, được Văn phòng C công chứng ngày 22/10/2020. Ông Q thừa nhận có cho ông Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời gian vay là 24 tháng, lãi suất 1,5%/tháng và hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 691, tờ bản đồ số 15, diện tích 997m<sup>2</sup> như ông N trình bày. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà T1 với ông Q đối với thửa đất 691 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên hợp đồng bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong quá trình tố tụng, ông N đồng ý trả lại cho ông Q số tiền 1.500.000.000 đồng, tuy nhiên ông Q không có yêu cầu nhận lại vốn vay và tiền lãi mà chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 và những người đang sinh sống tại nhà trên thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giao trả lại nhà và đất cho ông Hoàng

Minh Q cho nên tại phiên tòa sơ thẩm ông Đỗ Anh H là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Thanh N rút lại yêu cầu trả vốn vay và tiền lãi giữa vợ chồng ông N và ông Q để hai bên tự thương lượng thỏa thuận. Nếu các bên không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự độc lập khác cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Thanh N cũng như ông Hoàng Minh Q.

Do đó, kháng cáo của ông Hoàng Minh Q đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q, buộc vợ chồng ông N và những người sinh sống trên đất giao nhà đất cho ông Q là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với kháng cáo của ông Q: Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không sửa bản án theo hướng nêu trên thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể như sau:

[3.2.1] Tòa án sơ thẩm cố tình đưa vụ án ra xét xử và tuyên bản án sơ thẩm trong khi các đơn khiếu nại của ông Q, bà T4 vẫn chưa được Chánh án Tòa án nhân dân huyện Đ là cố tình vi phạm nghiêm trọng pháp luật, gây ra thiệt hại rất lớn đến quyền lợi của ông Q và bà T4, thấy rằng:

Đơn khiếu nại do ông Trịnh Viết H6 là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Minh Q và bà Võ Thị Lệ T4 nộp tại phiên tòa ngày 16/10/2023 nên do Hội đồng xét xử xem xét và quyết định tại phiên tòa là phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, kháng cáo của ông Q là không có căn cứ.

[3.2.2] Số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông Q cho ông N vay là tiền chung của vợ chồng ông nhưng Tòa sơ thẩm không đưa vợ ông Q vào tham gia vụ án là trái luật, thấy rằng:

Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 đã công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hồ sơ công chứng số 9574, quyền số 10/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2020 giữa bên thế chấp là ông Hoàng Minh Q và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C3. Theo Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản ngày 03/11/2020 của ông Hoàng Minh Q nộp Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 yêu cầu công chứng về việc thế chấp quyền sử dụng đất, thành phần hồ sơ kèm theo phiếu yêu cầu gồm có 01 chứng minh nhân dân; 01 chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 giấy xác nhận độc thân; 01 hộ khẩu. Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 29/10/2020 do Ủy ban nhân dân phường A3, Quận C, Thành Phố Hồ Chí Minh xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Hoàng Minh Q có nội dung như sau: “Có đăng ký kết hôn, nhưng đã ly hôn theo quyết định số 1466/2017/QĐHNGĐ-ST của Tòa án nhân dân Quận 3 ngày 01/12/2017, hiện tại chưa đăng ký kết hôn với ai” (bút lục số 264).

Hợp đồng vay tiền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh Q và ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 cùng ngày 22/10/2020. Đối chiếu Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 29/10/2020 do ông Q cung cấp thì tại thời điểm ông Q cho vợ chồng ông N vay tiền, ông Q đã ly

hôn với vợ, hiện tại chưa đăng ký kết hôn với ai. Do đó, kháng cáo của ông Q cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng đối với vợ ông là không có căn cứ.

[3.3.3] Đến thời điểm ông Q viết Đơn kháng cáo, ông Q và bà T4 cũng như người đại diện của ông Q vẫn chưa nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 428/2023/QĐXXST-DS ngày 07/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa lần 01 số 245/2023/QĐXXST-DS ngày 28/8/2023. Nhưng theo Quyết định hoãn phiên tòa lần 02 số 259/2023/QĐST-DS cho rằng: Xét thấy, tại phiên tòa ngày 26/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông H6 vắng mặt. Vì vậy, quyết định hoãn phiên tòa và mở lại phiên tòa vào lúc 08 giờ ngày 16/10/2023 là không đúng sự thật, gây thiệt hại quyền lợi của ông Q, thấy rằng:

Mặc dù tại phiên tòa lần 01 ngày 26/9/2023 chưa được tổng đạt hợp lệ cho ông H6. Tuy nhiên tại phiên tòa lần 02 ngày 16/10/2023 ông H6 có mặt tham dự phiên tòa nên không thuộc trường hợp Tòa án phải hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, ông Q cho rằng phiên tòa mở lại vào lúc 08 giờ ngày 16/10/2023 là không đúng sự thật, gây thiệt hại quyền lợi của ông Q là không có căn cứ.

[3.3.4] Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết các đơn yêu cầu của ông Q, bà T4 và có văn bản gửi cơ quan điều tra làm rõ dấu hiệu hình sự việc vợ chồng ông N cùng với ông K, ông L, ông N4 bày ra thủ đoạn gian dối lừa dối ông N4 đứng ra vay giúp ông N số tiền 5.000.000.000 đồng và đề nghị chuyển vào tài khoản của ông N4, sau đó ông N chối bỏ trách nhiệm. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông K1, ông H7 là Thẩm định viên thuộc Phòng thẩm định tài sản đối với thửa đất số 691; ông H8 là Kiểm soát viên thuộc Phòng thẩm định tài sản là người kiểm soát đối với thửa đất số 691; không cho tiến hành đối chất giữa vợ chồng ông N, anh ruột của ông N với ông Q, bà T4, ông K1, ông H7, ông H8 mà vẫn tiến hành xét xử và tuyên bản án trái pháp luật, thấy rằng:

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc Tòa án cấp sơ thẩm không chuyển cơ quan điều tra để xem xét dấu hiệu hình sự của ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 đã cùng với ông Nguyễn Hữu K, ông Nguyễn Thanh L, ông Hoàng Bảo N4 đã lừa dối ông đứng ra vay Ngân hàng A2 5.000.000.000 đồng và chiếm đoạt số tiền này. Ông Q cung cấp chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán phô tô giữa ông Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1 với ông Hoàng Minh Q đối với thửa đất 691, tờ bản đồ số 15, diện tích 997m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Võ Văn N2 công chứng số công chứng 8091, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020 ghi nhận số tiền chuyển nhượng 6.500.000.000 đồng để chứng minh ông N nhờ ông Q vay số tiền 5.000.000.000 đồng nên ghi tổng số tiền chuyển nhượng là 6.500.000.000 đồng. Văn phòng C có Công văn số 126/CV-VPCC ngày 16/10/2023 xác định Văn phòng công chứng không có công chứng đối với hợp đồng này. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền

6.500.000.000 đồng do ông Q cung cấp không phải là chứng cứ và không có thật nên không được xem xét là căn cứ để giải quyết vụ án.

Như vậy, không có cơ sở xác định ông Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1 có hành vi lừa dối nhờ ông Q vay số tiền 5.000.000.000 đồng tại Ngân hàng A2 Chi nhánh C3. Giấy cam kết ngày 04/11/2020 thì ông Nguyễn Hữu K là người ký và người chịu trách nhiệm trước ông Hoàng Minh Q về việc trả số tiền vay của ngân hàng; ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 không có ký tên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đề nghị cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Đ xem xét dấu hiệu hình sự đối với Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1 là phù hợp.

Đối với yêu cầu của bị đơn đưa ông Hoàng Bảo N4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, thấy rằng: Ông Q không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông N chỉ định ông Q chuyển khoản số tiền ông Q vay 5.000.000.000 đồng của Ngân hàng A2 vào tài khoản của ông N4. Ông N cũng không thừa nhận có chỉ định ông Q chuyển khoản 5.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông N4. Ông Q và Ngân hàng A2 đều thừa nhận Ngân hàng đã hoàn tất thủ tục giải ngân số tiền vay 5.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Q. Vì vậy, việc ông Q chuyển khoản cho ai là quyền của ông Q; do đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Nếu có tranh chấp thì ông Q có quyền khởi kiện ông N4 bằng một vụ án dân sự độc lập khác.

Đối với yêu cầu của bị đơn việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông K1, ông H7 là Thẩm định viên thuộc Phòng thẩm định tài sản đối với thửa đất số 691; ông H8 là Kiểm soát viên thuộc Phòng thẩm định tài sản là người kiểm soát đối với thửa đất số 691 vào tham gia tố tụng là không cần thiết vì Ngân hàng A2 phải có nghĩa vụ chứng minh cho Tòa án biết việc Ngân hàng A2 nhận thế chấp tài sản đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Đối với yêu cầu của bị đơn việc Tòa án cấp sơ thẩm không cho tiến hành đối chất giữa vợ chồng ông N, anh ruột của ông N với ông Q, bà T4, ông K1, ông H7, ông H8 để xác định khi Ngân hàng A2 tiến hành thẩm định đất có mặt vợ chồng ông N và ông T2 mà vẫn tiến hành xét xử và tuyên bản án trái pháp luật, thấy rằng: Ông N, bà T1, ông T2 có đơn từ chối đối chất; riêng đối với ông H8 và ông H7 thì trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa ông H6 không cung cấp được địa chỉ cụ thể của họ để Tòa án mời làm việc. Ngân hàng TMCP Á không cung cấp thông tin hai người này cũng như không đề nghị Tòa án triệu tập họ tham gia tố tụng nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể tiến hành đối chất theo yêu cầu của bị đơn. Tuy nhiên, theo diễn biến phiên tòa sơ thẩm được thể hiện trong bút ký phiên tòa ngày 16/10/2023 và ngày 18/10/2023, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã làm rõ toàn bộ nội dung vụ án. Do đó kháng cáo của bị đơn đối với vấn đề này là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3.5] Tòa án cấp sơ thẩm cố tình không xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn H và không cho giám định chữ ký của ông N trên Giấy xác nhận nhà đất không tranh chấp ngày 19/10/2020 và Giấy bàn giao nhà ngày 03/11/2020; không

làm việc với anh T7 là người của Ngân hàng A2 đã đối chiếu bản chính hợp đồng ghi giá 6,5 tỷ; không ra văn bản thông báo cho cơ quan điều tra có thẩm quyền để điều tra làm rõ có dấu hiệu hình sự vụ án này vì tại phiên tòa người đại diện của ông N khai không đúng sự thật nhưng vẫn tuyên bản án sơ thẩm là trái pháp luật, gây thiệt hại quyền lợi của ông Q, bà T4, thấy rằng:

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn cũng như Ngân hàng A2 không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký ông N tại Đơn xin xác nhận nhà đất không tranh chấp ngày 19/10/2020 và Biên bản bàn giao nhà ngày 02/11/2020. Ông Đỗ Anh H là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Thanh N trình bày ông N không biết đến hai văn bản này và cũng không biết ai làm ra nên không có để cung cấp bản chính cho Tòa án nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đi giám định chữ ký và chữ viết của ông N đối với hai văn bản trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với lời trình bày của ông Q về việc Tòa án cấp sơ thẩm không làm việc với anh T7 là người của Ngân hàng A2 đã đối chiếu bản chính hợp đồng ghi giá 6.500.000.000 đồng, thấy rằng: Nghĩa vụ chứng minh trong tố tụng dân sự là nghĩa vụ của đương sự để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ; ông Q là người nhận chuyển nhượng đất với ông N thì ông Q và ông N phải cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng đó cho Tòa án; ông H trình bày không có hợp đồng ghi giá 6.500.000.000 đồng như ông Q trình bày nên không thể cung cấp cho Tòa án; ông Q trình bày có hợp đồng ghi giá 6.500.000.000 đồng thì ông Q có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, Văn phòng C có Công văn số 126/CV-VPCC ngày 16/10/2023 xác định Văn phòng công chứng không có công chứng đối với hợp đồng ghi giá 6.500.000.000 đồng này nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 giữa ông N, bà T1 với ông Q ghi giá 6.500.000.000 đồng (không có bản chính) không được xem là căn cứ để giải quyết vụ án.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của ông Q đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á, thấy rằng:

[4.1] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thực tế thửa đất số 691, tờ bản đồ 15, diện tích 997m<sup>2</sup>, loại đất ODT tại thị trấn H, Đ, Long An có các tài sản trên đất như sau: 1. Nhà số A (nhà tường) do ông Võ Thanh N xây dựng năm 2019; 2. Mái che: Do ông N làm năm 2019; 3. Nhà tường: Do ông Võ Văn T2 xây dựng năm 2019; 4. Mái che: Do ông T2 làm năm 2019; 5. Mái che: Do ông N làm năm 2019; 6. Nhà tường: Do bà Nguyễn Thị P là mẹ ruột ông N5 và ông T2 xây dựng năm 1986, sau này có tu sửa. Các

công trình phụ khác từ số (7) đến số (12) do ông N xây dựng vào các năm từ 2008 đến năm 2019.

Hiện nay quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gồm nhà 2, mái che, nhà thờ, nhà trọ, nhà vệ sinh, trụ cổng, cửa cổng (trước nhà số B) do ông Võ Thanh N và vợ là bà Phan Thị Hồng T1 cùng các con là Võ Thanh P1, Võ Thanh P2 và mẹ ruột là bà Nguyễn Thị P đang sinh sống. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhà số 1 do ông Võ Văn T2 (anh ruột ông N) vợ là Trương Thị Cẩm G cùng các con là Võ Minh T3, Nguyễn Thị Trúc L1, Võ Yến V, cháu là Võ Nguyễn Quỳnh A, Võ Minh Đ đang sinh sống.

Việc các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thỏa thuận về tài sản trên đất, cũng không thực hiện việc bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế là không phù hợp với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được pháp luật quy định và lẽ thông thường tại địa phương.

Ông Hoàng Minh Q có lời trình bày: Khi người của Ngân hàng A2 đang tiến hành thẩm định giá thì có anh ruột ông N ra nói “nhà đất này là của cha mẹ ông, nên không đồng ý mua bán”. Vì vậy, người của Ngân hàng A2 Chi nhánh C3 buộc ông N phải cung cấp giấy xác nhận của chính quyền là nhà đất không có tranh chấp thì ngân hàng mới đồng ý cho vay (bút lục số 142, 143).

Tại “mục V. Thông tin khác” của Tờ trình thẩm định bất động sản ngày 30/10/2020 do Ngân hàng A2 cung cấp cho Tòa án có đoạn: “...Thẩm định thực tế BĐS TĐ có 2 căn nhà trệt riêng biệt, một căn nhà CSH và mẹ chủ sở hữu đang ở + 1 căn nhà anh trai chủ sở hữu đang ở + phần phía sau là nhà trọ cho thuê; theo sự khảo sát của NVTĐ thì căn nhà anh trai CSH đã cư trú từ lâu và không đồng ý việc mua bán (KH vay là bên mua BĐS TĐ), do đó có khả năng tranh chấp việc mua bán và xử lý tài sản. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng A2 xác định không biết việc ông T2 tranh chấp là không phù hợp với Tờ trình thẩm định bất động sản ngày 30/10/2020 do Ngân hàng A2 cung cấp cho Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm đã tạm dừng phiên tòa để Ngân hàng cung cấp hồ sơ, tài liệu chứng minh việc thẩm định nhà đất nhưng Ngân hàng cho rằng là tài liệu nội bộ, tài liệu mật của Ngân hàng nên không cung cấp. Bị đơn ông Q thừa nhận có sự việc ông T2 tranh chấp không cho bán đất, trên đất có nhà ở của gia đình ông T2 sinh sống từ trước đến nay, ông T2 hoàn toàn không biết việc Ngân hàng thẩm định nhà đất để thế chấp cho ông Q hay ông N vay tiền. Như vậy, Ngân hàng A2 không phải là người nhận thế chấp ngay tình được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên yêu cầu độc lập về công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 03/11/2020 là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng A2 là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Lệ T4, thấy rằng:

Các kháng cáo của bà Võ Thị Lệ T4 trùng với kháng cáo của ông Hoàng Minh Q. Các nội dung kháng cáo của ông Q không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Võ Thị Lệ T4.

[6] Do đó, tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 997m<sup>2</sup>, thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa ông N và ông Q tại Văn phòng C, công chứng số 8091, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.CN.1051.031120 ngày 03/11/2020 được Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 công chứng số 9574, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2020. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 và những người đang sinh sống tại nhà trên thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giao trả lại nhà và đất cho ông Hoàng Minh Q. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A2 đối với việc đề nghị công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.109.031120 ngày 03/11/2020 được ký giữa Ngân hàng A2 với ông Hoàng Minh Q là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của ông Hoàng Minh Q, Ngân hàng TMCP Á và bà Võ Thị Lệ T4 là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong vụ án này, nguyên đơn ông Võ Thanh N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bị đơn ông Hoàng Minh Q có yêu cầu phản tố: Buộc ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 và những người đang sinh sống tại nhà trên thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giao trả lại nhà và đất cho ông Hoàng Minh Q. Ngân hàng TMCP Á cũng không có yêu cầu ông Q phải trả vốn vay và tiền lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng A2 và ông Hoàng Minh Q vì Ngân hàng A2 đã nhận thế chấp thửa đất số 691 theo đúng quy định pháp luật và là người thứ ba ngay tình nên quyền và lợi ích của Ngân hàng A2 phải được pháp luật bảo vệ. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; nếu có tranh chấp thì các đương sự sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự độc lập khác là phù hợp với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N, ông Q cũng như Ngân hàng A2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm xác định tư cách tố tụng ông Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1 là người đại diện ủy quyền cho cháu Võ Thanh P2 là không đúng theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1 phải là người đại diện theo pháp luật mới phù hợp. Bản án sơ thẩm chưa xác định hết quan hệ tranh chấp, theo hồ sơ thể hiện tại Thông báo thụ lý bổ sung số 57/TBTL ngày 25/9/2023 của Tòa án huyện Đức Hòa về việc ông N có yêu cầu bổ sung “Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.CN.1051.031120 ngày 03/11/2020 được Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 công chứng số 9574, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2020” nhưng bản án sơ thẩm không xác định đầy đủ, từ đó dẫn đến việc tuyên án không đầy đủ các quan hệ tranh chấp là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm sẽ bổ sung thêm trong bản án, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với các sai sót trên.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có phần phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát đối với việc không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á. Không chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát về việc hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại do Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Minh Q, Ngân hàng TMCP Á và bà Võ Thị Lệ T4 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Minh Q; các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á và bà Võ Thị Lệ T4.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 300/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, 124, 130, 131, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26; Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh N do ông Đỗ Anh H là người đại diện theo ủy quyền về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy chính lý biên động; hợp đồng tín dụng; vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Hoàng Minh Q.

2. Tuyên bố các hợp đồng sau đây vô hiệu:

2.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 997m<sup>2</sup>, thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa ông Võ Thanh N và ông Hoàng Minh Q tại Văn phòng C, công chứng số 8091, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2020.

2.2. Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.CN.1051.031120 ngày 03/11/2020 được Văn phòng công chứng Phạm Thị H3 công chứng số 9574,



quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2020 đối với thửa đất số 691 có diện tích 997m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Đình chỉ các yêu cầu sau:

3.1. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng vay tiền được ký giữa ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 và ông Hoàng Minh Q ngày 22/10/2020.

3.2. Ông N đồng ý trả lại cho ông Q số tiền 1.500.000.000 đồng.

3.3. Vô hiệu Hợp đồng tín dụng số NTP.CN.1051.031120 ngày 04/11/2020 giữa Ngân hàng TMCP Á và ông Hoàng Minh Q.

Các đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Hồng T1 và những người đang sinh sống tại nhà trên thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giao trả lại nhà và đất cho ông Hoàng Minh Q.

5. Ông Võ Thanh N được quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ô Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, vị trí tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 393-2022 do Công ty TNHH Đ2 đo, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 21/9/2022.

Người được thi hành án (ông Võ Thanh N và bà Phan Thị Hồng T1) và người phải thi hành án (ông Hoàng Văn Q1, Ngân hàng TMCP Á) có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

6. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Ông Võ Thanh N, bà Phan Thị Thanh T8, ông Hoàng Minh Q có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bằng một vụ án dân sự độc lập khác.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A2 đối với việc đề nghị công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.109.031120 ngày 03/11/2020 được ký giữa Ngân hàng A2 với ông Hoàng Minh Q.

Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Minh Q trả số tiền đã vay nên Hội đồng xét xử không đề cập, xem xét đến. Nếu có tranh chấp thì Ngân hàng A2 sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Minh Q có nghĩa vụ trả cho ông Võ Thanh N số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 33.000.000 đồng (Ba mươi ba triệu đồng chẵn).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

9. Về chi phí đăng báo, đài, các phương tiện thông tin đại chúng: Ông N tự nguyện nộp, đã nộp và chi phí xong.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Ông Hoàng Minh Q phải chịu 600.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng mà ông Q đã nộp tại biên lai thu số 0008164 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, ông Q còn phải nộp số tiền 300.000 đồng.

10.2. Ngân hàng TMCP Á phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0011392 ngày 27/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

10.3. Ông Võ Thanh N không phải chịu án phí; hoàn lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0008082 ngày 24/02/2023; 0009552 ngày 18/01/2022; 0009553 ngày 18/01/2022 và 0005732 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Minh Q, Ngân hàng TMCP Á và bà Võ Thị Lệ T4 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005243, ngày 09/11/2023; 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006782, ngày 31/10/2023; 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005244, ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí dân sự phúc thẩm.

12. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

13. 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;

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

- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**Đinh Thị Ngọc Yến**