TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 56/2024/DS-PT Ngày 02 - 02 – 2024 V/v Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người có nghĩa vụ thi hành án vô hiệu; Hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng tín dụng.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 01 và ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án thụ lý số 484/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người có nghĩa vụ thi hành án vô hiệu; Hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 148/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 966B/1, ấp Long Khánh A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

2/. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 966/1, ấp Long Khánh A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

3/. Ông Mai Văn H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 534/4, ấp Thới Hòa, xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

4/. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 357/TH, ấp Tân Hưng, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

5/. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 439/TH, ấp Tân Hưng, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

6/. Ông Huỳnh Hùng V, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 752E/1, ấp Long Khánh, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

7/. Ông Trịnh Hùng D, sinh năm 1977; địa chỉ; Số 129A/5, ấp Tân Thuận, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

8/. Ông Bùi Quang V, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 253/6, ấp Tân Mỹ, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

9/. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 766/6, ấp Tân Phú, xã T1 huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

10/. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 922/1, ấp Long Khánh A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

11/. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 14/1, ấp Hòa Định, xã Tân Hòa, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

12/. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 765/6, ấp Tân Phú, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

13/. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 415, KDC ấp Tân Bình, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

14/. Ông Phan Văn C, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 460, ấp Tân Hưng, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

15/. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 358A/5, ấp Tân Thuận, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

16/. Ông Lê Văn N, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 234A/TH, ấp Tân Hưng, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

17/. Ông Mai Văn D, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 534A/4, ấp Thới Hòa, xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

18/. Ông Trần Chí T, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 307/1, ấp Mỹ Thới 2, xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

19/. Bà Đặng Thanh T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 273, ấp Tân Bình, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm: 1994; địa chỉ: Ấp Tân Thuận B, xã Tân Mỹ, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp. Có mặt

20/. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 346/4, ấp Thới Hòa, xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

21/. Ông Dương Tấn T, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 1063, ấp Long Khánh A, xã L, huyện L, Đồng Tháp. Có mặt

22/. Ông Bùi Thanh N, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 765, ấp Tân Bình, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn Phạm Văn H, Phạm Văn C, Mai Văn H, Võ Văn Đ, Đặng Văn L, Huỳnh Hùng V, Trịnh Hùng D, Bùi Quang V, Phạm Văn H, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Hữu H, Phạm Văn C, Phạm Văn L, Phan Văn C, Nguyễn Văn D, Lê Văn N, Dương Tấn T, Đặng Thanh T, Bùi Thanh N, Nguyễn Văn Chí, Trần Chí Tâm, Mai Văn Dẹp: Luật sư Phạm Hoàng Đức – Công ty Luật hợp danh Anh Em luật sư – Chi nhánh Đồng Tháp - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ: Số 70, QL 30, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Dương Tấn T: Luật sư Nguyễn Xuân Nhạc – Công ty Luật hợp danh Anh Em luật sư – Chi nhánh Đồng Tháp - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ: Số 70, QL 30, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (do Trung tâm trợ giúp pháp lý cử Luật sư tham gia tố tụng). Có mặt

23/. Ông Lê Văn H, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 577A/4, ấp Tân Phú, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

24/. Bà Phạm Thị Diệu H, năm sinh 1968; địa chỉ: 542A/4, ấp Thới Hòa, xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

25/. Ông Đoàn Thanh T, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 352, ấp Định Thành, xã Định Hòa, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

26/. Bà Phan Thị N, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 361, ấp Tân Khánh, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

- ***Bị đơn:*** Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 279A/5, ấp Tân An, xã Phong Hòa, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín; Trụ sở chính: Số 266 - 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm; Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn H; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – CN Đồng Tháp; (Theo văn bản ủy quyền số 1185/2020/GUQ-PL ngày 07/5/2020); địa chỉ liên hệ: Số 56, đường Nguyễn Huệ, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Văn H:

Ông Bùi Trung T, sinh năm 1979; Chức vụ: Trưởng phòng kiểm Soát rủi ro - Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – CN Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền số 460/GUQ-CNĐT ngày 08/11/2021). Có mặt

Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1967; Chức vụ: Phó Trưởng phòng kiểm Soát rủi ro - Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – CN Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền số 265/GUQ-CNĐT ngày 19/7/2022). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – CN Đồng Tháp:

Luật sư Nguyễn Quang Trung – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

2/. Bà Trần Diễm T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 276B/5, ấp Tân An, xã Phong Hòa, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Diễm Thuý

Luật sư Trần Phú Thịnh – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

3/. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1982 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh H:

Bà Trần Diễm T, sinh 1981 (vợ ông Hải); địa chỉ: Số 276B/5, ấp Tân An, xã Phong Hòa, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

Ông Lê Thành C, sinh năm 1956 (cha ruột ông Hải). Có mặt

Bà Phạm Thị B, sinh năm 1959 (mẹ ruột ông Hải). Có mặt

Cùng địa chỉ: Số 22/2, ấp Tân Phong, xã Phong Hòa, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chắc, bà Bốn.

Luật sư Trần Phú Thịnh – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

4/. Ông Lê Phước H, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 304, khóm Bình Thạnh 1, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

5/. Ông Nghiêm Thanh P, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 313^{E}, Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1977, địa chỉ: Ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt

6/. Anh Nguyễn Trần Tiến Đ, sinh năm 1999; địa chỉ: Số 279A/5, ấp Tân An, xã Phong Hòa, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

7/. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1965; địa chỉ: 614B/5, ấp Tân Phú, xã Phong Hòa, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

8/. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 604/5, ấp Tân Phú, xã Phong Hòa, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

9/. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L; Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

10/. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Trụ sở chính: Tháp BIDV, số 194, đường Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Hữu T; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Sa Đéc; (Theo văn bản ủy quyền số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021); địa chỉ: Số 74, đường Hùng Vương, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Hữu Thảo: Ông Phạm Thiện Sơn; Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Lai Vung - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Theo văn bản ủy quyền số 60/BIDV.SĐ-QLRR ngày 20/01/2022); địa chỉ: Số 66 KVC, khóm 3, thị trấn Lai Vung, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

11/. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Phước; Chức vụ: Trưởng phòng; địa chỉ: Số 466, đường Nguyễn Sinh Sắc, Khóm 5, Phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

12/. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Nghĩa; Chức vụ: Chủ tịch; địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện L, tỉnh Đồng.

13/. Văn phòng Công chứng Bùi Công L

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công L; Chức vụ: Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Số 513, Khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

14/. Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 313E, Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

15/. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh Phương; Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh S; Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng ĐKĐĐ. Vắng mặt

16/. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1943. Vắng mặt

17/. Bà Trần Minh T, sinh năm 1979. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 276B/5, ấp Tân An, xã Phong Hòa, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Người kháng cáo:*** Bà Trần Diễm T, ông Lê Thành C, bà Phạm Thị B, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

- ***Người kháng nghị:*** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Các nguyên đơn trình bày (23 đương sự khởi kiện kèm theo bản án, quyết định của Tòa án):* Bà Trần Thị Minh T (chủ vựa trái cây Minh Thùy) có thu mua quýt của các nguyên đơn nhưng chưa thanh toán tiền theo hợp đồng, các nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bà Thùy thanh toán tiền nợ nhưng bà Thùy cố ý kéo dài thời gian không chịu thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong khi bà Thùy hoàn toàn có đủ điều kiện trả nợ. Với mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nhiều người, nên bà Thùy đã thực hiện hành vi tẩu tán tài sản bằng cách lập hợp đồng chuyển nhượng giả tạo đối toàn bộ QSDĐ là tài sản của bà Thùy cho em gái ruột là bà Trần Diễm Thúy. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/5/2018, thể hiện bà Thùy chuyển nhượng tổng cộng 16 thửa đất giấy chứng nhận mang tên bà Thùy cho bà Thúy đứng tên, gồm:

Đất tại xã Phong Hòa: Thửa số 98, tờ bản đồ 69, diện tích 2.452,9m^2, cấp QSDĐ ngày 14/01/2011. Thửa số 29, tờ bản đồ 78, diện tích 261,1m^2, cấp QSDĐ ngày 23/8/2012. Thửa số 104, tờ bản đồ 69, diện tích 224,2m^2, cấp QSDĐ ngày 02/12/2013. Thửa số 164, tờ bản đồ 101, diện tích 2.029m^2, cấp QSDĐ ngày 10/4/2014. Thửa số 156, tờ bản đồ 101, diện tích 3.624m^2, cấp QSDĐ ngày 10/4/2014. Thửa số 8, tờ bản đồ 104, diện tích 341,2m^2, cấp QSDĐ ngày 10/4/2014. Thửa số 154, tờ bản đồ 101, diện tích 7.729m^2, cấp QSDĐ ngày 10/4/2014. Thửa số 104, tờ bản đồ 96, diện tích 294,3m^2, cấp QSDĐ ngày 10/4/2014. Thửa số 01, tờ bản đồ 104, diện tích 1.310,6m^2, cấp QSDĐ ngày 10/4/2014.

Đất tại xã Tân Thành: Thửa số 300, tờ bản đồ 35, diện tích 94,5m^2, cấp QSDĐ ngày 21/10/2013. Thửa số 299, tờ bản đồ 35, diện tích 100m^2, cấp QSDĐ ngày 27/12/2012. Thửa số 292, tờ bản đồ 35, diện tích 155,5m^2, cấp QSDĐ ngày 23/11/2012. Thửa số 316, tờ bản đồ 35, diện tích 220,7m^2, cấp QSDĐ ngày 06/11/2014. Thửa số 314, tờ bản đồ 35, diện tích 261,3m^2, cấp QSDĐ ngày 06/11/2014. Thửa số 320, tờ bản đồ 35, diện tích 178,1m^2, cấp QSDĐ ngày 14/01/2015. Thửa số 322, tờ bản đồ 35, diện tích 231m^2, cấp QSDĐ ngày 14/01/2014.

Việc chuyển nhượng nhằm trốn tránh trả nợ nên giá chuyển nhượng 16 thửa đất tổng diện tích 19.507,4m^2 chỉ là 1.400.000.000đ và hoàn tất thủ tục đăng ký biến động trên giấy chứng nhận cùng ngày 31/5/2018, tại Chi nhánh VPĐKĐĐ

huyện Lai V. Nay đã có bản án, quyết định của Tòa án nhân dân huyện Lai V buộc bà Thùy trả cho 23 nguyên đơn (chưa kể ông Nguyên, ông Chí, ông Lê Văn H) tổng số tiền là 6.206.400.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn nên hợp đồng vô hiệu. Do đó yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 16 thửa đất diện tích 19.507,4m^2 ngày 31/5/2018 vô hiệu do giả tạo. Hủy cập nhật biến động sang tên cho bà Thúy trên 16 giấy chứng nhận của bà Thùy. Hủy hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 đối với 14 thửa đất diện tích 16.380,3m^2 giữa Ngân hàng và vợ chồng bà Thúy. Do hợp đồng giả tạo vô hiệu nên phải hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp thửa số 104 diện tích 224,2m^2, thửa 98 diện tích 2.452,9m^2 liên quan đến vợ chồng bà Thúy và ông Phước Hải, ông Phong và Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch Lai Vung.

- *Đối với ông Lê Văn Hiền, ông Bùi Thanh N, ông Nguyễn Văn C trình bày:* Thống nhất với yêu cầu của 23 nguyên đơn nói trên. Vì bà Thùy mua quýt của ông Hiền, ông Nguyên, ông Chí chưa thanh toán tiền và các ông đang thực hiện thủ tục khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lai V để yêu cầu bà Thùy trả tổng số tiền 970.698.000đ (Tòa án Huyện đã thụ lý vụ án theo khởi kiện của ông Hiền, ông Chí).

- *Ông Trần Hoàng Sơn đại diện theo ủy quyền của Thùy trình bày:* Bà Thùy cho rằng, vào năm 2015 bà vay tiền và thế chấp nhà đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài gòn Thương tín - Chi nhánh Sa Đéc, chuyển sang Phòng giao dịch Lai Vung (gọi tắt là Ngân hàng), mục đích mua bán trái cây. Việc bà Thùy vay tiền đáo hạn đến khi tất toán lần cuối vốn 5.900.000.000đ (tiền lãi thì không nhớ rõ). Tháng 5 năm 2018, Ngân hàng thông báo đến hạn trả nợ nhưng do không khả năng trả nợ nên yêu cầu bà Thúy trả thay và chuyển nhượng cho bà Thúy toàn bộ 16 thửa đất diện tích 19.507,4m^2, cụ thể: Trả Ngân hàng 5.900.000.000đ, cấn trừ nợ bà Thùy thiếu bà Thúy 600.000.000đ. Do bà Thúy là em của bà Thùy nên bán đất giá 6.400.000.000đ là không theo giá thị trường nhưng chênh lệch giá không nhiều. Tại phiên tòa, ông Sơn thừa nhận nguồn gốc căn nhà số 279A/5, đất, vườn nhãn, vựa trái cây và căn nhà vách tường (đã cũ) thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của cá nhân bà Thùy và xác nhận theo thỏa thuận là chuyển nhượng lại toàn bộ cho bà Thúy. Bà Thùy không đồng ý yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng diện tích 19.507,4m^2 ngày 31/5/2018, nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà Thùy không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này mà bà Thùy và bà Thúy tự thỏa thuận hoặc yêu cầu giải quyết theo quy định.

- *Ông Trần Hoàng Sơn đại diện theo ủy quyền của bà Thúy trình bày:* Bà Thúy thống nhất như phần nội dung trình bày của bà Thùy. Đồng thời cho rằng nguồn tiền trả nợ thay 5.900.000.000đ là vay của bà Đào Giáng Hương. Sau khi bà Thúy đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thì thế chấp 16 thửa đất để vay Ngân hàng số tiền 5.900.000.000đ, mục đích vay để trả tiền mượn mua đất của bà Thùy, đã trả cho bà Hương xong nhưng không nhớ ngày tháng và không có làm biên

nhận. Một năm sau khi đáo hạn thì Ngân hàng cho giải chấp thửa 98 diện tích 2.452,9m^2, thửa 104 diện tích 294,3m^2. Bà Thúy chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông Lê Phước H giá 900.000.000đ để trả nợ Ngân hàng, hiện nay còn nợ Ngân hàng khoảng 6.200.000.000đ và đang thế chấp 14 thửa đất diện tích 16.380,3m^2. Nay bà Thúy không đồng ý các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích 19.507,4m^2 ngày 31/5/2018 , nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà Thúy không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này mà bà Thùy và bà Thúy tự thỏa thuận hoặc yêu cầu giải quyết theo quy định và không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Hải (nếu bị hủy). Không đồng ý hủy một phần hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 đối với diện tích 16.380,3m^2. Tại phiên tòa, ông Sơn cho rằng ông Hải đã chết nên bà Thúy đồng ý liên đới trách nhiệm với ông Chắc, bà Bốn trả cho Ngân hàng vốn lãi tính đến ngày 30/7/2020 là 5.167.773.973đ, đồng ý tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong. Đồng thời thống nhất các tài sản bà Thùy chuyển nhượng cho bà Thúy gồm căn nhà số 279A/5, căn nhà vách tường (đã cũ) tại thửa 104, căn nhà làm vựa trái cây tên Minh Thùy, vườn nhãn và đã thế chấp toàn bộ cho Ngân hàng và yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11/6/2019 để bảo đảm trả nợ cho Ngân hàng.

- *Ông Bùi Trung T và ông Nguyễn Hữu T đại diện Ngân hàng trình bày:* Theo đơn khởi kiện thì vào ngày 11/6/2019 Ngân hàng ký hợp đồng cho bà Diễm Thúy và ông Thanh Hải (vợ chồng) vay tiền, theo hợp đồng tín dụng số LD 1916200520 thì số tiền vay 5 tỷ đồng, lãi suất thỏa thuận ghi trong hợp đồng và ký hợp đồng số 1916200520 ngày 11/6/2019 thế chấp 14 thửa đất, diện tích 16.380,3m^2. Ngân hàng không có mời cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai và chính quyền địa phương khi thẩm định định tài sản thế chấp, có xin trích lục thửa đất của Chi nhánh VPĐKĐĐ Huyện và hỏi người dân lân cận để xác định đúng vị trí đất của bà Thúy nhưng không có lập biên bản. Do vợ chồng bà Thúy đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên đến hạn Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Vì vậy, yêu cầu vợ chồng bà Thúy liên đới trả vốn, lãi tính đến ngày 30/7/2020 là 5.167.773.973đ (trong đó vốn 5 tỷ đồng), tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo là ngày 31/7/2020 cho đến khi thanh toán xong. Không đồng ý yêu cầu của các nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu đối với phần đất 16.380,3m^2. Yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 để bảo đảm trả nợ. Tại phiên tòa, ông Thuận trình bày do ông Thanh Hải đã chết nên yêu cầu ông Chắc, bà Bốn liên đới trách nhiệm cùng bà Thúy trả dứt điểm nợ Ngân hàng và thống nhất với ông Sơn về tài sản bà Thúy đang thế chấp theo hợp đồng gồm căn nhà số 279A/5, căn nhà vách tường (đã cũ), căn nhà làm vựa trái cây (tên Minh Thùy), 14 thửa đất, vườn nhãn.

Đối với việc bà Thùy thanh toán nợ vào ngày 30/5/2018, Ngân hàng có thu nợ bà Thùy từ tài khoản thanh toán của bà Thùy và trong ngày này cũng có phát sinh giao dịch chuyển khoản từ bà Hương qua bà Thùy. Đối với vợ chồng bà Thúy không có vay tiền của Ngân hàng từ ngày 31/5/2018 đến ngày

10/6/2019, mà chỉ có vay tiền vào ngày 11/6/2019 số tiền 5.000.000.000đ nợ đến nay. Trong khoản thời gian trên thì giữa bà Thúy và bà Đào Giáng Hương cũng không có phát giao dịch chuyển khoản cho nhau số tiền từ 5 tỷ đến 6 tỷ đồng.

- *Ông Lê Phước H trình bày:* Ông Hải có nhận chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng bà Thúy thửa 98, thửa 104 diện tích khoảng 2.600m^2, ngày nhận chuyển nhượng và giá chuyển nhượng không nhớ có phải 900.000.000đ hay không, hai bên giao tiền nhận đất xong. Hiện tại, ông Hải đã chuyển nhượng hai thửa đất trên lại cho ông Phong và cũng không nhớ giá chuyển nhượng lại bao nhiêu nhưng đã thanh toán tiền, giao nhận đất xong. Ông Hải cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/6/2019 giữa ông Hải và vợ chồng bà Thúy; hợp đồng ngày 26/02/2021 giữa ông Hải và ông Phong đúng quy định của pháp luật. Nay không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hải với vợ chồng bà Thúy và hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phong, nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông Hải không yêu cầu giải quyết hậu quả của hai hợp đồng trong vụ án này.

- *Ông Nguyễn Tấn T đại diện theo ủy quyền của ông Nghiêm Thanh P trình bày:* Ngày 26/02/2021, ông Phong nhận chuyển nhượng thửa 98 diện tích 2.452,9m^2; thửa 104 diện tích 224,2m^2. Giá chuyển nhượng 2.000.000.000đ, hai bên đã giao tiền nhận đất xong và đang quản lý sử dụng đất (không còn cho thuê vườn nhãn và nuôi ong), đã được cấp giấy chứng nhận ngày 12/4/2021. Hiện nay, ông Phong đang thế chấp hai thửa đất này cùng các món tài sản khác để vay tiền Ngân hàng ĐT và PTVN - Phòng giao dịch Lai Vung và số tiền vay chung là 06 tỷ đồng (ngày 13/5/2021). Nay không đồng ý theo yêu cầu của các nguyên đơn, nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông Phong chưa yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng trong vụ án này, khi có yêu cầu sẽ khởi kiện vụ án khác. Không yêu cầu gì đối với việc thế chấp hai thửa đất cho Ngân hàng ĐT và PTVN - Phòng giao dịch Lai Vung.

- *Ông Nguyễn Văn Bảy trình bày:* Ông Bảy thuê đất diện tích 16.000m^2 của bà Phụng là mẹ của bà Thùy từ năm 2016, giá thuê 50.000.000đ/năm, thanh toán tiền hàng năm. Từ năm 2016 đến năm 2020 giao tiền cho bà Phụng, năm 2021 đưa cho bà Thùy 25.000.000đ, số tiền còn lại đưa cho bà Phụng. Không biết việc bà Thùy bán đất, cây trồng cho Thúy, chỉ biết đất bà Phụng (có cả phần đất vườn ông Hóa giao lại) . Từ trước đến nay không có đưa tiền thuê nhãn cho bà Thúy vì bà Thúy không có quan tâm đến vườn nhãn và việc cho thuê. Đến tháng 8 năm 2022 là hết thời hạn thuê, sau này người nào có cho thuê vườn nhãn thì ông thỏa thuận với người đó không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến hợp đồng thuê.

- *Ông Nguyễn Văn Hóa trình bày:* Khoảng năm 2016 có chăm sóc 2.000m^2 vườn nhãn lợi nhuận chia đôi với bà Phụng. Trước tết 2022 trả vườn lại cho bà Phụng.

- *Ông Phạm Thiện Sơn đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP-ĐT và PT Việt Nam trình bày:* Ngân hàng ĐT và PT không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp

giữa Ngân hàng và ông Phong đối với hai thửa đất 98 diện tích 2.452,9m^2; thửa 104 diện tích 224,2m^2. Vì hợp đồng thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án xét thấy có căn cứ hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với hai thửa đất này, thì Ngân hàng ĐTvà PT không yêu cầu xem xét phần hợp đồng bị hủy liên quan đến hợp đồng tín dụng trong vụ án này.

- *Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai V trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 4561/TP/CC-SCC/HĐGD, quyển số 02 của Phòng công chứng số 2 công chứng ngày 31/5/2018, thì việc chuyển nhượng giữa bà Thùy và bà Thúy chỉ là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gồm 16 thửa đất tranh chấp nói trên. Việc chuyển nhượng hết diện tích thửa đất và bà Thúy không có nhu cầu đo đạc lại thửa đất do đó hồ sơ không có biên bản đo đạc thực tế. Bà Thúy thuộc trường hợp đủ điều kiện nhận chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp và đã được Chi nhánh chỉnh lý biến động chuyển nhượng ngày 31/5/2018 cho bà Thúy.

Thửa đất 98, 104 tờ bản đồ 69: Bà Thúy lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Phước Hải và được Chi nhánh chỉnh lý biến động ngày 12/6/2019. Ngày 12/4/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Phong do nhận chuyển nhượng lại của ông Phước Hải. Ngày 13/5/2021, ông Phong thế chấp vay tiền của Ngân hàng ĐT và PT.

- *Ủy ban nhân dân huyện Lai V trình bày:* Các thửa đất do bà Thùy chuyển nhượng cho bà Thúy đã được cấp giấy chứng nhận cho cá nhân bà Thùy. Giấy chứng nhận QSDĐ do Chi nhánh VPĐKĐĐ Huyện xác nhận ngày 31/5/2018 là cho cá nhân bà Thúy. Về thủ chuyển nhượng thực hiện tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Huyện trực thuộc VPĐKĐĐ Tỉnh (không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Huyện) đề nghị Tòa án Tỉnh kiểm tra hồ sơ, xác minh thực tế để xác định.

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác:* Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và một số đương sự không có văn bản ý kiến gửi đến Tòa án Tỉnh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ khoản 14 Điều 26, 28, 147, 157, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 133, 323, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn C, ông Mai Văn H, ông Võ Văn Đ, ông Đặng Văn L, ông Huỳnh Hùng V, ông Trịnh Hùng D, bà Phạm Thị Diệu H, ông Bùi Quang V, ông Phạm Văn H, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Hữu H, ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn L, ông Phan Văn C, ông Nguyễn Văn D, ông Bùi Thanh N, ông Lê Văn N, ông Đoàn Thanh T, ông Dương Tấn T, ông Mai Văn D, ông Trần Chí T, ông Nguyễn Văn C, ông Lê Văn H, bà Phan Thị N, bà Đặng Thanh T.

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài gòn Thương tín.

2. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018 giữa bà Trần Thị Minh T và bà Trần Diễm Thúy vô hiệu do giả tạo, đối với 14 thửa đất gồm: Thửa số 300, 320, 299, 322, 314, 316, 292, tờ bản đồ số 35 đất tại xã Tân Thành, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp và thửa số 29 tờ bản đồ số 78, thửa số 01, 08 tờ bản đồ 104, thửa 104 tờ bản đồ 96, thửa 154, 156, 164 tờ bản đồ 101, đất tại xã Phong Hòa, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

Hủy việc chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018 tại các giấy chứng nhận mang tên bà Trần Thị Minh T chuyển nhượng cho bà Trần Diễm Thúy của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp, đối với các thửa đất số 300, 320, 299, 322, 314, 316, 292, tờ bản đồ số 35 đất tại xã Tân Thành, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp và thửa số 29 tờ bản đồ số 78, thửa số 01, 08 tờ bản đồ 104, thửa 104 tờ bản đồ 96, thửa 154, 156, 164 tờ bản đồ 101, đất tại xã Phong Hòa, huyện Lai V, Đồng Tháp. Phục hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Minh T theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất nói trên.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11/6/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài gòn Thương tín- Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng giao dịch Lai Vung với bà Trần Diễm Thúy và ông Lê Thanh Hải đối với 14 thửa đất nói trên.

Công nhận một phần hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11/6/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài gòn Thương tín- Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng giao dịch Lai Vung với bà Trần Diễm Thúy và ông Lê Thanh Hải, đối với phần căn nhà số 279A/5, căn nhà vách tường (đã cũ không còn sử dụng), căn nhà làm vựa trái cây tên Minh Thùy, vườn nhãn (trừ phần tài sản thế chấp đã tuyên bố vô hiệu). Bà Thùy, anh Đạt, bà Phụng, ông Bảy, bà Thúy, ông Chắc, bà Bốn phải liên đới giao phần tài sản thế chấp còn lại trên đất (nếu đương sự đang quản lý), để bảo đảm việc xử lý tài sản thế chấp khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

(kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2021)

Buộc Bà Trần Diễm Thúy, ông Lê Thành Chắc và bà Phạm Thị Bốn liên đới trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài gòn Thương tín số tiền 5.167.773.973đ. Ông Chắc và bà Bốn chỉ chịu trách nhiệm liên đới trả nợ trong phạm vi tài sản thế chấp và di sản thừa kế của ông Lê Thanh Hải để lại (nếu có).

Đối với khoản tiền của Tổ chức tín dụng: Kể từ ngày 31/7/2020 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng theo quy định.

Đối với khoản tiền của đương sự khác: Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án thì sẽ được tính lãi số tiền chưa thi hành cho đến khi thi hành xong, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 07/9/2022, bà Trần Diễm T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không buộc ông Lê Thành Chắc, bà Phạm Thị Bốn liên đới cùng bà Trần Diễm T trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 5.167.779.937 đồng.

Ngày 07/9/2022, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 1916299520 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với bà Trần Diễm T, ông Lê Thanh H; đề nghị xem xét quyền lợi của Ngân hàng đối với 14 thửa đất đã thế chấp.

Ngày 09/9/2022, ông Lê Thành Chắc, bà Phạm Thị Bốn có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không buộc ông Lê Thành Chắc, bà Phạm Thị Bốn liên đới cùng bà Trần Diễm T trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 5.167.779.937 đồng; miễn án phí cho ông Chắc, bà Bốn.

Ngày 26/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 50/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp tài sản số 1916299520 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với bà Trần Diễm T, ông Lê Thanh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Diễm Thuý, ông Lê Thành Chắc, bà Phạm Thị Bốn và đại diện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 50/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/9/2022.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thuý, ông Chắc, bà Bốn phát biểu:

Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm khi chấp nhận cho ông Trần Hoàng Sơn tham gia là đại diện theo uỷ quyền của cả Thuỳ và bà Thuý vì quyền lợi của bà Thuý và bà Thuỳ là đối lập nhau, đồng thời quá trình giải quyết vụ án ông Sơn có những quyết định vượt quá phạm vi uỷ quyền. Ngoài ra Toà án cấp sơ thẩm đưa ông Chắc, bà Bốn tham gia trong quan hệ vay nợ của Ngân hàng Sacombank đã bỏ qua giai đoạn hoà giải, tiếp cận công khai chứng cứ (không

mời ông Chắc, bà Bốn đối thoại, công khai chứng cứ) là vi phạm tố tụng. Toà xác định giao dịch của bà Thuỳ và bà Thuý là vô hiệu do giả tạo là vô hiệu toàn bộ đối với 16 thửa đất. Bà Thuý kháng cáo cho rằng giao dịch này có hiệu lực là có căn cứ, vì bà muốn giữ lại đất có mồ mả nên bà mới nhận chuyển nhượng, tránh trường hợp Ngân hàng phát mãi đất bà Thuỳ thế chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà chuyển nhượng lại cho ông Hải, ông Phòng một phần trong 16 thửa đất đó, trog trường hợp Toà tuyên huỷ toàn bộ 16 thửa đất trong hợp đồng giữa bà Thuỳ và bà Thúy thì Toà sơ thẩm đã không thực hiện việc cho Thuý hoà giải thương lượng với ông Hải cũng như định giá 02 thửa đất này để gải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là vi phạm tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Thuý, huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng Sacombank phát biểu: Thống nhất về nội dung huỷ án như luật sư đồng nghiệp phát biểu.

Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận để cho ông Trần Hoàng Sơn đại diện cho cả bà Thuỳ và Thuý là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đươgn sự và Toà án cấp sơ thẩm nhập hai vụ án có quan hệ pháp luật khác nhau là tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người có nghĩa vụ thi hành án dân sự vô hiệu để giải quyết chung trong một vụ án là không đúng.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thuý và bà Thuỳ là không đúng vì giao dịch này được giao kết hợp pháp. Toà án cấp sơ thẩm nhận định bà Thuỳ có hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ là chưa đủ căn cứ vì giao dịch của các hộ mua bán trái cây với bà Thuỳ và giao dịch chuyển nhượng giữa bà Thuý và bà Thuỳ là độc lập, tại thời điểm chuyển nhượng tài sản thì không bị ngăn chặn. Không có căn cứ thể hiện giao dịch giữa bà Thuý và bà Thuỳ là giả tạo. Toà sơ thẩm tuyên huỷ một phần hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Thuý và Ngân hàng Sacombank là không đúng pháp luật, ngoài ra khi toà tuyên vô hiệu hợp đồng nhưng không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không đúng ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng Sacombank, đồng thời nhận định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nhưng không xác định phần nghĩa vụ trốn tránh là bao nhiêu, chưa xác định phần nghĩa vụ của ông Lê Thanh H trong khối nợ chung với bà Trần Diễm Thuý dẫn đến không giải quyết triệt để vụ án và không thể thi hành án. Do đó đề nghị Hộ đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Sacombank huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ có đủ cơ sở kết luận việc bà Thuỳ chuyển nhượng toàn bộ 16 thửa đất cho em ruột là bà Thuý chính là hành vi tẩu tán tài sản để không còn tài sản nào khác thi hành trả nợ cho các nguyên đơn. Toà án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch giữa bà Thuỳ và bà Thuý vô hiệu và huỷ hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Thuý và Ngân hàng Sacombank là đúng pháp luật. Đề nghị

Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Thuý, Ngân hàng Sacombank, bác kháng cáo của ông Chắc, bà Bốn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển hượng quyền sử dụng đất đối với 14 thửa đất giữa bà Thuỳ và bà Thuý vô hiệu là đúng. Kết luận thanh tra huyện đã xác định việc chuyển nhượng và sang tên giấy chứng nhận trong một ngày là bất thường và có dấu hiệu làm trái pháp luật của các cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thuý và bà Thuỳ vô hiệu thì dẫn đến hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 cũng vô hiệu, do đó Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là đúng nhưng lại công nhận hợp đồng thế chấp tài sản trên đất có hiệu lực là không đúng và không thể thi hành phát mãi được. Hợp đồng vay tiền của ông Hải, bà Thuý với Ngân hàng là có hiệu lực, nay ông Hải chết nên Toà án cấp sơ thẩm xác định bà Thuý và cha mẹ ông Hải là ông Chắc, bà Bốn liên đới trả tiền cho Ngân hàng trong phạm vi di sản thừa kế của ông Hải là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Thuý, bà Bốn, ông Chắc và Ngân hàng Sacombank, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án sơ thẩm tuyên huỷ toàn bộ hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 giữa vợ chồng bà Thuý và Ngân hàng Sacombank.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018 giữa bà Trần Thị Minh T và bà Trần Diễm Thúy; hủy việc chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018 tại các giấy chứng nhận mang tên bà Trần Thị Minh T chuyển nhượng cho bà Trần Diễm Thúy; hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11/6/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng giao dịch Lai Vung với bà Trần Diễm Thúy, ông Lê Thanh Hải đối với 14 thửa đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Thúy, ông Hải và ông Lê Phương Hải, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Phương Hải và ông Nghiêm Thanh P đối với 02 thửa đất số 98, 104. Với lý do việc chuyển nhượng giữa bà Trần Thị Minh T và bà Trần Diễm T, ông Lê Thanh H là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ với các đồng nguyên đơn.

[2] Trong vụ án này, Toà án cấp sơ thẩm xác định bà Trần Thị Minh Thuỳ có tư cách là bị đơn, bà Trần Diễm Thuý có tư cách là bị đơn là đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án cả bà Thuỳ và bà Thuý đều uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Minh Sơn. Xét việc uỷ quyền này là không đúng quy định, vi phạm Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự vì quyền và nghĩa vụ của bà Thuý và bà Thuỳ là đối lập nhau một mình ông Sơn không thể đại diện cho cả bà Thuý và bà Thuỳ.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn xác định khoản tiền mà bà Trần Thị Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho các nguyên đơn là khoản tiền nợ phát sinh từ giao dịch thu mua trái cây trong khoảng thời gian từ năm 2017 đến 2018. Giữa các bên có thỏa thuận về việc thanh toán nợ, không thỏa thuận về tài sản để đảm bảo cho khoản nợ. Trong khi đó, 16 thửa đất tranh chấp trong vụ án là tài sản thế chấp cho khoản vay của bà Trần Thị Minh T với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng tín dụng được cấp lần đầu ngày 10/12/2015 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung lần cuối ngày 01/8/2017; giải ngân số tiền cuối cùng 300.000.000 đồng vào ngày 08/5/2018. Sau khi khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín được thanh toán, tài sản được giải chấp, bà Thùy ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Diễm T vào ngày 31/5/2018.

Thời điểm bà Thùy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018, một số nguyên đơn đã thực hiện khởi kiện bà Trần Thị Minh T tại Tòa án có thẩm quyền. Tuy nhiên, trong vụ án này có tổng cộng 23 nguyên đơn; một số nguyên đơn tại thời điểm bà Thùy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ý kiến liên quan đến khoản nợ; đơn cử như trường hợp của ông Nguyễn Hữu H, ông Bùi Thanh N, ông Đoàn Thanh T, bà Phạm Thị Diệu H…; thời điểm các ông bà khởi kiện yêu cầu bà Thùy thanh toán số nợ còn thiếu là vào các ngày 27/9/2021, 29/9/2021 (sau thời điểm bà Thùy đã chuyển nhượng tài sản), một số nguyên đơn không nộp kèm theo đơn khởi kiện tài liệu thể hiện khoản nợ xác lập thời điểm nào (ông Hậu, bà Hiền). Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ các khoản nghĩa vụ này phát sinh thời điểm nào mà đồng nhất yêu cầu khởi kiện của những người có tên nêu trên với các nguyên đơn khác; từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của toàn bộ 23 nguyên đơn trong vụ án là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù tài sản đã được thế chấp tại ngân hàng nhưng bà Minh Thùy không mất khả năng thanh toán nợ đến hạn vào tháng 5/2018 nên việc bà Minh Thùy chuyển nhượng cho bà Diễm Thúy, ông Thanh Hải là nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài sản với bên thứ ba. Xét thấy, khoản nợ của bà Thúy tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đến hạn thanh toán vào tháng 5/2018, được các bên đương sự thừa nhận. Theo trình bày của bà Minh Thùy, bà Diễm Thúy, ông Hải và đại diện Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thì khoản vay này được thanh toán bằng số tiền 5,9 tỷ đồng mà bà Đào Giáng Hương chuyển cho bà Thúy vào ngày 30/8/2018. Ngoài khoản tiền này, không chứng minh được bà

Thùy còn khoản tiền nào khác để thanh toán hoặc có giao dịch nào khác liên quan.

Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn lời trình bày của bà Đào Giáng Hương tại biên bản ghi lời khai ngày 05/4/2022 xác định bà Hương có cho bà Diễm Thúy vay 6 tỷ đồng bằng tiền mặt, bà Diễm Thúy có nộp vào ngân hàng hay không thì bà Hương không biết; khoản tiền cho bà Diễm Thúy và bà Minh Thùy vay là các khoản khác nhau; từ đó xác định không có việc bà Diễm Thúy, ông Hải vay tiền của bà Hương để thanh toán cho khoản vay của bà Minh Thùy tại Ngân hàng như phía bị đơn trình bày; cho rằng bà Minh Thùy mới là người tất toán khoản vay. Tuy nhiên, nội dung này lại mâu thuẫn với xác nhận của Ngân hàng về nguồn tiền dùng để khấu trừ khoản vay; mâu thuẫn với lời trình bày của bà Hương, bà Trần Diễm T, ông Lê Thanh H tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Tháp (BL1292-1301). Trong quá trình điều tra tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Tháp, bà Hương xác định có cho bà Diễm Thúy, ông Hải vay số tiền 6 tỷ đồng; bà Diễm Thúy, ông Hải cho biết dùng để mua đất; bà Thúy, ông Hải cũng có lời khai phù hợp, xác định vay tiền của bà Hương để nhận chuyển nhượng đất của bà Thùy. Lời trình bày của bà Hương về khoản tiền được chuyển vào ngày 30/8/2018 có sự mâu thuẫn; bà Đào Giáng Hương là người trực tiếp có liên quan đến khoản tiền được các bên xác định là dùng để thanh toán cho khoản tiền vay tại Ngân hàng của bà Minh Thùy; để từ đó xác định bà Diễm Thúy hay bà Minh Thùy là người thanh toán cho khoản vay để giải chấp tài sản. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Đào Giáng Hương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không tiến hành đối chất giữa bà Hương, bà Thúy, bà Thùy, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín để làm rõ các khoản tiền thanh toán là có thiếu sót.

[5] Sau khi nhận chuyển nhượng 14 thửa đất từ bà Trần Thị Minh T, ngày 11/6/2019 bà Trần Diễm T, ông Lê Thanh H thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín để vay số tiền 05 tỷ đồng. Cũng trong ngày 11/6/2019, bà Thúy, ông Hải lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Phước H thửa đất số 98, thửa 104 (02 trong số 16 thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà Thùy). Các thửa đất cùng xuất phát từ nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà Minh Thùy, đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là giả tạo để tẩu tán tài sản. Một mặt, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín nhận thế chấp không ngay tình, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp; một mặt lại cho rằng ông Lê Phước H nhận chuyển nhượng ngay tình, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Thúy, ông Lê Thanh H với ông Lê Phước H là mâu thuẫn. Đặc biệt, chưa xem xét đến tình tiết theo Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thì cán bộ ngân hàng thực hiện việc thẩm định tài sản thế chấp là ông Lê Phước H. Ông Phước Hải cũng chính là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 98, thửa 104 từ bà Trần Diễm T, ông Lê Thanh H ngày 21/6/2019 (02 trong 16 thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Minh Thùy). Ngày 26/02/2021, ông Lê Phước H chuyển nhượng cho ông Nghiêm Thanh P. Tại biên bản ghi lời khai ngày 28/3/2022 (BL1599-

1602), ông Phong xác định trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật) ông Phong đã biết có người khiếu kiện đối với các thửa đất ông nhận chuyển nhượng. Việc xác định ông Lê Phước H, ông Nghiêm Thanh P ngay tình với những diễn biến như đã nêu trên là chưa phù hợp pháp luật

Trong trường hợp này, nếu có đủ căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Minh Thùy với bà Diễm Thúy, ông Thanh Hải là giả tạo để tẩu tán tài sản, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín không ngay tình khi nhận thế chấp thì cũng phải đồng thời xác định việc chuyển nhượng giữa bà Thúy, ông Hải với ông Phước Hải là không ngay tình; từ đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu của các nguyên đơn mới đúng quy định pháp luật.

[6] Đối với hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11/6/2019 giữa bà Trần Diễm T, ông Lê Thanh H với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng 14 thửa đất; không thế chấp tài sản trên đất. Toà án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 14 thửa đất giữa bà Thuỳ và bà Thuý là vô hiệu thì dẫn đến việc thế chấp tài sản theo hợp đồng ngày 11/6/2019 không ngay tình nên hợp đồng này bị vô hiệu toàn bộ. NhưngTòa án cấp sơ thẩm lại công nhận một phần hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 đối với tài sản trên đất mâu thuẫn và không thể thi hành được. Đồng thời hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 là vô hiệu nhưng Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng là không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, vì trong trường hợp này cần xem xét đến mức độ lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu và phải bồi thường.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ để làm rõ các nội dung còn mâu thuẫn như đã phân tích trên; trong đó có nội dung ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của đương sự trong vụ án mà cấp phúc thẩm không giải quyết được do không đảm bảo về quyền kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thuý và Ngân hàng Sacombank hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi chính đáng của các đương sự trong vụ án.

[8]. Do kháng cáo được chấp nhận nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Diễm T, ông Lê Thành Chắc, bà Phạm Thị Bốn, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 50/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết lại trong quá trình xét xử sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014037 ngày 20/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Hoàn lại cho bà Trần Diễm T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014040 ngày 22/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- ĐS (30);
- Lưu VP(3), HS(2) 40b N Thuy.

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

Đã ký

Hoàng Minh Thịnh