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: 183/2025/DS-PT
Ngày 17 tháng 3 năm 2025
"V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người có nghĩa vụ thi hành án; 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 Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Nơi - 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 Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 17 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 743/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 *về "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người có nghĩa vụ thi hành án; hợp đồng thế chấp tài sản; hợp đồng tín dụng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 10/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 260/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 966B/1, ấp Long Khánh A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.2. Ông **Mai Văn D**, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 534A/4, ấp Thới Hoà, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

1.3. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 346/4, ấp Thới Hoà, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

1.4. Ông **Trịnh Hùng D[1]**, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 129A/5, ấp Tân Thuận, xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của các ông: Mai Văn D, Nguyễn Văn C, Trịnh Hùng D[1]: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1966 (Các văn bản ủy quyền ngày 17/02/2025 và ngày 12/3/2025 được Ủy ban nhân dân xã Long Hậu xác nhận) – Có mặt;

1.5. Ông **Bùi Quang V**, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 253/6, ấp Tân Mỹ, xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.6. Ông **Phạm Văn C[1]**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 966/1, ấp Long Khánh A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

1.7. Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 415, KDC ấp Tân Bình, xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn C[1] và ông Phạm Văn L: Ông Bùi Quang V, sinh năm 1962 (Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2025 và ngày 26/3/2025 được Ủy ban nhân dân xã Long Hậu xác nhận) – Có mặt;

1.8. Ông **Nguyễn Văn D[2]**, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 358A/5, ấp Tân Thuận, xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.9. Ông **Phạm Văn H[1]**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 766/6, ấp Tân Phú, xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.10. Ông **Phạm Văn C[2]**, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 765/6, ấp Tân Phú, xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn C[2]: Ông Phạm Văn H[1], sinh năm 1964 (Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2025 được Ủy ban nhân dân xã Tân Phước xác nhận) – Có mặt;

1.11. Bà **Phạm Thị Diệu H[2]**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 542A/4, ấp Thới Hoà, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Diệu H[2]: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp Hòa Định, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2025 được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thới xác nhận) – Có mặt;

1.12. Ông **Nguyễn Hữu H[3]**, sinh năm 1961 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hữu H[3]: Anh Nguyễn Hữu Thanh T[1], sinh năm 1994 (con ông H[3]) – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 14/1, ấp Hoà Định, xã Tân Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

1.13. Ông **Nguyễn Thanh T[2]**, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 922/1, ấp Long Khánh A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.14. Ông **Huỳnh Hùng V**[1], sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 752E/1, ấp Long Khánh A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.15. Ông **Mai Văn H**[4], sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 534/4, ấp Thới Hoà, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.16. Ông **Võ Văn Đ**, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 357/TH, ấp Tân Hưng, xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.17. Ông **Đặng Văn L**[1], sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 439/TH, ấp Tân Hưng, xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.18. Ông **Phan Văn C**[3], sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 460, ấp Tân Hưng, xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.19. Ông **Lê Văn N**[1], sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 234A/TH, ấp Tân Hưng, xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.20. Ông **Bùi Thanh N**[2], sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 765, ấp Tân Bình, xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

1.21. Bà **Đặng Thanh T**[3], sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 273, ấp Tân Bình, xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.22. Ông **Lê Văn H**[5], sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 577A/4, ấp Tân Phú, xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.23. Ông **Trần Chí T**[4], sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 307/1, ấp Mỹ Thới 2, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.24. Ông **Đoàn Thanh T**[5], sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 352, ấp Định Thành, xã Định Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.25. Bà **Phan Thị N**[3], sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 361, ấp Tân Khánh, xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

1.26. Ông **Dương Tấn T**[6], sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 1063, ấp Long Khánh A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của 22 nguyên đơn (trừ Dương Tấn T[6]*, Bùi Thanh N*[2]*, Phạm Thị Diệu H*[2] *và Đoàn Thanh T*[5]*):* Luật sư Phạm Hoàng Đức, Công ty Luật hợp danh Anh Em Luật Sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Đồng Tháp – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Tấn T[6]*:* Luật sư Nguyễn Xuân Nhạc, Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đồng Tháp – Có mặt;

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Minh T**, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 279A/5, ấp Tân An, xã Phong Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Minh T: Ông Phan Tiến D[3], sinh năm 1981; Địa chỉ: 7/88 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 15 Phước Hưng, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2024 công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hoàng Mai, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt;

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

3.1. **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 hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín: Ông Bùi Trung T[7], Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro Chi nhánh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền số 158/GUQ-CNĐT ngày 08/8/2024) – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín: Luật sư Nguyễn Minh Luận và luật sư Phùng Thị Luyến, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Sài Gòn Công Lý thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Cả hai Luật sư đều có mặt;

3.2. Bà **Trần Diễm T[8]**, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 276B/5, ấp Tân An, xã Phong Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ liên lạc: Số 15, đường Phước Hưng, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Diễm T[8]: Ông Trần Phú T[9], sinh năm 1959; Địa chỉ: Căn D2-06 C/c Scenic Valley, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 15, đường Phước Hưng, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2024 công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hoàng Mai, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt;

3.3. Ông Lê Thanh H[6], sinh năm 1982 (chết ngày 28/8/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh H[6]:

3.3.1. Bà Trần Diễm T[8], sinh năm 1981 (Vợ ông H[6]); Địa chỉ: Số 276B/5, ấp Tân An, xã Phong Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ liên lạc: Số 15, đường Phước Hưng, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt;

3.3.2. Cụ Lê Thành C[4], sinh năm 1956 (cha ông Thanh H[6]) – Vắng mặt;

3.3.3. Cụ Phạm Thị B, sinh năm 1959 (mẹ ông Thanh H[6]) – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 22/2, ấp Tân Phong, xã Phong Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

3.4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Trụ sở chính: Tháp BIDV, Số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam: Ông Phạm Thiện S, Giám đốc BIDV Phòng giao dịch Lai Vung – Vắng mặt;

3.5. Văn phòng công chứng Bùi Công Lượm; Địa chỉ: Số 513, Khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Bùi Công Lượm: Ông Bùi Công Lượm, Trưởng Văn phòng – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

3.6. Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ: Số 466 Nguyễn Sinh Sắc, Khóm 5, Phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

3.7. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lai Vung; Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lai Vung: Ông Nguyễn Văn Liếu, Giám đốc Chi nhánh – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

3.8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ: Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Thanh S[1], Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền số 1202/GUQ-STNMT ngày 31/3/2023) – Có yêu cầu vắng mặt;

3.9. Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung: Ông Nguyễn Hữu N[4], Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện – Vắng mặt;

3.10. Ông Lê Phước H[7], sinh năm 1994; Địa chỉ: Số 304, khóm Bình Thạnh 1, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

3.11. Ông Nghiêm Thanh P, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 313[E], Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Nghiêm Thanh P: Ông Nguyễn Tấn T[10], sinh năm 1977; Địa chỉ: Ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang – Vắng mặt;

3.12. Anh Nguyễn Trần Tiến Đ[1], sinh năm 1999; Địa chỉ: Số 279A/5, ấp Tân An, xã Phong Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

3.13. Ông Nguyễn Văn B[1], sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 614B/5, ấp Tân Phú, xã Phong Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

3.14. Ông Nguyễn Văn H[8], sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 604/5, ấp Tân Phú, xã Phong Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

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

3.16. Cụ Nguyễn Thị P[1], sinh năm 1943 – Vắng mặt;

3.17. Bà Trần Minh T[11], sinh năm 1979 – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 276B/5, ấp Tân An, xã Phong Hoà, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

3.18. Bà Đào Giáng H[9], sinh năm 1984 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 31D Hồ Tùng Mậu, khóm Tân Thuận, phường An Hoà, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp;

4. Người kháng cáo:

4.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Diễm T[8];

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong các đơn khởi kiện từ ngày 15/9/2021 đến ngày 27/9/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của 26 nguyên đơn cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị Minh T là chủ vựa trái cây, thu mua quýt của các nguyên đơn nhưng không thanh toán tiền, mặc dù bị đòi nhiều lần. Với mục đích trốn tránh việc trả nợ, bà Minh T tẩu tán tài sản bằng cách lập hợp đồng giả tạo chuyển nhượng cho em ruột của bà Minh T là bà Trần Diễm T[8] 16 thửa đất để cho bà Diễm T[8] đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

- 09 thửa đất tại xã Phong Hoà gồm có: *Thửa đất số 01*, Tờ bản đồ số 104, diện tích 1.310,6 m^2 (GCNQSDĐ ngày 10/4/2014); *Thửa đất số 08*, Tờ bản đồ số 104, diện tích 341,2 m^2 (GCNQSDĐ ngày 10/4/2014); *Thửa đất số 29*, Tờ bản đồ số 78, diện tích 261,1 m^2 (GCNQSDĐ ngày 23/8/2012); *Thửa đất số 98*, Tờ bản đồ số 69, diện tích 2.452,9 m^2 (GCNQSDĐ ngày 14/01/2011); *Thửa đất số 104*, Tờ bản đồ số 69, diện tích 224,2 m^2 (GCNQSDĐ ngày 02/12/2013); *Thửa đất số 104*, Tờ bản đồ số 96, diện tích 294,3 m^2 (GCNQSDĐ ngày 10/4/2014); *Thửa đất số 154*, Tờ bản đồ số 101, diện tích 7.729 m^2 (GCNQSDĐ ngày 10/4/2014); *Thửa đất số 156*, Tờ bản đồ số 101, diện tích 3.624 m^2 (GCNQSDĐ ngày 10/4/2014); *Thửa đất số 164*, Tờ bản đồ số 101, diện tích 2.029 m^2 (GCNQSDĐ ngày 10/4/2014);

- 07 thửa đất tại xã Tân Thành gồm có: *Thửa đất số 292*, Tờ bản đồ số 35, diện tích 155,5 m^2 (GCNQSDĐ ngày 23/11/2012); *Thửa đất số 299*, Tờ bản đồ số 35, diện tích 100 m^2 (GCNQSDĐ ngày 27/12/2012); *Thửa đất số 300*, Tờ bản đồ số 35, diện tích 94,5 m^2 (GCNQSDĐ ngày 21/10/2013); *Thửa đất số 314*, Tờ bản đồ số 35, diện tích 261,3 m^2 (GCNQSDĐ ngày 06/11/2014); *Thửa đất số*

316, Tờ bản đồ số 35, diện tích 220,7 m^2 (GCNQSDĐ ngày 06/11/2014); *Thửa đất số 320*, Tờ bản đồ số 35, diện tích 178,1 m^2 (GCNQSDĐ ngày 14/01/2015); *Thửa đất số 322*, Tờ bản đồ số 35, diện tích 231 m^2 (GCNQSDĐ ngày 14/01/2014);

Việc bà Minh T chuyển nhượng đất cho bà Diễm T^8 là giả tạo, vì các thửa đất tổng cộng 19.507,4 m^2 nhưng chuyển nhượng với giá chỉ có 1.400.000.000 đồng và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lai Vung đăng ký biến động ngày 31/5/2018. Nay các nguyên đơn đã có Bản án của Toà án nhân dân huyện Lai Vung buộc bà Minh T phải trả cho 26 nguyên đơn với tổng số tiền là 7.177.098.000 đồng, nên việc chuyển nhượng giả tạo giữa bà Minh T với bà Diễm T^8 đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các nguyên đơn.

Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 16 thửa đất nêu trên, vào ngày 11/6/2019 bà Diễm T^8 đã chuyển nhượng Thửa đất số 98 và Thửa đất số 104 cùng Tờ bản đồ số 69 cho ông Lê Phước H^7, đến ngày 26/02/2021 ông Lê Phước H^7 chuyển nhượng 02 thửa đất này lại cho ông Nghiêm Thanh P và ông P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất này.

Vợ chồng bà Diễm T^8, ông Lê Thanh H^6 thế chấp 14 thửa đất còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (sau đây viết tắt là Sacombank) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 191620052 ngày 11/6/2019 để đảm bảo cho số tiền vay 5.000.000.000 đồng theo Hợp đồng vay số LD19162000520 cùng ngày 11/6/2019.

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Minh T với bà Diễm T^8, hủy cập nhật biến động sang tên cho bà Diễm T^8, hủy hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng bà Diễm T^8 với Sacombank, phục hồi quyền sử dụng đất của bà T đối với 14 thửa đất.

Các nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện các giao dịch giữa vợ chồng bà Diễm T^8, ông Phước H^7, ông P và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch Lai Vung đối với Thửa đất số 98, diện tích 2.452,9 m^2 và Thửa đất số 104, diện tích 224,2 m^2 cùng Tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã Phong Hoà.

Bị đơn bà Trần Thị Minh T và người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2015, bà thế chấp 16 thửa đất với tổng diện tích 19.507,4 m^2 cho Sacombank Chi nhánh Sa Đéc để vay tiền mua bán trái cây. Việc bà T vay tiền đáo hạn đến khi tất toán lần cuối vốn là 5.900.000.000 đồng. Tháng 5/2018, do không có tiền trả nợ Ngân hàng và cũng muốn giữ gìn đất có mồ mả ông bà nên bà bàn với vợ chồng bà Diễm T^8, Thanh H^6 mua lại 16 thửa đất. Bà Diễm T^8 và ông Thanh H^6 vay tiền của bà Đào Giáng H^9 để trả nợ Ngân hàng thay cho bà T nên ngày 30/5/2018, bà H^9 ký ủy nhiệm chi cho bà T số tiền 5.945.000.000 đồng thanh toán khoản nợ 5.900.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn 45.000.000 đồng và xoá thế chấp với Sacombank chi nhánh Sa Đéc.

Ngày 31/5/2018, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 16 thửa đất cho vợ chồng bà Diễm T[8], ông Thanh H[6] với giá 6.400.000.000 đồng, cấn trừ số nợ 500.000.000 đồng bà Minh T đã nợ bà Diễm T[8] trước đây, còn số tiền 5.945.000.000 đồng của bà H[9] thì vợ chồng bà Diễm T[8], ông Thanh H[6] viết giấy tay chịu trách nhiệm giải quyết với bà H[9], được bà H[9] đồng ý.

Bà Minh T và ông Thanh H[6] có tìm hiểu về giá nên đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 1.400.000.000 đồng là phù hợp với giá quy định của Nhà nước, cơ quan thuế cũng cho nộp thuế và đã được đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung.

Sau khi mua trái cây của các nguyên đơn thì bán ra với giá còn chưa được một nửa, lỗ vốn nhiều nên bà T rơi vào khó khăn, mong được các nguyên đơn chia sẻ.

Bà Minh T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Trường hợp Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng bà Diễm T[8] thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, mà sẽ tự thoả thuận.

Bà đồng ý việc các nguyên đơn rút khởi kiện đối với các giao dịch liên quan Thửa đất số 98 và Thửa đất số 104 cùng Tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã Phong Hoà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Diễm T[8] và người đại diện hợp pháp của bà Diễm T[8] trình bày:

Nguồn gốc 16 thửa đất trên là của cha của bà chuyển nhượng cho bà Minh T, trên đất có nhà cha mẹ và mồ mả ông bà. Khi chuyển nhượng, gia đình có thống nhất phần đất ở xã Phong Hoà để mẹ sử dụng hoặc cho thuê để có thu nhập. Trước khi chuyển nhượng thì bà Minh T có thế chấp 16 thửa đất cho Sacombank từ năm 2015 để vay vốn. Do thua lỗ nên đến tháng 5/2018 bà Minh T nợ Sacombank 5.900.000.000 đồng, nếu không chi trả sẽ bị phát mãi. Gia đình bàn bạc thống nhất bà Diễm T[8] đứng ra mua lại toàn bộ 16 thửa đất nên vợ chồng bà vay tiền của bà Đào Giáng H[9], bà Diễm T[8] ghi giấy nợ bà H[9] và bà H[9] ký ủy nhiệm chi cho bà Minh T 5.950.000.000 đồng để bà Minh T thanh toán nợ Ngân hàng lấy sổ đỏ ra. Bà Minh T chuyển nhượng cho bà Diễm T[8] 16 thửa đất, tổng diện tích 19.507,4 m^2 với giá 6.400.000.000 đồng, thanh toán bằng việc trả nợ Sacombank 5.945.000.000 đồng và trừ nợ 500.000.000 đồng bà Minh T đã nợ bà Diễm T[8] từ trước đó.

Sau khi lấy sổ đỏ ra thì bà Minh T làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Diễm T[8] toàn bộ 16 thửa đất, ghi giá 1.400.000.000 đồng vì có tham khảo giá, đã được nộp thuế và bà Diễm T[8] đã được đứng tên. Sau đó, bà Diễm T[8] thế chấp 16 thửa đất để vay Ngân hàng 5.900.000.000 đồng để trả tiền mua đất đã mượn của bà H[9], hiện đã trả nợ cho bà H[9] xong, không nhớ ngày tháng và không có

làm biên nhận. Một năm sau, Ngân hàng giải chấp Thửa đất số 98 và Thửa đất số 104 nên bà đã bán hai thửa đất này cho ông Lê Phước H[7] giá 900.000.000 đồng để trả ngân hàng. Hiện nay bà Diễm T[8] còn nợ Sacombank khoảng 6.200.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng đất của bà Minh T thì bà Diễm T[8] hoàn toàn không biết gì về số nợ của bà Minh T với các nguyên đơn và cũng không có bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào ngăn chặn việc chuyển nhượng, cho đến ngày 11/6/2019 bà Diễm T[8] vay tiền Sacombank và chuyển nhượng Thửa đất số 98 và Thửa đất số 104 cho ông Lê Phước H[7] thì cũng không có sự ngăn chặn nào. Do đó, việc bà nhận chuyển nhượng 16 thửa đất của bà Minh T là ngay tình, nhằm mục đích gìn giữ mồ mả ông bà và để cho mẹ có thu nhập sinh sống.

Do dịch bệnh COVID, chồng của bà là ông Lê Thanh H[6] chết và việc thưa kiện của các nguyên đơn nên bà chưa tiếp tục trả lãi cho Sacombank. Đây là nợ riêng của vợ chồng bà, không liên quan đến cha mẹ là cụ Lê Thành C[4] và Phạm Thị B, hiện nay cụ C[4] và cụ B đã khước từ di sản của ông Thanh H[6], nên khoản nợ và các quan hệ giao dịch do vợ chồng bà xác lập sẽ do bà Diễm T[8] chịu trách nhiệm toàn bộ.

Bà Diễm T[8] có yêu cầu độc lập công nhận việc chuyển nhượng 16 thửa đất giữa bà Minh T cho vợ chồng bà là ngay tình và hợp pháp; công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11/6/2019 để đảm bảo việc bà Diễm T[8] trả nợ cho Ngân hàng; Không đồng ý khởi kiện của các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/5/2018 đối với 14 thửa đất. Trường hợp Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà Minh T thì bà có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 6.400.000.000 đồng. Bà đồng ý việc các nguyên đơn rút khởi kiện đối với Thửa đất số 98 và Thửa đất số 104 (diện tích 224,2 m^2); Đề nghị Sacombank giảm phần lãi suất. Hiện tại các thửa đất số: 01, 08, 154, 156, 164, 104 (diện tích 294,3 m^2) tại xã Phong Hoà do cụ Nguyễn Thị P[1] đang quản lý và cụ P[1] đang cho ông Nguyễn Văn B[1] thuê không thời hạn, khi nào cụ P[1] lấy lại thì ông B[1] sẽ trả đất.

Trong đơn khởi kiện ngày 30/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sacombank do người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 11/6/2019, vợ chồng bà Trần Diễm T[8], ông Lê Thanh H[6] ký hợp đồng số 19162000520 thế chấp 14 thửa đất, tổng diện tích 16.830,3 m^2 để vay 5.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số LD 19162000520, lãi suất thoả thuận ghi trong hợp đồng. Sacombank không mời cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai và chính quyền địa phương khi thẩm định tài sản thế chấp, nhưng có xin trích lục thửa đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện và hỏi những người dân lân cận đất để xác định đúng vị trí đất của bà Diễm T[8], nhưng

không có lập biên bản. Do vợ chồng bà Diễm T[8] vi phạm nghĩa vụ trả nợ đến hạn nên Sacombank đã chuyển toàn bộ nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Sacombank yêu cầu vợ chồng bà Diễm T[8] phải trả vốn, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 8.815.045.139 đồng, trong đó vốn 5.000.000.000 đồng và tiếp tục tính lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán dứt nợ; Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 để đảm bảo trả khoản nợ, không đồng ý yêu cầu của các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với 14 thửa đất. Ông Thanh H[6] đã chết nên yêu cầu cụ C[4], cụ B liên đới trách nhiệm cùng bà Diễm T[8] trả nợ cho Sacombank, thống nhất tài sản bà Diễm T[8] thế chấp gồm căn nhà số 279A/5, căn nhà làm vựa trái cây (tên Minh T) và 14 thửa đất vườn nhãn.

Sacombank có thu nợ từ tài khoản thanh toán của bà Minh T ngày 30/5/2018 và trong ngày này cũng có phát sinh giao dịch chuyển khoản từ bà H[9] qua cho bà Minh T. Vợ chồng bà Diễm T[8] không có vay tiền của Sacombank trong thời gian từ ngày 31/5/2018 đến ngày 10/6/2019, mà chỉ có vay 5.000.000.000 đồng vào ngày 11/6/2019. Trong khoảng thời gian trên thì bà Diễm T[8] với bà Đào Giáng H[9] không có phát sinh giao dịch chuyển khoản cho nhau từ 5.000.000.000 đồng đến 6.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phước H[7] trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Diễm T[8] Thửa đất số 98, diện tích 2.452,9 m^2 và Thửa đất số 104, diện tích 224,2 m^2 cùng Tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã Phong Hoà và ông đã chuyển nhượng hai thửa đất này cho ông Nghiêm Thanh P, đã giao nhận đất thanh toán tiền xong. Ông không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Thanh P do người đại diện hợp pháp trình bày: Ông P có nhận chuyển nhượng của ông Lê Phước H[7] Thửa đất số 98, diện tích 2.452,9 m^2 và Thửa đất số 104, diện tích 224,2 m^2 cùng Tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã Phong Hoà và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/2021. Hiện nay ông đã thế chấp hai thửa đất này cho BIDV Phòng giao dịch Lai Vung để vay 6.000.000.000 đồng. Ông đồng ý việc các nguyên đơn rút khởi kiện đối với hai thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B[1] trình bày: Năm 2016, ông thuê 16.000 m^2 của cụ P[1] là mẹ của bà Minh T, giá thuê 50.000.000 đồng/năm. Ông không biết bà Minh T bán đất cho bà Diễm T[8], chỉ biết đất của cụ P[1] (có cả phần đất vườn ông H[8] giao lại). Từ trước đến nay ông không có trả tiền thuê đất cho bà Diễm T[8] vì bà Diễm T[8] không có quan tâm đến vườn nhãn và việc cho thuê. Tháng 8/2022 thì hết hạn thuê, sau này người nào cho thuê thì ông thoả thuận với người đó, không cầu Toà án giải quyết việc liên quan đến hợp đồng thuê.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H[8] trình bày: Năm 2016, ông chăm sóc 2.000 m^2 vườn nhãn, chia lợi nhuận với cụ P[1]. Trước Tết 2022 ông đã trả vườn lại cho cụ P[1] nên không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan BIDV do người đại diện hợp pháp trình bày: Ông Nghiêm Thanh P có thế chấp cho BIDV Phòng giao dịch Lai Vung Thửa đất số 98, diện tích 2.452,9 m^2 và Thửa đất số 104, diện tích 224,2 m^2 cùng Tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã Phong Hoà, nay các nguyên đơn không yêu cầu đối với hai thửa đất này nên BIDV không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Bùi Công Lượm do người đại diện hợp pháp trình bày: Ngày 26/02/2021, Văn phòng có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Phước H[7] với ông Nghiêm Thanh P. Việc công chứng là đúng quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 17/PCC2 ngày 19/01/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4561 giữa bà Trần Thị Minh T với bà Trần Diễm T[8] đã được công chứng đúng quy định của pháp luật. Việc các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Minh T với bà Trần Diễm T[8], đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, Phòng công chứng số 2 không có ý kiến.

Tại Công văn số 963/CNVPĐKĐĐ ngày 16/5/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lai Vung trình bày:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4561/TP/CC-SCC/HĐGD, Quyển số 02 của Phòng công chứng số 2 công chứng ngày 31/5/2018 giữa bà Minh T với bà Diễm T[8] đối với 16 thửa đất tranh chấp và do đương sự chuyển nhượng hết diện tích, không có nhu cầu đo đạc lại nên hồ sơ không có biên bản đo đạc thực tế. Bà Diễm T[8] thuộc trường hợp đủ điều kiện nhận chuyển nhượng các thửa đất và đã được Chi nhánh chỉnh lý biến động ngày 31/5/2018 cho bà Diễm T[8].

Đối với Thửa đất số 98 và Thửa đất số 104 thì bà Diễm T[8] lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Phước H[7] được Chi nhánh chỉnh lý ngày 12/6/2019. Ngày 12/4/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nghiêm Thanh P do ông P nhận chuyển nhượng từ ông Phước H[7]. Ngày 13/5/2021 ông P thế chấp đất vay tiền của BIDV Phòng giao dịch Lai Vung là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung do người đại diện hợp pháp trình bày: Các thửa đất bà Minh T chuyển nhượng cho bà Diễm T[8] đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Minh T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lai Vung xác nhận ngày 31/5/2018 là cho cá nhân bà Diễm T[8]. Về thủ tục

được thực hiện tại Văn phòng Đăng ký đất đai, không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Lê Thành C[4] và cụ Phạm Thị B cùng trình bày: Vợ chồng ông Thanh H[6], bà Diễm T[8] sống riêng nên hai cụ không biết gì về tài sản và công việc làm ăn của ông Thanh H[6], bà Diễm T[8]. Khi Toà án giải quyết thì ông mới biết vụ án. Nay con của hai cụ là ông Thanh H[6] chết, thì hai cụ khước từ quyền thừa kế di sản của ông Thanh H[6], mọi việc do con dâu là bà Diễm T[8] toàn quyền quyết định.

Tại văn bản ngày 17/6/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị P[1] trình bày: Vợ chồng cụ có 09 thửa đất tại xã Phong Hoà, trên đất có nhà ở và mồ mả ông bà. Khi chồng cụ còn sống thì canh tác, sau đó chuyển nhượng lại cho con là Trần Thị Minh T, khi chuyển nhượng gia đình có điều kiện cho bà Minh T sở hữu nhưng vẫn để cho cụ cho thuê để có tiền sinh sống và trị bệnh. Sau này bà Minh T chuyển nhượng cho bà Diễm T[8] thì vẫn giữ nguyên quy định như vậy, nên cụ tiếp tục cho ông Nguyễn Văn B[1] thuê, toàn bộ tiền thuê do cụ nhận, có lần các con nhận thay rồi đưa lại cho cụ. Năm 2018, bà Minh T thua lỗ sợ Ngân hàng phát mãi nên gia đình muốn giữ đất có mồ mả ông bà nên bà Diễm T[8] đi vay tiền để giải chấp ngân hàng và làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất của bà Minh T. Cụ yêu cầu được giữ lại 09 thửa đất cho bà Diễm T[8] để cụ có thu nhập sinh sống và trị bệnh.

Tại văn bản ngày 08/6/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Giáng H[9] trình bày: Tháng 5/2018, bà Diễm T[8] hỏi vay của bà 5.900.000.000 đồng vì chị của bà là bà Minh T vay tiền Sacombank đến hạn không có tiền trả, sợ bị phát mãi tài sản thế chấp là 16 thửa đất có nhà ở, mồ mả ông bà và bà Diễm T[8] cam kết sau khi được giải chấp thì bà sẽ trả cho bà 5.945.000.000 đồng. Bà định chuyển tiền cho bà Diễm T[8] nhưng sợ bị mất phí chuyển tiền 02 lần, nên bà làm ủy nhiệm chi cho bà Minh T 5.945.000.000 đồng, còn bà Diễm T[8] viết giấy tay nhận nợ với bà. Ngày 30/5/2018 bà ký ủy nhiệm chi cho bà Minh T và bà Diễm T[8] đã trả cho bà hoàn tất đúng cam kết nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

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.

Tại Quyết định số 01/QĐ-VPCQCSĐT ngày 04/3/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Tháp không khởi tố vụ án hình sự.

Tại Quyết định số 173/2021/QĐST-DS ngày 02/11/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp nhập vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 23/2021/TLST ngày 02/11/2021 về *"Tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng"* vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 20/2021/TLST ngày 12/10/2021 về *"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"*.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã áp dụng pháp luật và quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của các nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu của Sacombank.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018 giữa bà Trần Thị Minh T với bà Trần Diễm T[8] do giả tạo đối với 14 thửa đất (gồm các thửa đất số: 292, 299, 300, 314, 316, 320, 322 xã Tân Thành và các thửa đất số: 01, 08, 29, 104, 154, 156, 164), huỷ chỉnh lý biến động sang tên bà Diễm T[8], hủy một phần hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 giữa bà Diễm T[8] với Sacombank đối với 14 thửa đất trên.

Chấp nhận một phần hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 giữa bà Diễm T[8] với Sacombank đối với căn nhà số 279A/5, căn nhà làm vựa trái cây. Buộc bà Diễm T[8], cụ C[4], cụ B liên đới trách nhiệm trả cho Sacombank 5.167.773.973 đồng và phải chịu tiền lãi cho đến khi thi hành án xong.

Ngoài ra còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/9/2022 và ngày 09/9/2022, bà Trần Thị Diễm T[8], Sacombank, cụ Lê Thành C[4], cụ Phạm Thị B đều kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 50/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/9/2022 kháng nghị phúc thẩm, đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11/6/2019 giữa Sacombank với bà Trần Diễm T[8], ông Lê Thanh H[6].

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã áp dụng pháp luật và quyết định: 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 và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 10/8/2024 và Quyết định số 01/QĐ-SCBSQĐ ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa chữa, bổ sung bản án đã quyết định:

Căn cứ khoản 14 Điều 26, 147, 157, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 218, Điều 228 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh N[2] và ông Lê Văn N[1];

2. Đình chỉ yêu cầu của các ông, bà: Phạm Văn H, Phạm Văn C[1], Mai Văn H[4], Võ Văn Đ, Đặng Văn L[1], Huỳnh Hùng V[1], Trịnh Hùng D[1], Phạm Thị Diệu H[2], Bùi Quang V, Phạm Văn H[1], Nguyễn Thanh T[2], Nguyễn Hữu H[3], Phạm Văn C[2], Phạm Văn L, Phan Văn C[1], Nguyễn Văn D[2], Lê Văn N[1], Đoàn Thanh T[5], Dương Tấn T[6], Mai Văn D, Trần Chí T[4], Nguyễn Văn C, Lê Văn H[5], Phan Thị N[3], Đặng Thanh T[3] đối với thửa đất số 104 và thửa 98 cùng tờ bản đồ số 69 đất tại xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

3. Chấp nhận yêu cầu của các ông, bà: Phạm Văn H, Phạm Văn C[1], Mai Văn H[4], Võ Văn Đ, Đặng Văn L[1], Huỳnh Hùng V[1], Trịnh Hùng D[1], Phạm Thị Diệu H[2], Bùi Quang V, Phạm Văn H[1], Nguyễn Thanh T[2], Nguyễn Hữu H[3], Phạm Văn C[2], Phạm Văn L, Phan Văn C[1], Nguyễn Văn D[2], Lê Văn N[1], Đoàn Thanh T[5], Dương Tấn T[6], Mai Văn D, Trần Chí T[4], Nguyễn Văn C, Lê Văn H[5], Phan Thị N[3], Đặng Thanh T[3] đối với 14 thửa gồm thửa đất số 300, 320, 299, 322, 314, 316, 292 tờ bản đồ số 35 đất tại xã Tân Thành, huyện Lai Vung, 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, 35 đất tại xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

4. 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 T[8] 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 Vung, 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, 35 đất tại xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

5. 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 T[8] của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, 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 Vung, 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, 35 đất tại xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh 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.

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

6. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

7. Vô hiệu 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 T[8] và ông Lê Thanh H[6] đối với 14 thửa đất nói trên.

8. Công nhận hợp đồng vay tài sản ngày 11/6/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín với bà Trần Diễm T[8] và ông Lê Thanh H[6].

Buộc bà Trần Diễm T[8], cụ Lê Thành C[4] và cụ Phạm Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín số tiền 8.815.045.139 đồng và tiếp tục tính lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thực hiện xong việc trả nợ. Cụ C[4] và cụ B chỉ chịu trách nhiệm liên đới trả nợ trong phạm vi tài sản thế chấp và di sản thừa kế của ông Lê Thanh H[6] để lại (nếu có).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/8/2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

Ngày 22/8/2024, bà Trần Diễm T[8] có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Trần Phú T[9] giữ nguyên kháng cáo của bà Trần Diễm T[8] yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018 giữa bà Minh T với vợ chồng bà và công nhận hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11/6/2019 giữa vợ chồng bà với Sacombank. Lý do: Bản án sơ thẩm đã suy diễn không đúng (trang 11 của bản án sơ thẩm) cho rằng bà Diễm T[8] vay tiền của Sacombank để mua đất của bà Minh T là không đúng, vì bà Diễm T[8] đã trả tiền mua đất từ ngày 30/5/2018, cho đến ngày 11/6/2019 thì bà Diễm T[8] mới vay tiền của Sacombank; Việc bà Diễm T[8] vay tiền của bà Đào Giáng H[9] để trả tiền mua đất của bà Minh T là có thật, Bản án phúc thẩm lần trước cũng nhận định cần phải cho bà Minh T, bà H[6], bà Diễm T[8] đối chất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không cho đối chất theo yêu cầu của Bản án phúc thẩm lần trước. Tại trang 19 của Bản án sơ thẩm cho rằng Thanh tra đã phát hiện có dấu hiệu sai phạm trong việc chuyển nhượng đất giữa bà Minh T với bà Diễm T[8] nhưng tại sao Thanh tra không báo cho Ủy ban nhân dân có thẩm quyền xử lý sai phạm mà lại chờ Tòa án cấp sơ thẩm suy diễn. Theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc chuyển nhượng đất giữa bà Minh T với bà Diễm T[8] có hiệu lực pháp luật và do vậy, việc vợ chồng bà Diễm T[8] thế chấp đất để vay tiền của Sacombank là đúng quy định của pháp luật.

Ông Bùi Trung T[7] giữ nguyên kháng cáo của Sacombank, yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng bà Diễm T[8] với Sacombank ngày 11/6/2019 và cho Sacombank xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Quy trình thẩm định tài sản là do Ngân hàng quy định, không bắt buộc phải có xác nhận

của chính quyền địa phương nên việc Bản án sơ thẩm cho rằng Sacombank cũng có thiếu sót khi không yêu cầu chính quyền địa phương xác nhận là không có căn cứ.

Các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sacombank đề nghị xem xét Bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng bà Diễm T[8] với Sacombank ngày 11/6/2019 là không đúng, vì hợp đồng thế chấp có công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật; Tại thời điểm thế chấp thì không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến tài sản thế chấp; Bản án sơ thẩm nhận định Sacombank có lỗi là không đúng vì Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về quyền của bên nhận thế chấp, không phải là nghĩa vụ; Pháp luật cũng không có quy định khi Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp thì phải có xác nhận của chính quyền địa phương; Bản án sơ thẩm nhận định ông T[7] xác nhận có thiếu sót của Sacombank do không yêu cầu vợ chồng bà Diễm T[8] cung cấp thông tin về thực trạng tài sản là không đúng với lời trình bày của ông T[7]; Tại thời điểm thế chấp thì chủ tài sản, người thuê đất, người đang quản lý đất hoàn toàn không có tranh chấp gì và cũng không có bất kỳ văn bản ngăn chặn nào. Tại thời điểm thế chấp thì bà Diễm T[8] đã được cập nhật biến động trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Sacombank là người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ quyền lợi. Vì vậy, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo và yêu cầu độc lập của Sacombank.

Tất cả các nguyên đơn có mặt tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đều không đồng ý với kháng cáo của bà Diễm T[8] và không đồng ý với kháng cáo của Sacombank; Việc các luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm suy diễn là không đúng, vào thời điểm bà Diễm T[8] thế chấp đất cho Sacombank thì Tòa án huyện Lai Vung đã ban hành nhiều bản án về việc bà Minh T thiếu tiền các nguyên đơn và các nguyên đơn đã có tranh chấp yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất giữa bà Minh T với bà Diễm T[8]; Trên các thửa đất chỉ có 01 ngôi mộ của cha bà Minh T, Diễm T[8] chứ không có nhiều mộ; Bà Diễm T[8] chỉ là người làm thuê, phụ giúp việc cho bà Minh T nên bà Diễm T[8] không thể nào có tiền để nhận chuyển nhượng đất; Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm để thi hành án cho các nguyên đơn vì các nguyên đơn đã rất khổ.

Các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Sacombank và không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Diễm T[8], giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ; về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Diễm T[8] và đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, các đương sự vắng mặt đều là người không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại các điều: 26, 37, 38, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[3] *Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Minh T với bà Trần Diễm T[8], ông Lê Thanh H[6]:*

[3.1] Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Trần Thị Minh T là chủ vựa trái cây "Minh T" trong khoảng thời gian từ năm 2017 đến tháng 5/2018 đã thu mua trái cây và còn nợ tiền mua trái cây của các nguyên đơn. Từ ngày 12/4/2018 đến ngày 23/5/2018, các nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Lai Vung đã ban hành các bản án sơ thẩm, quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự (bắt đầu từ ngày 08/10/2018), theo đó bà Minh T có trách nhiệm phải trả cho 26 nguyên đơn tổng cộng là 7.455.510.000 đồng.

[3.2] Từ năm 2015, bà Minh T đã thế chấp 16 thửa đất để vay tiền của Sacombank và vào ngày 30/5/2018, bà Minh T đã tất toán cho Sacombank số tiền 5.945.000.000 đồng (từ số tiền do bà Đào Giáng H[9] ký ủy nhiệm chi cùng ngày 30/5/2018) và được giải chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 16 thửa đất.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 05/4/2022 (bút lục số 1591) bà Đào Giáng H[9] trình bày: *"Tôi khẳng định vợ chồng anh H[6], chị T[8] vay tôi 6 tỷ là tiền mặt, còn số tiền 5.945.000.000 đồng bà T vay là chuyển khoản và 02 khoản tiền này là hoàn toàn khác nhau. Đồng thời nợ của vợ chồng bà T[8] thì vợ chồng bà T[8] trả, nợ của bà T thì bà T trả"*. Tại Bản tường trình ngày 08/6/2024 (bút lục 2812) bà H[9] lại trình bày bà Diễm T[8] hỏi vay của bà 5.900.000.000 đồng để đưa cho bà Minh T tất toán nợ với Ngân hàng, giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để tránh mất phí chuyển tiền hai lần nên bà không chuyển tiền cho bà Diễm T[8] mà bà ký ủy nhiệm chi cho bà Minh T[8].

Lời khai của bà H[9] là bất nhất, xét thấy lời khai ngày 05/4/2022 là do Thẩm phán và Thư ký trực tiếp ghi lời khai của bà H[9], còn bản tường trình ngày 08/6/2024 là bản đánh máy sau khi đã có bản án phúc thẩm lần thứ nhất. Do đó, có căn cứ xác định lời khai của bà H[9] do Thẩm phán và Thư ký trực tiếp ghi là

có cơ sở. Như vậy, số tiền bà Minh T tất toán cho Sacombank bằng ủy nhiệm chi của bà H[9], còn số tiền bà Diễm T[8] vay của bà H[9] thì bà Diễm T[8] nhận bằng tiền mặt, hai khoản tiền này là khác nhau, nên việc bà Diễm T[8] trình bày bà vay tiền của bà H[9] và yêu cầu bà H[9] ký ủy nhiệm chi cho bà Minh T để bà Minh T tất toán nợ với Sacombank là không có cơ sở.

[3.3] Ngày 31/5/2018, bà Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng 16 thửa đất cho bà Trần Diễm T[8] và cùng ngày 31/5/2018 bà Diễm T[8] được cập nhật tên vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 16 thửa đất. Tại Kết luận thanh tra số 631/KL-TTr ngày 11/8/2020 của Thanh tra tỉnh Đồng Tháp kết luận:*"Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà T[8] không đảm bảo về trình tự, thủ tục chuyển nhượng và không hợp lệ theo như quy định đã nêu trên. Có dấu hiệu cố ý làm trái quy định pháp luật về quản lý đất đai".*

[3.4] Như vậy, mặc dù bà Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Diễm T[8] trước khi Tòa án nhân dân huyện Lai Vung ban hành các bản án, quyết định buộc bà Minh T[8] có trách nhiệm trả tiền cho các nguyên đơn, nhưng nguồn gốc các khoản tiền mà bà Minh T nợ các nguyên đơn đã được hình thành từ năm 2017, đầu năm 2018, do bà Minh T mua trái cây chưa trả, nên có căn cứ để xác định trong thời gian còn thiếu nợ 26 nguyên đơn với số tiền 7.455.510.000 đồng chưa trả, thì bà Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng 16 thửa đất cho em ruột tên Trần Diễm T[8] là nhằm để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn; Đồng thời, Thanh tra tỉnh đã tiến hành thanh tra và kết luận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Minh T cho bà Diễm T[8] không hợp lệ, có dấu hiệu cố ý làm trái quy định của pháp luật về quản lý đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Minh T với vợ chồng bà Diễm T[8] là giả tạo là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 124 và Điều 407 Bộ luật dân sự 2015.

[3.5] Tuy nhiên, do các nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với Thửa đất số 104, diện tích 224,2 m^2 và Thửa đất số 98, diện tích 2.452,9 m^2, cùng Tờ bản đồ số 69 xã Phong Hòa nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án đối với 02 thửa đất này là đúng quy định tại khoản 1 Điều 5 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Minh T với bà Diễm T[8] (trừ Thửa đất số 98 và Thửa đất số 104 do nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện) là có căn cứ.

[4] *Về kháng cáo của Sacombank:*

[4.1] Về hợp đồng thế chấp 14 thửa đất giữa bà Diễm T[8], ông Thanh H[6] với Sacombank:

Ngày 11/6/2019, vợ chồng bà Diễm T[8]-Thanh H[6] thế chấp 14 thửa đất để vay của Sacombank, chi nhánh Đồng Tháp, Phòng giao dịch Lai Vung 05 tỷ đồng đến nay vẫn chưa thanh toán nên Sacombank yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Mặc dù Hợp đồng thế chấp được công chứng và việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 11/6/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lai Vung là đúng thủ tục quy định, tuy nhiên tại thời điểm bà Diễm T[8] thế chấp 14 thửa đất cho Sacombank thì trên đất đã có nhà ở, cây trồng của người khác và do bà Minh T, cụ P[1], ông B[1], ông H[8] đang là người sử dụng đất, nhưng bà Diễm T[8] và ông Thanh H[6] không thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 5, khoản 7 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 là đã không cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho Sacombank biết, cũng không thông báo cho Sacombank biết về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp; Sacombank cũng không thực hiện quyền quy định tại khoản 2 Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015, không yêu cầu bà Diễm T[8], ông Thanh H[6] cung cấp đầy đủ thông tin và không liên hệ chính quyền địa phương để xác minh về thực trạng các thửa đất thế chấp, nên Sacombank không phát hiện thực trạng các thửa đất thế chấp có liên quan đến các quyền của người thứ ba (bà Minh T, cụ P[1], ông B[1], ông H[8]), nên có cơ sở để xác định bên thế chấp (vợ chồng bà Diễm T[6]) đã không ngay tình khi ký kết Hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2019 với Sacombank và do đó, không có căn cứ để áp dụng khoản 1 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 như đề nghị của Sacombank.

Mặt dù Sacombank là người ngay tình khi nhận thế chấp tài sản, nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Minh T cho vợ chồng bà Diễm T[8] là giả tạo, nhằm để bà Minh T trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn, Hợp đồng chuyển nhượng 14 thửa đất giữa bà Minh T với bà Diễm T[8] là vô hiệu nên việc vợ chồng bà Diễm T[8] thế chấp 14 thửa đất cho Sacombank là không ngay tình, do đó Bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp 14 thửa đất vô hiệu là có căn cứ.

[4.2] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[4.2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018 giữa bà Minh T với bà Diễm T[8]:

Trong quá trình giải quyết sơ thẩm lần trước và cho đến trước phiên tòa sơ thẩm lần hai thì bà Minh T và bà Diễm T[8] đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, chỉ ở tại phiên tòa sơ thẩm lần hai thì người đại diện hợp pháp của bà Diễm T[8] mới có yêu cầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm dành cho họ vụ kiện khác là đúng quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4.2.2] Đối với hợp đồng thế chấp 14 thửa đất ngày 11/6/2019 giữa bà Diễm T[8], ông Thanh H[6] với Sacombank:

Cấp sơ thẩm có nhận định bên thế chấp và bên nhận thế chấp đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nhưng không đề cập đến việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là như thế nào. Tuy nhiên, xét thấy thế chấp chỉ là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, hậu quả hợp đồng thế chấp vô hiệu chỉ là bên nhận thế chấp bị mất quyền xử lý tài sản thế chấp, còn bên vay vẫn phải thực hiện nghĩa vụ trả

nợ cho bên cho vay, không phát sinh thiệt hại bằng số tiền cụ thể, nên không có cơ sở để đặt ra giải quyết.

[5] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Trần Diễm T[8] và không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Sacombank, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Tuy nhiên, tại mục 5 phần quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên hủy phần chỉnh lý biến động tên bà Diễm T[8] trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Minh T đứng tên thì đương nhiên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn giá trị đối với bà Trần Thị Minh T, nhưng Bản án sơ thẩm lại tuyên thêm: *"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"* là vừa thừa và vừa không đúng thẩm quyền, nên đính chính lại cho phù hợp.

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

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh N[2] và ông Lê Văn N[1]; về việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của các ông, bà: Phạm Văn H, Phạm Văn C[1], Mai Văn H[4], Võ Văn Đ, Đặng Văn L[1], Huỳnh Hùng V[1], Trịnh Hùng D[1], Phạm Thị Diệu H[2], Bùi Quang V, Phạm Văn H[1], Nguyễn Thanh T[2], Nguyễn Hữu H[3], Phạm Văn C[2], Phạm Văn L, Phan Văn C[1], Nguyễn Văn D[2], Lê Văn N[1], Đoàn Thanh T[5], Dương Tấn T[6], Mai Văn D, Trần Chí T[4], Nguyễn Văn C, Lê Văn H[5], Phan Thị N[3], Đặng Thanh T[3] đối với thửa đất số 104 và thửa 98 cùng tờ bản đồ số 69 đất tại xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Minh T và không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank); Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 10/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các ông, bà: Phạm Văn H, Phạm Văn C[1], Mai Văn H[4], Võ Văn Đ, Đặng Văn L[1], Huỳnh Hùng V[1], Trịnh Hùng D[1], Phạm Thị Diệu H[2], Bùi Quang V, Phạm Văn H[1], Nguyễn Thanh T[2], Nguyễn

Hữu H[3], Phạm Văn C[2], Phạm Văn L, Phan Văn C[1], Nguyễn Văn D[2], Lê Văn N[1], Đoàn Thanh T[5], Dương Tấn T[6], Mai Văn D, Trần Chí T[4], Nguyễn Văn C, Lê Văn H[5], Phan Thị N[3], Đặng Thanh T[3];

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

2.1.1. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018 giữa bà Trần Thị Minh T với bà Trần Diễm T[8] là 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 xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp và Thửa đất số 29 Tờ bản đồ số 78, Thửa đất số 01, Thửa đất số 08 cùng Tờ bản đồ 104, Thửa đất số 104 Tờ bản đồ 96, Các thửa đất số: 154, 156, 164 Tờ bản đồ 101, Tờ bản đồ số 35 xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2.1.2. Hủy kết quả chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018 tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị Minh T chuyển nhượng cho bà Trần Diễm T[8] của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, đối với 14 thửa đất gồm: Thửa số 300, 320, 299, 322, 314, 316, 292 Tờ bản đồ số 35 xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp và Thửa đất số 29 Tờ bản đồ số 78, Thửa đất số 01, Thửa đất số 08 cùng Tờ bản đồ 104, Thửa đất số 104 Tờ bản đồ 96, Các thửa đất số: 154, 156, 164 Tờ bản đồ 101, Tờ bản đồ số 35 xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2.1.3. Vô hiệu 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 T[8] và ông Lê Thanh H[6] đối với 14 thửa đất gồm: Thửa số 300, 320, 299, 322, 314, 316, 292 Tờ bản đồ số 35 xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp và Thửa đất số 29 Tờ bản đồ số 78, Thửa đất số 01, Thửa đất số 08 cùng Tờ bản đồ 104, Thửa đất số 104 Tờ bản đồ 96, Các thửa đất số: 154, 156, 164 Tờ bản đồ 101, Tờ bản đồ số 35 xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

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

2.1.4. Buộc bà Trần Diễm T[8], cụ Lê Thành C[4] và cụ Phạm Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín số tiền 8.815.045.139 đồng *(Tám tỷ tám trăm mười lăm triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm ba mươi chín đồng)* và tiếp tục tính lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thực hiện xong việc trả nợ.

Cụ Lê Thành C[4] và cụ Phạm Thị B chỉ chịu trách nhiệm liên đới trả nợ trong phạm vi tài sản thế chấp và di sản thừa kế của ông Lê Thanh H[6] để lại (nếu có).

3. Bà Trần Diễm T[8] và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín mỗi bên đều phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm*

ngàn đồng) và được khấu trừ tạm ứng án phí mỗi bên đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tiền số 0003199 ngày 29/8/2024 và Biên lai thu tiền số 0003198 ngày 27/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh N[2] và ông Lê Văn N[1]; về việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của các nguyên đơn đối với Thửa đất số 104 và Thửa đất số 98 cùng Tờ bản đồ số 69 xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN.

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

Phạm Văn Công