TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 293/2025/DS-PT

Ngày: 06/5/2025

V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng vay tài sản; Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu.

Ông Võ Thanh Bình.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Mơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng vay tài sản và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 813/2025/QĐXX-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Anh Trần Văn A, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp P T, xã T M C, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của anh A: Anh Đỗ Văn C, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp M H, xã M P, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2024).

* ***Bị đơn:*** 1. Ông Hướng Văn H, sinh năm 1957;

2. Bà Võ Thị Thu V, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số khu phố T L, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà V: Anh Danh N, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Số /5C T H Đ, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 16/12/2024).

3. Anh Hướng Đăng T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số khu phố T L, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của anh T: Chị Dương Thị C, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số tổ , ấp , xã Đ T, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2024).

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

1. Ngân hàng thương mại cổ phần A C.

Trụ sở: Lầu , Toà nhà , A C M T T, phường , Quận , thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Thanh H – Chức vụ: Giám đốc phòng quản lý nợ; ông Nguyễn Đình L - Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng Quản lý nợ.

Uỷ quyền lại: Bà Nguyễn Ngọc Lê V – Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ.

Địa chỉ: Số T Đ, phường , thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh Hướng Quang T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số , khu phố T L, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền: Anh Danh N, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Số /5C T H Đ, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Văn bản uỷ quyền ngày 16/12/2024).

3. Chị Trần Thị Xuân M, sinh năm 1986;

4. Hướng Khải H, sinh năm 2015;

5. Hướng Trắc V, sinh năm 2012;

Đại diện theo pháp luật của H và V:

5.1 Chị Trần Thị Xuân M, sinh năm 1986;

5.2 Anh Hướng Đăng T, sinh năm 1983;

Cùng ngụ: Số , khu phố T L, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

6. Chị Võ Thị Mỹ N, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số ấp P T, xã T M C, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

7. Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T.

Trụ sở: Số Đường /4, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T – Trưởng văn phòng;

Đại diện uỷ quyền: Chị Trần Thị Huyền T, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số Đường /4 phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

* ***Người làm chứng***:

1. Anh Lương Ngọc T, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Tổ , ấp L M, xã P T, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị Nguyễn Yến N, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Ấp V Q, xã V K, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

3. Chị Đinh Huệ L, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số A T N G, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

(Có mặt anh C, anh N, chị C; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Đỗ Văn C trình bày:*

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguồn gốc thửa đất 206 và tài sản gắn liền trên đất: Do anh Trần Văn A (gọi tắt là Trần A) nhận chuyển nhượng từ ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V do anh Hướng Đăng T làm đại diện theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 05/10/2021, số công chứng 001998 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T. Tại hợp đồng uỷ quyền này phía ông H, bà V và anh T đã tự ký kết với nhau thể hiện rõ anh T được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng, đặt cọc, nhận tiền…. đối với thửa đất này.

Ngày 03/11/2021, anh Trần A và anh T tiến hành ký hợp đồng đăt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất 206 và tài sản gắn liền với đất. Giá chuyển nhượng là 18 tỷ đồng, anh Trần A đặt cọc cho anh T số tiền 01 tỷ đồng. Đến ngày 09/11/2021, anh T viết biên nhận và ký tên vào biên nhận cho anh Trần A đã nhận đủ tiền cọc là 01 tỷ đồng, lập thành 01 bản, bản chính nguyên đơn đã nộp cho Ngân hàng ACB để làm thủ tục vay vốn. Thời gian đặt cọc 30 ngày.

Ngày 09/11/2021, anh Trần A và anh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do thoả thuận bên chuyển nhượng (bà V, ông H) phải chịu lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân nên anh T đề nghị chỉ ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 12 tỷ đồng, anh Trần A đồng ý và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002335 ngày 09/11/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T. Đồng thời, anh Trần A đã giao cho anh T số tiền 07 tỷ đồng (tiền mặt), anh T có viết biên nhận, ký tên vào biên nhận cho anh Trần A, biên nhận lập thành 01 bản do anh Trần A đang giữ. Số tiền chuyển nhượng còn lại là 10 tỷ đồng, hai bên thoả thuận anh Trần A sẽ thanh toán cho anh T khi anh Trần A được đứng tên quyền sử dụng đất và vay tiền tại Ngân hàng ACB sẽ thanh toán cho anh T.

Ngày 07/12/2021, để giảm một phần nghĩa vụ thuế, anh Trần A và anh T đã thoả thuận lại giảm số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với giá 01 tỷ đồng và tiến hành ký huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sư dụng đất số 002335 ngày 09/11/2021 và ký mới hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002701 ngày 07/12/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T. Cùng ngày, anh Trần A và anh T cùng thống nhất ký văn bản thoả thuận về tài sản trên đất số 002702 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T. Tại văn bản này, anh T xác định tự nguyện bàn giao căn nhà trên đất cho anh Trần A và không đòi hỏi hay khiếu nại gì về sau.

Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Trần A tiến hành thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để vay số tiền 10 tỷ đồng với mục đích thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T theo thoả thuận. Ngày 23/12/2021, anh Trần Anh được Ngân hàng TMCP ACB - CN Tiền Giang giải ngân khoản vay 10 tỷ đồng và anh Trần A đã chuyển trả cho anh T để hoàn thành nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng. Ngày 24/01/2024, anh T ký xác nhận bàn giao nhà đất cho anh Trần A, lập thành 01 bản, anh Trần A đã nộp bản chính cho Ngân hàng ACB để làm thủ tục vay vốn.

Như vậy toàn bộ quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần A và anh T được ký kết hợp pháp, anh Trần A đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Bên bán đã nhận đủ tiền và xác nhận rõ ràng về việc đã bàn giao tài sản (bao gồm cả nhà và đất) cho anh Trần A quản lý, sử dụng.

Sau khi chuyển nhượng anh Trần A đồng ý cho ông H, bà V và anh T tiếp tục ở nhờ trên thửa đất tranh chấp trong thời hạn 06 tháng, để gia đình anh T tìm mua nhà ở mới. Tuy nhiên, hết thời hạn trên, anh Trần A đã nhiều lần yêu cầu anh T giao nhà đất nhưng anh T không thực hiện.

Nay anh Trần Văn A yêu cầu anh Hướng Đăng T, bà Võ Thị Thu V, ông Hướng Văn H di dời đồ dùng cá nhân, giao trả nhà đất thuộc thửa đất 206, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.548,1m² tọa lạc khu phố T L, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số DB578556, vào số cấp giấy số CS08725 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/12/2022 để anh Trần Văn A quản lý sử dụng theo qui định pháp luật.

Đối với với yêu cầu phản tố của các bị đơn, anh Trần Văn A có ý kiến như sau:

Ngày 18/6/2021, anh Trần A cho anh Trần Huy C vay 10 tỷ đồng, thời hạn 05 ngày, lãi suất do hai bên tự thỏa thuận, có lập thành hợp đồng được Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H công chứng. Ngoài khoản vay này, giữa anh Trần A và anh C không còn khoản vay nào khác. Đối với lời trình bày của anh T về việc thỏa thuận với anh Trần A để nhận trả thay 09 tỷ đồng cho Trần Huy C là không có. Việc anh Trần Huy C trình bày có vay của anh Trần A 09 tỷ đồng tại Bản tự khai ngày 17/6/2024 là không đúng.

Anh Trần A thừa nhận anh T có chuyển khoản cho anh Trần A tổng số tiền 1.192.000.000 đồng theo sao kê ngân hàng do anh T cung cấp nhưng đây là tiền lãi anh T đóng cho anh Trần A theo các biên nhận vay tiền mà anh Trần A đã cung cấp cho Tòa án, không liên quan đến số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì ngoài giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần A và anh T có nhiều giao dịch vay tiền. Anh Trần A xác định không có nhận khoản tiền mặt nào từ anh T như lời trình bày của anh T tại đơn phản tố. Anh T không nhận 03 tỷ đồng nào từ anh T tại Ngân hàng ACB vào ngày Ngân hàng ACB giải ngân số tiền vay 10 tỷ đồng.

Do đó đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, anh Trần Văn A không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng ACB, anh Trần Văn A có ý kiến như sau: Hợp đồng thế chấp tài sản giữa anh Trần Văn A và Ngân hàng ACB được thực hiện đúng theo qui định pháp luật. Trước khi cho vay, Ngân hàng đã thực hiện việc thẩm định tài sản thế chấp nên việc Ngân hàng yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp là hoàn toàn có cơ sở. Do đó anh Trần Văn A thống nhất với yêu cầu độc của Ngân hàng ACB.

** Đại diện theo ủy quyền của các đồng bị đơn, chị Dương Thị C trình bày:*

Năm 2021, do anh Trần Huy C có nhu cầu đáo hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (Ngân hàng SHB) với số tiền 14 tỷ đồng nên anh C có liên hệ nhờ anh T giới thiệu người cho vay, anh T đã giới thiệu anh C với anh Trần A. Qua trao đổi, anh Trần A đồng ý cho anh C vay số tiền 09 tỷ đồng với lãi suất là 0.7%/ngày (tương đương 21%/tháng) để anh C đáo hạn Ngân hàng với điều kiện là anh T phải đứng ra bảo lãnh. Do anh Trần Huy C là khách hàng quen biết đã lâu nên anh T đồng ý. Việc vay tiền của anh Trần Huy C và anh Trần A, do anh C và anh Trần A ký kết, anh T không có ký tên vào hợp đồng vay tiền với tư cách người lảo lãnh, đồng thời bản chính biên nhận vay tiền là do anh Trần A và anh C giữ. Việc anh C vay 09 tỷ đồng của anh Trần A có người làm chứng là anh Lương Ngọc T, chị Nguyễn Thị Ngọc B chứng kiến.

Khoảng tháng 08/2021, do anh C không trả 09 tỷ đồng cho anh Trần A nên anh Trần A yêu cầu anh T phải có nghĩa vụ trả 09 tỷ đồng thay cho anh C nên anh T đồng ý. Việc anh T đồng ý trả 09 tỷ đồng thay cho anh C không có sự thống nhất của ba bên (bồm anh C, anh T và anh Trần A do lúc đó anh C đã bỏ trốn) mà đây là sự thỏa thuận của anh T và anh Trần A, anh T cũng không viết biên nhận hoặc giấy tờ gì về việc cam kết trả 09 tỷ đồng này mà chỉ là thỏa thuận miệng của hai bên. Việc thỏa thuận này, anh Thông cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chúng minh do thỏa thuận miệng và thời điểm thỏa thuận cũng không có người làm chứng.

Do đó từ tháng 08/2021, anh T đóng lãi trên số vốn 09 tỷ đồng cho anh Trần A, lãi suất thỏa thuận miệng là 0.7%/một ngày, tương đương 21%/tháng, không thỏa thuận về thời hạn trả lại vốn. 07 ngày anh T sẽ đóng lãi cho anh Trần A, nếu 07 ngày anh T không đóng lãi thì tiền lãi sẽ cộng vào tiền gốc trở thành số nợ vốn.

Số tiền 09 tỷ đồng với lãi suất 21%/tháng thì mỗi tháng anh T phải trả lãi cho Trần A là 1.890.000.000 đồng. Từ ngày 04/8/2021 đến ngày 29/9/2021, anh T đã chuyển trả cho Trần A tổng cộng 9.320.000.000 đồng. Trong đó, chuyển khoản bằng tài khoản của anh T chuyển cho số tài khoản của anh Trần A với số tiền là 1.192.000.000 đồng (đã có ủy nhiệm chi nộp cho Tòa án) và trả trực tiếp bằng tiền mặt cho anh Trần A là 8.128.000.000 đồng nhưng không có viết biên nhận, không có người làm chứng, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong tổng số tiền 9.320.000.000 đồng, anh T trả tiền gốc là 4.500.000.000 đồng, trả tiền lãi là 4.820.000.000 đồng.

Do hết khả năng chi trả nên ngày 09/11/2021, anh T đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 21E, tờ bản đồ số 865, diện tích 1.517,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03119/896/2000/QĐUB ngày 06/12/2000 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp (nay là thửa đất số 206, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.548,1m^2 tọa lạc tại khu phố T L, phường , thành phố Mỹ Tho) cho ông Tô Huê L để vay số tiền 8.550.000.000 đồng. Việc vay mượn tiền của anh T và ông L có lập thành hợp đồng vay. Anh T sử dụng số tiền trên để trả cho anh Trần A 03 tỷ đồng tiền vốn (đưa tiền mặt trực tiếp cho anh Trần A). Khi anh T trả 03 tỷ đồng tiền mặt cho anh Trần A không có viết biên nhận nhưng có người làm chứng là anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1994; địa chỉ ở ấp L H, xã Q L, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang chứng kiến.

Sau khi anh Trần A biết anh T thế chấp thửa đất 206 để vay tiền của ông Tô Huê L thì anh Trần A liên hệ với anh T đề nghị anh T chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Trần A để anh Trần A đứng ra vay ngân hàng thay cho anh T thì anh Trần A sẽ tính lãi suất lại là 01%/tháng chứ không tính theo lãi suất 0.7%/ngày như trước đây. Do vay số tiền lớn ngân hàng cần phải thẩm định cơ sở kinh doanh, bản thân anh T không có kinh doanh nên không đủ điều kiện để vay ngân hàng nên anh T đồng ý chuyển nhượng thửa đất 206 để anh Trần A đứng tên vay dùm anh T số tiền 10 tỷ đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang.

Tuy nhiên, Ngân hàng ACB – Chi nhánh Tiền Giang chỉ cho vay tối đa 65% giá trị tài sản (giá trị tài sản dựa trên giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Do đó, để vay được số tiền 10 tỷ đồng trên thì anh T phải chứng minh thửa đất 206 được chuyển nhượng với giá 18 tỷ đồng. Vì vậy, anh T và anh Trần A thống nhất làm hợp đồng đặt cọc. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021, anh T chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Trần A với giá 18 tỷ đồng, anh Trần A đặt cọc cho anh T số tiền 01 tỷ đồng. Đồng thời, để hợp thức hóa giấy tờ chứng minh thực tế thửa đất trên chuyển nhượng với giá 18 tỷ thì anh Trần A còn yêu cầu anh T ký biên nhận ngày 09/11/2021 để xác định có đưa cho anh T thêm số tiền 07 tỷ đồng và anh Trần Văn A có nói với anh T là đã trao đổi với Ngân hàng ACB – Chi nhánh Tiền Giang, khi nào Ngân hàng ACB – Chi nhánh Tiền Giang giải ngân thì giải ngân vào thẳng số tài khoản của anh T để thể hiện là anh Trần A đã trả cho anh Thông số tiền 10 tỷ còn lại.

Ngày 07/12/2021, anh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh Trần Văn A. Đến ngày 17/12/2021, anh Trần Văn A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08725. Ngày 22/12/2021, anh Trần Văn A đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TIG.BĐCN.116.221221 với Ngân hàng ACB – Chi nhánh Tiền Giang để thế chấp thửa đất 206 cho Ngân hàng ACB – Chi nhánh Tiền Giang để đảm bảo số tiền 10 tỷ đồng mà anh T nhờ anh Trần A đứng tên dùm thửa đất 206 để vay tại Ngân hàng ACB – Chi nhánh Tiền Giang.

Ngân hàng ACB – Chi nhánh Tiền Giang đã giải ngân số tiền 10 tỷ đồng vào tài khoản của anh T. Đồng thời, tại Ngân hàng ACB – Chi nhánh Tiền Giang, anh T đã trực tiếp rút 10 tỷ đồng trên và trả cho ông Tô Huê L 07 tỷ đồng, số tiền còn lại 03 tỷ đồng anh T trả cho Trần A. Sau khi nhận tiền, tại Ngân hàng ACB, anh Trần Văn A đã nộp 03 tỷ đồng vào tài khoản. 03 Tỷ đồng này anh T trả tiền vốn của số nợ 09 tỷ đồng, khi trả 03 tỷ đồng tiền vốn cho anh Trần A thì anh T không có yêu cầu anh Trần A viết biên nhận nhưng lúc đó có anh Tô Huê L và nhân viên Ngân hàng ACB chứng kiến.

Sau khi vay tiền ở Ngân hàng ACB, anh T và anh Trần A đã thống nhất số tiền vay ở Ngân hàng là khoản nợ của anh T, hàng tháng anh T phải có nghĩa vụ đóng lãi cho Ngân hàng, do hàng tháng Ngân hàng trừ tiền lãi trực tiếp vào tài khoản của anh Trần A nên hàng tháng anh T phải chuyển tiền lãi trả cho anh Trần A.

Từ ngày 22/12/2021 đến tháng 6/2023, anh T đã đưa cho Trần A tổng số tiền là 1.890.000.000 đồng (trong đó chuyển khoản cho anh Trần A là 877.700.000 đồng –có nộp sao kê kèm theo); anh T trực tiếp đưa tiền mặt là 1.012.300.000 đồng) để anh Trần A trả lãi cho khoản vay 10 tỷ đồng của Ngân hàng ACB – Chi nhánh Tiền Giang. Anh T trực tiếp đưa tiền mặt là 1.012.300.000 đồng thì không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và không có người làm chứng. Từ tháng 06/2023, anh T không có đóng lãi và cũng không trả vốn cho anh Trần A nên hai bên xảy ra tranh chấp và anh Trần A khởi kiện anh T tại Tòa án.

Thực tế, anh Trần A và anh T không có ký kết bất kỳ hợp đồng vay tài sản nào, anh Trần A chỉ đứng tên dùm giấy đất của anh T để vay dùm anh T số tiền 10 tỷ đồng, anh T mới là trả tiền lãi hàng tháng cho Ngân hàng ACB – Chi nhánh Tiền Giang. Tổng số tiền anh T đưa cho anh Trần Văn A là 17.483.080.000 đồng, bao gồm tiền gốc là 10.500.000.000 đồng và tiền lãi là 6.983.080.000 đồng. Hiện anh T không còn nợ tiền anh Trần A.

Do đó, nay đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần A, các đồng bị đơn không đồng ý di dời, giao trả nhà đất thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.548,1m^2 tọa lạc tại khu phố T L, Phường , thành phố Mỹ Tho cho anh Trần A. Đồng thời, các đồng bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002702 quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T vô hiệu.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08725 ngày 17/12/2021 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Trần Văn A.

- Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TIG.BĐCN.116.221221 ngày 22/12/2021 giữa anh Trần Văn A và Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang được công chứng tại Phòng công chứng số 1 công chứng số 6878, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2021 vô hiệu.

** Đại diện uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP Á Châu (gọi tắt là ACB), chị Nguyễn Ngọc Lê V trình bày:*

Về hiệu lực của Giấy chứng nhận số DB578556 và Hợp đồng thế chấp nhà, đất tại thửa đất số 206:

Thứ nhất, theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì Giấy chứng nhận số DB578556 là chứng từ có giá trị pháp lý cao nhất công nhận anh Trần Văn A là chủ thể duy nhất có đầy đủ các quyền của chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 206. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì anh Trần Văn A được quyền thế chấp quyền sử dụng đất kể từ khi được cơ quan quản lý đất đai cấp Giấy chứng nhận. Vì vậy, ACB đã căn cứ vào Giấy chứng nhận nêu trên để quyết định nhận thế chấp nhà, đất tại thửa đất số 206 từ anh Trần Văn A là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. ACB không có thẩm quyền hay nghĩa vụ phải xem xét lại giá trị pháp lý của các Giấy chứng nhận này cũng như xác định chủ sở hữu, sử dụng không được công nhận trên Giấy chứng nhận khi nhận thế chấp tài sản.

Thứ hai, Hợp đồng thế chấp số TIG.BĐCN.116.221221 ký giữa ACB với anh Trần Văn A đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho nên phát sinh hiệu lực và cả hiệu lực đối kháng với người thứ ba theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và khoản 1 Điều 22, khoản 1 Điều 23 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Tại thời điểm ACB nhận thế chấp tài sản, các bên trong giao dịch là chủ thể có đầy đủ thẩm quyền xác lập giao dịch, tổ chức hành nghề công chứng và cơ quan đăng ký đất đai đều xác nhận tài sản thế chấp không có thông tin ngăn chặn, tranh chấp. Trong suốt quá trình này, ACB không ghi nhận có bất kỳ thông tin, khiếu nại hay ý kiến khác liên quan đến tài sản và tranh chấp về tài sản.

Từ các nội dung nêu trên cho thấy, ACB đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để nhận thế chấp tài sản từ anh Trần Văn A, Hợp đồng thế chấp và biện pháp thế chấp nhà, đất tại thửa đất số 206 đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, giao dịch thế chấp giữa ACB và anh Trần Văn A phải

được pháp luật công nhận, bảo vệ và chỉ chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật Dân sự.

ACB là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp nhà, đất tại thửa đất số 206: Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định "*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*". Đồng thời, tại Mục 1 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn: Mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, thế chấp tài sản là giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Do đó, quyền lợi của ngân hàng là người thứ ba ngay tình sẽ được bảo đảm (giao dịch thế chấp không bị vô hiệu) khi đáp ứng hai điều kiện sau:

- Người thứ ba căn cứ vào việc tài sản được đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tại cơ quan đăng ký đất đai để thực hiện giao dịch. Trong vụ việc này, ACB đã căn cứ vào việc anh Trần Văn A được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận số DB 578556 để ghi nhận anh Trần Văn A là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp của nhà, đất tại thửa đất số 206, từ đó quyết định nhận thế chấp tài sản là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

- Người thứ ba ngay tình khi xác lập, thực hiện giao dịch. Giao dịch thế chấp giữa ACB và anh Trần Văn A được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho đã chứng minh nhà, đất tại thửa đất số 206 có đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở 2014. Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng 2014.

Vì các lẽ nêu trên cho thấy, cả hợp đồng thế chấp và biện pháp thế chấp của ACB đều đã phát sinh hiệu lực (không bị vô hiệu). ACB hoàn toàn được xem là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp nhà, đất tại thửa đất số 206. Khi đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 thì "chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại".

Về tranh chấp liên quan đến nhà, đất tại thửa đất số 206: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án thì anh Trần Văn A đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận số DB578556 đối với nhà, đất tại thửa đất số 206. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng giữa anh Trần Văn A và bà Võ Thị

Thu V, ông Hướng Văn H đã có hiệu lực pháp luật. Cho nên, anh Trần Văn A là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp của nhà, đất tại thửa đất số 206 kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận số DB578556, có toàn quyền của chủ sở hữu tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự, có quyền "đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật"

Do đó, việc anh Trần Văn A yêu cầu anh Hướng Đăng T, bà Võ Thị Thu V, ông Hướng Văn H giao trả lại nhà đất tại nhà, đất tại thửa đất số 206 là phù hợp với quy định pháp luật. Việc anh Hướng Đăng T, bà Võ Thị Thu V, ông Hướng Văn H chiếm giữ bất động sản của anh Trần Văn A kể từ sau khi hết thời hạn theo thỏa thuận là hành vi vi phạm pháp luật.

Nay ACB yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp số TIG.BĐCN.116.221221 ngày 22/12/2021 giữa ACB và anh Trần Văn A, chị Võ Thị Mỹ N đối với thửa đất số 206.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Mỹ N trình bày:* Chị là vợ của anh Trần Văn A, nhà và đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng chị do anh Trần A đại diện nhận chuyển nhượng. Trong vụ kiện này, chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Trần A, yêu cầu độc lập của ACB. Chị không đồng ý với yêu cầu phản tố của các đồng bị đơn. Do bận công việc nên chị đề nghị Toà án cho chị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T trình bày: Tại Văn bản số 30/VPCC ngày 19/8/2024, đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng công chứng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hướng Quang T trình bày: Nguyên trước đây, mẹ anh là bà Võ Thị Thu V được Ủy ban nhân thành phố Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21E, tờ bản đồ số 865, diện tích 1.517,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03119/896/2000/QĐUB ngày 06/12/2000 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp (nay là thửa đất số 206, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.548,1m² tọa lạc tại khu phố T L, Phường , thành phố Mỹ Tho). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình anh cất nhà và sinh sống từ đó cho đến nay.

Năm 2021, anh trai anh là Hướng Đăng T cần tiền làm ăn nên có đề nghị ba mẹ anh ủy quyền toàn bộ thửa đất 206 trên cho T, mục đích là để anh T thế chấp vay tiền kinh doanh. Anh không biết việc này. Ngày 05/10/2021, ba mẹ anh đến Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T ký ủy quyền cho anh Hướng Đăng T. Theo đó, ba mẹ anh ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất số 206 cho Hướng Đăng T. Riêng căn nhà trên thửa đất 206, do đây là tài sản duy nhất và cũng là nơi gia đình đang sinh sống nên ba mẹ anh không ủy quyền phần căn nhà cho anh T để thế chấp.

Ngày 07/12/2021, Hướng Đăng T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.548,1m² tọa lạc tại khu phố Trung L, Phường , thành phố Mỹ Tho cho anh Trần Văn A. Đến ngày 17/12/2021, anh Trần Văn A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền

Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08725 đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 22/12/2021, anh Trần Văn A đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TIG.BĐCN.116.221221 với Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu - Chi nhánh Tiền Giang để thể chấp thửa đất 206 cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu - Chi nhánh Tiền Giang để đảm bảo số tiền 10 tỷ đồng của anh Trần Văn A tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang.

Việc anh Hướng Đăng T nhờ anh Trần Văn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bằng hình thức chuyển nhượng để vay tiền của Ngân hàng thì anh hoàn toàn không biết. Đến tháng 5/2023, anh Trần A có đến nhà anh yêu cầu anh Hướng Đăng T đóng tiền lãi thì gia đình mới biết sự việc.

Anh xác định, ba mẹ anh chỉ ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng đất của thừa đất số 206 cho anh Hướng Đăng T để T thế chấp Ngân hàng vay tiền kinh doanh. Do đó, nay đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần A, anh không đồng ý di dời, giao trả nhà đất thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.548,1m² tọa lạc tại khu phố T L, Phường , thành phố Mỹ Tho cho anh Trần A. Đối với yêu cầu phản tố của các đồng bị đơn, anh đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Xuân M trình bày: Chị là đại diện theo pháp luật của của cháu H và cháu V. Trước đây chị và anh T là vợ chồng, hiện tại anh chị đã ly hôn. Chị thống nhất với nội dung trình bày của anh Hướng Quang T. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần A, chị không đồng ý di dời, giao trả nhà đất thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.548,1m² tọa lạc tại khu phố T L, phường 10, thành phố Mỹ Tho cho anh Trần A. Đối với yêu cầu phản tố của các đồng bị đơn, chị đồng ý.

** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 17/6/2024 (do đại diện uỷ quyền của bị đơn nộp thay) anh Trần Huy C trình bày:*

Ngày 27/7/2021, anh Trần Huy C và anh Hướng Đăng T có ký kết hợp đồng vay số tiền 14.500.000.000 đồng nhưng thực tế số tiền vay là 14.200.000.000 đồng. Trong số tiền 14.200.000.000 đồng, anh T nói rõ với anh C biết là số tiền trên là anh T đứng tên dùm cho vay của những người sau:

- Anh Trần Văn A, anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Huệ L cho anh C vay 9.000.000.000 đồng.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm: 1975; địa chỉ: P V K, ấp M H, xã M P, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang cho anh C vay 2.700.000.000 đồng.

- Anh Trác Bách D, sinh năm: 1980; địa chỉ: đường tỉnh 870, xã B Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang và anh Lương Ngọc T, sinh năm: 1987; địa chỉ: Phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang cho anh C vay số tiền 2.500.000.000 đồng.

Cùng ngày 27/7/2021, anh C cùng anh T, anh A, anh T, chị B, anh D, anh T đến Ngân hàng Eximbank Chi nhánh Mỹ Tho để tất toán khoản vay trước của anh C. Anh A, anh T, chị L, chị B, anh D, anh T có đem tiền tiền mặt số tiền 14.200.000.000 đồng để cho anh C vay tất toán và giải chấp các tài sản đã thế

chấp cho Ngân hàng eximbank Chi nhánh Mỹ Tho. Sau đó, anh làm thủ tục để vay số tiền lớn hơn ở Ngân hàng SHB Chi nhánh Tiền Giang.

Ngày 29/7/2021, sau khi giải chấp xong các tài sản thế chấp thì anh C phát hiện anh Nguyễn Mai Hữu T, địa chỉ: /3A khu phố , phường , thành phố Bến Tre và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: đường N Đ C, khu phố , phường A H, thành phố Bến Tre lập khống cam kết nợ 4.000.000.000 đồng liên quan với tài sản thế chấp ngân hàng SHB nên Ngân hàng SHB cho rằng tài sản thế chấp không đủ điều K thế chấp. Sau đó 10 ngày, anh C đã thỏa thuận với anh T, bà H xóa bỏ giấy nợ trên để anh C đủ điều kiện vay SHB. Sau khoảng 15 ngày kể từ khi giải chấp, anh C đã vay được tiền ở Ngân hành SHB. Do trể 15 ngày mỗi ngày anh C phải chịu lãi lên đến 01%/ngày (tương đương 30%/tháng), mỗi ngày là 142.000.000 đồng tiền lãi.

Sau khi được Ngân hàng SHB được giải ngân, anh C đã trả đủ số tiền 4.200.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận cho những người trên. Do đó, anh C đã thanh toán đủ tiền tiền nợ cho những người trên. Do vụ án này có dấu hiệu cho vay nặng lãi nên đề nghị Quý Tòa tạm đình chỉ vụ án, chuyển hồ sơ qua cho Cơ quan cảnh sát Điều tra để điều tra về hành hành vi cho vay nặng lãi của những người trên. Anh cam đoan những lời trình bày là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm ước pháp luật về những điều trình bày nêu trên.

** Người làm chứng chị Nguyễn Yến N trình bày:*

Trước đây do cần tiền đáo hạn Ngân hàng nên chị N có biết anh Hướng Đăng T. Năm 2021, chị có vay của anh Hướng Đăng T 900 triệu đồng để đáo hạn Ngân hàng, chị vay tiền và thỏa thuận trực tiếp với anh Hướng Đăng T. Mọi giấy tờ vay mượn tiền, chị ký nhận trực tiếp với anh Hướng Đăng T. Sau khi vay tiền do Ngân hàng không cho chị vay tiền lại nên chị không có khả năng trả vốn và đóng lãi cho anh Hướng Đăng T. Lúc này chị mới biết số tiền 900 triệu đồng, anh T cho chị vay là từ tiền của anh Trần Văn A. Do không có khả năng trả tiền nên chị đã chuyển nhượng 01 thửa đất ở ấp B C Đ, xã T B, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho anh Trần Văn A với giá 1.6 tỷ đồng. Số tiền 1.6 tỷ đồng này anh Trần Văn A không có giao tiền cho chị mà được trừ trực tiếp vào số tiền chị vay của anh Hướng Đăng T là 900 triệu đồng + tiền lãi của 900 triệu đồng + chi phí làm thủ tục chuyển nhượng. Việc thỏa thuận cấn trừ số tiền chuyển nhượng đất vào số tiền chị vay của anh T, các bên không làm làm giấy tờ, đồng thời chị cũng không có yêu cầu anh Trần Văn A và anh T làm biên nhận cho chị. Chị xác định số tiền 900 triệu đồng, chị vay từ anh T, chị và anh T có làm hợp đồng vay tại Phòng công chứng số 1. Chị không có thỏa thuận với anh Trần Văn A. Khi chuyển nhượng đất, chị thỏa thuận trực tiếp với anh Trần Văn A và làm thủ tục sang tên cho anh Trần Văn A. Lúc đó, chị, anh Hướng Đăng T và anh Trần Văn A đã thống nhất số tiền chị chuyển nhượng đất cho anh Trần Văn A dùng để trả khoản vay 900 triệu đồng mà chị vay của anh T + tiền lãi + chi phí chuyển nhượng; việc thỏa thuận này chỉ thỏa thuận miệng của ba bên, không có giấy tờ; đồng thời chị cũng không có yêu cầu anh T hủy bỏ hợp đồng vay tiền.

Anh Nguyễn Thanh T trình bày: Anh xác định không có mối quan hệ quen biết hay xác lập bất cứ giao dịch dân sự nào với anh Trần Văn A và anh Hướng Đăng T. Anh đề nghị Toà án không đưa anh vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Hướng Đăng T có yêu cầu Toà án ghi lời khai tại nhà của những người làm chứng gồm chị Đinh Huệ L, anh Trần Tuấn K và anh Lương Ngọc T. Tuy nhiên Toà án không thực hiện được việc ghi lời khai do các đương sự vắng nhà, không liên hệ được.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 296/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 147, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 127, 129, 143, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn A đối với ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V và anh Hướng Đăng T.

1.1 Buộc ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V, anh Hướng Đăng T, anh Hướng Quang T và chị Trần Thị Xuân M có nghĩa vụ giao cho anh Trần Văn A thửa đất 206, tờ bản đồ số 10, diện tích 1548.1m^2, qua đo đạc thực tế có diện tích 1704.6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB578556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/12/2021 cho anh Trần Văn Anh đứng tên. Thửa đất toạ lạc Khu phố T L, Phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang và có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp Thửa đất số 10;

- Phía Tây giáp thửa đất số 157;

- Phía Nam giáp Quốc lộ 1;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 26.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất phục vụ Toà án xét xử ngày 20/5/2024).

1.2 Anh Trần Văn A được quyền sở hữu 02 căn nhà và toàn bộ cây trồng gắn liền với thửa đất 206, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB578556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/12/2021 cho anh Trần Văn A đứng tên. Hai căn nhà toạ lạc Khu phố T L, Phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất phục vụ Toà án xét xử ngày 20/5/2024).

1.3 Ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V, anh Hướng Đăng T, anh Hướng Quang T và chị Trần Thị Xuân M có nghĩa vụ giao cho anh Trần Văn A 02 căn nhà và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất 206, bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

DB578556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/12/2021 cho anh Trần Văn Anh đứng tên khi án có hiệu lực pháp luật. Hai căn nhà toạ lạc Khu phố T L, Phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất phục vụ Toà án xét xử ngày 20/5/2024).

1.4 Anh Hướng Đăng T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Hướng Văn H và bà Võ Thị Thu V số tiền là 436.984.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

1.5 Anh Trần Văn A có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Hướng Văn H và bà Võ Thị Thu V số tiền là 291.323.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

1.6 Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Văn A về việc không yêu cầu ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V và anh Hướng Đăng T di dời khu mộ (có 02 mộ) có diện tịch 32.7m^2 theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất phục vụ Toà án xét xử ngày 20/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Văn A về việc cho ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V và anh Hướng Đăng T tới lui thăm, viếng khu mộ vào dịp giỗ, tảo mộ và dịp Tết.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V và anh Hướng Đăng T.

3. Công nhận Hợp đồng thế chấp số TIG.BĐCN.116.221221 ngày 22/12/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu với anh Trần Văn A, chị Võ Thị Mỹ N có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

* Ngày 02/01/2025 ông Hướng Văn H và bà Võ Thị Thu V có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp là vô hiệu, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Trần Văn A.

Ngày 08/01/2025 anh Hướng Đăng T có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Ngày 10/01/2025, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho có Quyết định kháng nghị số: 01/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm số: 296/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo. Các bên không thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát giữ kháng nghị số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 10/01/2025 của Viện kiểm sát nhân

dân thành phố Mỹ Tho; trong hồ sơ vụ án có hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác nhau, cấp sơ thẩm chưa làm rõ về hai hợp đồng này ký kết cùng một thửa đất, anh Trần Văn A có nhận tiền của anh T nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ là tiền gì trong giao dịch giữa các bên, nguyên đơn không uỷ quyền cho anh T chuyển nhượng nhà và tài sản trên đất trong khi đây là nơi sinh sống duy nhất của nguyên đơn; Ngân hàng ACB thẩm định tài sản trên đất không phù hợp thực tế và một lỗi khác, lỗi về án phí. Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, qua xem xét tài liệu chứng cứ cho thấy: Anh Trần Văn A có đứng tên quyền sử dụng thửa đất 206, diện tích 1.548,1m² tọa lạc khu phố T L, phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB578556, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/12/2021. Diện tích thửa đất này là do anh Trần Văn A nhận chuyển nhượng từ anh Hướng Đăng T trên cơ sở anh T được ông Hướng Văn H và bà Võ Thị Thu V uỷ quyền cho anh T định đoạt, có quyền chuyển nhượng.

[I.1]- Căn cứ vào Hợp đồng uỷ quyền ngày 05/10/2021 giữa ông Hướng Văn H và bà Võ Thị Thu V uỷ quyền cho anh Hướng Đăng T có quyền định đoạt, chuyển nhượng thửa đất 21E diện tích 1.517,3m^2 tại xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (sau này là thửa đất 206, diện tích 1.548,1m² tọa lạc khu phố T L, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang), hợp đồng uỷ quyền có chứng thực theo quy định. Trên cơ sở này, vào ngày 07/12/2021 anh T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất trên cho anh A, đồng thời cùng ngày 07/12/2021 ký kết thoả thuận chuyển nhượng căn nhà và tài sản trên đất cho anh A, sau đó huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất, đến ngày 09/12/2021 ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng đất; về việc này cũng không có vi phạm về sự thoả thuận giữa các bên, cũng như không vi phạm trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo pháp luật quy định.

Tài liệu chứng minh cho việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng này, trước đó vào ngày 03/11/2021 giữa anh T và anh A có ký hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng đất và anh A giao trước tiền cọc cho anh T số tiền 01 tỷ đồng, đến ngày 09/11/2021 anh A giao tiếp cho anh T số tiền 07 tỷ đồng, sau khi anh A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021, thoả thuận anh A thế chấp tài sản nhà đất vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu (ACB) giao tiếp cho anh T số tiền 10 tỷ đồng, vào ngày 22/12/2021 anh Trần Văn A cùng vợ là chị Võ Thị Mỹ N ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng ACB vay số tiền 10 tỷ, ngày 23/12/2021 chị Nguyễn Thị Ngọc L là nhân

viên giao dịch Ngân hàng ACB giải ngân chuyển số tiền anh A đã vay vào tài khoản của anh T 10 tỷ đồng.

Như vậy: Xét về thời gian và diễn biến sự việc, hoàn toàn có căn cứ anh T chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tranh chấp với anh A trên cơ sở tự nguyện, phù hợp về hình thức, phù hợp với số tiền anh A đã giao anh T nhận là 18 tỷ đồng là tiền chuyển nhượng và anh A đã đứng tên quyền sử dụng thửa đất 206, diện tích 1.548,1m² tọa lạc khu phố T L, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, không vi phạm pháp luật, không có căn cứ để tuyên bố vô hiệu.

[I.2]- Đối với căn nhà và tài sản trên đất: Khi lập hợp đồng uỷ quyền cho anh T ngày 05/10/2021, ông Hướng Văn H và bà Võ Thị Thu V khi đó là người đứng tên quyền sử dụng đất và có căn nhà sinh sống tại đây, về ý thức chủ quan phải biết được nhà gắn liền với đất không thể tách rời, khi giao quyền định đoạt chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho anh T thì có cả căn nhà; giữa anh T khi thoả thuận chuyển nhượng đất cho anh A, anh T đã có ý chí lập văn bản thoả thuận về tài sản trên đất cùng ngày lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 07/12/2021, thoả thuận là giao căn nhà và tài sản trên đất mà không có bất cứ điều kiện gì; như vậy đã có căn cứ thể hiện ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản có căn nhà trên đất theo giá thoả thuận là 18 tỷ đồng. Đồng thời, căn nhà chỉ có diện tích 366,4m^2 trong diện tích đất 1.548,1m², theo kết quả định giá có giá trị 727.852.000 đồng cùng giá trị đất là 13.358.407.000 đồng có thấp hơn nhiều so với giá trị chuyển nhượng thực tế 18 tỷ đồng, nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Từ những cơ sở này, không có căn cứ để tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và không thuộc trường hợp để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh A và anh T là vô hiệu do đối tượng không thực hiện được; do phù hợp với ý chí khi xác lập các hợp đồng giữa anh A và anh T, và ý chí khi uỷ quyền của ông H và bà V cho anh T là khi đó thực tế đã có căn nhà trên đất mọi người đều biết khi giao kết hợp đồng.

Về việc giao kết thoả thuận tài sản trên đất, sau khi thực hiện và anh A đứng tên quyền sử dụng cho đến nay không có thiệt hại nào xảy ra, nhưng cấp sơ thẩm xem xét tính lỗi buộc anh A có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị căn nhà với số tiền 291.323.000 đồng là đã có lợi cho ông H và bà V, nhưng do anh A không kháng cáo nên không xem xét. Đối với ngôi mộ, có căn cứ mới xây dựng sau khi anh A đã đứng tên quyền sử dụng nên không có lỗi, không làm căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ.

[II]- Đối với lời trình bày của anh T, anh C về các quan hệ vay mượn tiền, có sự mâu thuẫn chồng chéo trong giao dịch giữa các bên. Nhưng anh T không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh; anh C thì được Toà án thông báo nhiều lần cung cấp chứng cứ nhưng anh C không cung cấp. Theo tài liệu hồ sơ thể hiện, anh A có cho anh C vay 10 tỷ đồng ngày 18/6/2021 trước ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh T với anh A, trong năm 2020 có các tờ biên nhận thể hiện anh T nhận tiền của anh A là các khoản tiền vay, anh T không có căn cứ chứng minh các khoản tiền vay này chuyển thành tiền chuyển nhượng đất. Các sao kê ngân hàng không thể hiện cụ thể giao dịch giữa anh A

với anh T là giao dịch lãi vay hay vay mượn cụ thể số tiền nào; trong khi đó anh A có ký kết và hiện nay có thiếu nợ theo hợp đồng tín dụng của Ngân hàng ACB số tiền 10 tỷ đồng để trả tiền chuyển nhượng đất cho anh T, anh A còn phải có nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Từ đó, lời trình bày của anh T và anh C cho rằng chỉ có giao dịch vay tiền, cấn trừ qua lại giữa các bên, không có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ để xem xét.

[III]- Từ những căn cứ pháp lý, phân tích nêu trên: Bị đơn kháng cáo, và theo kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không có sự uỷ quyền của ông H và bà V uỷ quyền chuyển nhượng căn nhà mà anh T tự ý ký kết cả căn nhà là vượt quá phạm vi uỷ quyền, nên hợp đồng vô hiệu và một số lý do khác. Nhưng qua phân tích, kháng cáo và kháng nghị là không có căn cứ trái với ý chí khi thoả thuận ký kết giao dịch dân sự giữa các bên, không có căn cứ pháp lý chứng minh cho lời trình bày. Nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát. Tuy nhiên cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc tính án phí dân sự sơ thẩm, theo đó anh T và anh A phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tương ứng với số tiền có nghĩa vụ trả cho ông H và bà V; anh T còn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn và yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[IV]- Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử xem xét nhưng không có căn cứ để huỷ án sơ thẩm.

Ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi, anh Hướng Đăng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định.

[V]- Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V và anh Hướng Đăng T. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho về án phí.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 296/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đối với phần án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 127, 129, 143, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn A đối với ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V và anh Hướng Đăng T.

2.1- Buộc ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V, anh Hướng Đăng T, anh Hướng Quang T và chị Trần Thị Xuân M có nghĩa vụ giao cho anh Trần Văn A thửa đất 206, tờ bản đồ số 10, diện tích 1548.1m^2, qua đo đạc thực tế có diện tích 1704.6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB578556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/12/2021 cho anh Trần Văn A đứng tên. Thửa đất toạ lạc Khu phố T L, Phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang và có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp Thửa đất số 10;

- Phía Tây giáp thửa đất số 157;

- Phía Nam giáp Quốc lộ 1;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 26.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất phục vụ Toà án xét xử ngày 20/5/2024).

2.2- Anh Trần Văn A được quyền sở hữu 02 căn nhà và toàn bộ cây trồng gắn liền với thửa đất 206, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB578556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/12/2021 cho anh Trần Văn A đứng tên. Hai căn nhà toạ lạc Khu phố T L, Phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất phục vụ Toà án xét xử ngày 20/5/2024).

2.3- Ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V, anh Hướng Đăng T, anh Hướng Quang T và chị Trần Thị Xuân M có nghĩa vụ giao cho anh Trần Văn A 02 căn nhà và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất 206, bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB578556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/12/2021 cho anh Trần Văn A đứng tên khi án có hiệu lực pháp luật. Hai căn nhà toạ lạc Khu phố T L, Phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất phục vụ Toà án xét xử ngày 20/5/2024).

2.4- Anh Hướng Đăng T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Hướng Văn H và bà Võ Thị Thu V số tiền là 436.984.000 đồng.

2.5- Anh Trần Văn A có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Hướng Văn H và bà Võ Thị Thu V số tiền là 291.323.000 đồng.

2.6- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Văn A về việc không yêu cầu ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V và anh Hướng Đăng T di dời khu mộ (có 02 mộ) có diện tích 32.7m^2 theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất phục vụ Toà án xét xử ngày 20/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Văn A về việc cho ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V và anh Hướng Đăng T tới lui thăm, viếng khu mộ vào dịp giỗ, tảo mộ và dịp Tết.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hướng Văn H, bà Võ Thị Thu V và anh Hướng Đăng T.

4. Công nhận Hợp đồng thế chấp số TIG.BĐCN.116.221221 ngày 22/12/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu với anh Trần Văn A, chị Võ Thị Mỹ N có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

51- Dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Văn A phải chịu 14.566.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được cấn trừ vào số tiền đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005657 ngày 24/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp tiếp số tiền là 14.266.000 đồng.

Anh Hướng Đăng T phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch và 21.479.000 đồng án phí có giá ngạch, tổng cộng anh T phải chịu là 22.079.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được cấn trừ vào số tiền đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0005921 ngày 05/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang; nên còn phải nộp tiếp số tiền là 21.479.000 đồng.

Ông Hướng Văn H và bà Võ Thị Thu V được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006602 ngày 09/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho.

5.2- Dân sự phúc thẩm:

Ông H và bà V được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được cấn trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005388 ngày 13/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nên xem như thi hành xong về án phí phúc thẩm.

6. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

***Nơi nhận**:*
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- CC THADS thành phố Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Ngọc Giàu