

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 229/2023/DS-PT

Ngày 12-6-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 12 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 272/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 277/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hà Nhật L, sinh năm 1999; địa chỉ: số 280/119, đường B, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1974; địa chỉ: số 3/20, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 29/8/2019), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Ngọc D, sinh năm 1961 và ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: số 391/38 (số cũ B62A), đường C, tổ 41, khu phố 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt khi xét xử và vắng mặt khi tuyên án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1963; địa chỉ: số 280/119, đường B, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1974; địa chỉ: số 3/20, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 29/8/2019), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/8/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hà Nhật L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N trình bày:

Ngày 01/7/2018, ông Nguyễn Hà Nhật L và bà Phạm Ngọc D ký hợp đồng mua bán nhà đất với nội dung như sau: Bà D đồng ý bán cho ông L thửa đất (gồm đất, nhà và toàn bộ công trình xây dựng trên đất) diện tích 769,5m² tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 348 QSDĐ ngày 22/10/1998 cho bà Phạm Ngọc D. Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/7/2018 có chồng Bà D là ông Nguyễn Văn Q cùng thống nhất ký tên trong hợp đồng.

Giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất là 17.000.000.000 đồng. Ông L là người ký Hợp đồng mua bán nhà đất nhưng do bận công việc, không có thời gian nên ông L đưa tiền cho ông Nguyễn Hùng V (cha ruột của ông L) để đặt cọc cho Bà D, ông Q. Cùng ngày 01/7/2018, ông Nguyễn Hùng V đã giao cho Bà D, ông Q số tiền 500.000.000 đồng là tiền đặt cọc mua bán nhà đất theo Giấy biên nhận tiền ngày 01/7/2018. Hai bên thỏa thuận miệng Bà D, ông Q sẽ giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà D đang thế chấp tại Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Dương để hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau khi giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Dương, Bà D và ông Q đã lập thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L mà chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất trên cho người khác.

Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu bà Phạm Ngọc D, ông Nguyễn Văn Q trả lại ông L số tiền cọc 500.000.000 đồng mà Bà D, ông Q đã nhận theo Giấy biên nhận tiền ngày 01/7/2018, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/7/2018.

Tại bản tự khai đề ngày 01/11/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Ngọc D, ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Bà D có quen biết bà Nguyễn Thị H là người môi giới nhà đất và đáo hạn ngân hàng. Do Bà D đã bị nợ xấu cần tiền để đáo hạn ngân hàng nên Bà D đã nhờ bà H giới thiệu bà Hà Thị L1 với Bà D. Tại nhà Bà D, Bà D ra điều kiện chỉ đáo hạn ngân hàng, không bán nhà, đất.

Ngày 01/7/2018, Bà D cùng chồng là ông Nguyễn Văn Q, bà L1 và bà H cùng ký giấy thỏa thuận bằng giấy tập, chính tay Bà D viết, nếu đáo hạn được ngân hàng, Bà D hứa sẽ thù lao cho bà H số tiền 300.000.000 đồng. Bà H hứa sẽ cho bà L1 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó việc đáo hạn ngân hàng bất thành, Bà D, ông Q bị vợ chồng bà L1 “gài” đưa ông Lê Minh H1 vào, bà L1 nói bà L1 sẽ mua nhà đất của Bà D, ông Q thì ông H1 sẽ đồng ý đáo hạn ngân hàng cho Bà D số tiền 10.000.000.000 đồng.

Ngày 12/7/2018, Bà D, ông Q nghe lời vợ chồng bà L1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Minh H1 để ông H1 thực hiện quyền của chủ sử dụng đất tại phường H. Sau đó, ông H1 chuyển 500.000.000 đồng vào tài khoản tại Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Dương. Bà D, ông H1 và ông V cùng đi vào Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Dương gặp Giám đốc để sắp xếp, bàn bạc việc trả nợ, giải chấp sổ đỏ cho Bà D, ông Q để Bà D, ông Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1. Tuy nhiên, sau đó 03 ngày, ông H1 tự rút số tiền 500.000.000 đồng ra không đáo hạn ngân hàng, trong khi Bà D, ông Q đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông H1. Bà D, ông Q cho rằng bị ông H1 lừa dối nên phản ánh vợ chồng bà L1. Bà L1 hứa sẽ tìm người khác nhờ đáo hạn ngân hàng cho Bà D, ông Q.

Ngày 24/7/2018, bà L1 “gài” Bà D ký nhận cọc 500.000.000 đồng, bà L1 nói không làm việc bậy với Bà D, ông Q, chỉ giúp Bà D, ông Q, đồng thời để người ta tin bà L1, ông V mua nhà đất của Bà D, ông Q mà đồng ý giúp đáo hạn ngân hàng. Mỗi lần có người lên coi nhà đất thì bà L1 kêu gia đình Bà D đi nơi khác để vợ chồng bà L1 và ông L con bà L1 đạo diễn. Nếu người ta không tin bà L1, ông V mua nhà đất thật của Bà D, ông Q thì người ta không nhận làm đáo hạn ngân hàng.

Ngày 31/8/2018, vợ chồng bà L1 nói với Bà D, ông Q là có đất đổi đi, vợ chồng bà L1 lấy nhà đất của Bà D, ông Q, trả tiền ngân hàng cho Bà D, ông Q và “thối” cho Bà D, ông Q số tiền 4.000.000.000 đồng. Nghe vậy, Bà D đồng ý, bà L1 nói qua lễ 02/9 sẽ lên gặp Bà D, ông Q thực hiện. Tuy nhiên, sau đó bà L1 hứa hẹn mà không thực hiện, gọi điện thoại cho bà L1 không được. Đến tháng 10/2018, Bà D liên lạc được với bà L1, bà L1 cho biết hiện đang ở huyện P, tỉnh Kiên Giang bán đất rồi đem tiền về đáo hạn ngân hàng cho Bà D nhưng lấy phí 7% nên Bà D không đồng ý.

Khoảng tháng 2/2019, bà L1 nói với Bà D sẽ mua nhà đất của Bà D với giá 18.000.000.000 đồng. Bà D không đồng ý bán nhà đất và gây lộn, chửi mắng bà L1. Bà D nói ngay từ đầu gia đình Bà D không có ý định bán nhà, đất, tuy nhiên bà L1 lại nhờ ông H1 ký ủy quyền giờ bị “treo” công chứng làm cho Bà D, ông Q không ăn ngủ được. Ông H1 nói với Bà D, nếu bà L1 trả cho ông H1 500.000.000 đồng thì ông H1 mới đồng ý ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng nhà đất ở Hiệp Thành cho Bà D, ông Q.

Đến tháng 5/2019, vợ chồng bà L1 tìm mọi thủ đoạn thì ông H1 mới đồng ý ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa Bà D, ông Q và ông H1, trong đó có yêu cầu Bà D, ông Q phải ký hợp đồng ủy quyền cho bà L1 để bà L1 làm đáo

hạn ngân hàng cho Bà D, ông Q thì được Bà D đồng ý. Sau khi ông H1 ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền xong, Bà D, ông Q không ký công chứng cho bà L1 nên giữa bà L1 và Bà D xảy ra mâu thuẫn.

Ngày 21/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố T nhận được đơn yêu cầu của Bà D, ông Q, nội dung: Vào tháng 01/2014, Bà D, ông Q có thể chấp tài sản là diện tích đất 769,5 m² và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M705435 do UBND thị xã T cấp ngày 08/6/2012 cho Bà D cho Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Dương để bảo lãnh cho khoản vay 3.900.000.000 đồng của Công ty C. Tính đến tháng 4/2019, Công ty C nợ ngân hàng cả tiền gốc và tiền lãi là 6.800.000.000 đồng. Do Công ty C không có khả năng trả nợ nên Bà D, ông Q lo sợ tài sản thế chấp bị phát mãi nên nhờ người quen giới thiệu bà L1 (không rõ họ tên), là mẹ của nguyên đơn để vay tiền. Bà L1 giải thích với Bà D, ông Q phải ký kết hợp đồng mua bán nhà đất để bà L1 đi vay giùm. Do không hiểu biết nên ngày 01/7/2018, Bà D, ông Q đã ký hợp đồng mua bán nhà đất với ông L và giấy nhận tiền với ông Nguyễn Hùng V (là cha của ông L). Do không phải mua bán nhà đất thật nên Bà D, ông Q không nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng từ ông V. Sau đó, bà L1 nói rằng không thể vay tiền để giúp Bà D, ông Q trả nợ nên bà L1 giới thiệu Bà D, ông Q với bà Nguyễn Thị Ngọc T để cho Bà D, ông Q vay tiền.

Do áp lực từ phía ngân hàng đòi nợ liên tục nên Bà D, ông Q phải vay của bà T số tiền 7.000.000.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng.

Bà T có trao đổi với Bà D, ông Q sẽ làm thủ tục cho Bà D, ông Q được vay tiền của ngân hàng là 15.000.000.000 đồng trong thời hạn 20 năm nhưng Bà D, ông Q phải làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T với giá 17.500.000.000 đồng để bà T dễ dàng làm thủ tục đi vay tiền. Bà D, ông Q không đồng ý ý kiến trên của bà T nên đã viết vào phía sau tờ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 09/4/2019, cam kết: “Giấy cọc này chỉ để làm thủ tục vay ngân hàng chứ không phải mua bán thật”. Do bà T cam kết như thế và do áp lực từ phía ngân hàng nên Bà D, ông Q đã tin tưởng ký vào nhiều tờ giấy do bà T mang đến, trong đó có nhiều tờ giấy trắng không ghi nội dung. Sau này, Bà D, ông Q mới biết bà T đã lừa dối để đứng tên tài sản của Bà D, ông Q và Bà D, ông Q cũng biết được đã ký vào Giấy nhận tiền bán nhà ngày 05/11/2019 do bà T đã tự soạn, tự viết nội dung.

Sau khi được đứng tên tài sản, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tọa lạc tại số 391/38 (số cũ B62A), đường C, tổ 41, khu phố 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị Kim A. Vì vậy, Bà D, ông Q yêu cầu Tòa án nhập vụ án trên vào vụ án “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và đòi tài sản”, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A và bị đơn bà Phạm Ngọc D, ông Nguyễn Văn Q theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 176/TB-TLVA ngày 19/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, do 02 vụ án trên đều liên quan đến diện tích đất 769,5 m², tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M705435 do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 08/6/2012; đề nghị Tòa án triệu tập bà L1 (mẹ ông L), bà Nguyễn

Thị Kim A và bà Nguyễn Thị Ngọc T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản tự khai đề ngày 29/8/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng V và quá trình giải quyết vụ án, ông V và ông Nguyễn Thành N là người đại diện hợp pháp của ông V trình bày:

Ông Nguyễn Hùng V là cha ruột của ông Nguyễn Hà Nhật L. Ông V thông nhất yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu bà Phạm Ngọc D, ông Nguyễn Văn Q trả cho ông L số tiền 500.000.000 đồng mà Bà D, ông Q đã nhận theo Giấy Biên nhận tiền ngày 01/7/2018 (do ông Nguyễn Hùng V đứng tên và là bên giao tiền). Đây là số tiền của ông L đưa cho ông V để giao cho Bà D, ông Q để ông L mua nhà đất có diện tích 769,5m², tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 348/QSDĐ ngày 22/10/1998 cho bà Phạm Ngọc D theo hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/7/2018 do ông L đứng tên.

Ông V xác định không có quyền lợi hay tranh chấp gì đối với số tiền 500.000.000 đồng ông L đã đưa cho ông V để giao cho Bà D, ông Q. Ông V không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hà Nhật L đối với bị đơn bà Phạm Ngọc D, ông Nguyễn Văn Q về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/7/2018 giữa ông Nguyễn Hà Nhật L và bà Phạm Ngọc D, ông Nguyễn Văn Q vô hiệu.

Buộc Bà D, ông Q cùng liên đới trả cho ông L số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo giấy biên nhận tiền ngày 01/7/2018.

Về phạt cọc: Ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01 tháng 7 năm 2022 bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Phạm Ngọc D trình bày: Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng với những lý do sau: Tại thời điểm bị đơn và nguyên đơn ký kết hợp đồng mua bán thì tài sản của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng S – Chi nhánh Bình Dương nhưng không có sự đồng

ý của ngân hàng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hợp đồng mua bán chỉ là bản viết tay không được công chứng, chứng thực nên về mặt hình thức không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Mặt khác, hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng là 17.000.000.000 đồng nhưng Tòa án sơ thẩm không đề cập xem xét giải quyết số tiền đã ghi trong hợp đồng là chưa xác minh thu thập đầy đủ chứng cứ. Bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim A là những người liên quan đến phần đất trong hợp đồng mua bán nhà đất giữa bị đơn và nguyên đơn nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa bà T, bà Anh tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, diện tích đất ghi trong hợp đồng mua bán đất ngày 01/7/2018 không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Bà D, ông Q là phù hợp về thời hạn kháng cáo.

Xét kháng cáo của bị đơn: bị đơn kháng cáo không đồng ý trả số tiền 500.000.000 đồng, lúc thì bị đơn cho rằng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ngày 01/7/2018 và giấy biên nhận tiền cùng ngày, lúc thì bị đơn cho rằng bị đơn bị lừa, ép ký tên vào giấy không sau đó mới điền nội dung. Tại cấp sơ thẩm bị đơn đã yêu cầu giám định chữ ký, dấu vân tay của bị đơn. Tại Kết luận giám định số 21/GĐ-PC09 ngày 18/02/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương đã kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên và dấu vân tay mang tên Nguyễn Văn Q trên mẫu giám định so với chữ ký, chữ viết họ tên và dấu vân tay của Nguyễn Văn Q trên các tài liệu so sánh là do cùng một người ký, viết và in ra; chữ ký, chữ viết họ tên và dấu vân tay mang tên Phạm Ngọc D trên mẫu giám định “Hợp đồng mua bán nhà đất” đề ngày 01/7/2018 so với chữ ký, chữ viết họ tên và dấu vân tay của Phạm Ngọc D trên các tài liệu so sánh là do cùng một người ký, viết và in ra; riêng dấu vân tay mang tên Phạm Ngọc D trên mẫu giám định “Giấy biên nhận tiền” đề ngày 01/7/2018 do mờ, nhòe không đủ yếu tố giám định. Tại phiên tòa, bị đơn Bà D thừa nhận có ký và lấn tay vào hai văn bản nêu trên.

Bà D đã nộp đơn tố cáo ông Nguyễn Hùng V, bà Hà Thị L1, ông Nguyễn Hà Nhật L tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương nhưng đã có Thông báo số 65/TB-VPCQCSĐT ngày 01/6/2020 xác định tranh chấp giữa các bên là tranh chấp dân sự nên chuyển đơn đến Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết.

Bị đơn cho rằng không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông L mà thực chất đây là giao dịch vay tiền giữa bị đơn và vợ chồng bà L1, ông V nhưng bị đơn không có tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ngày 01/7/2018 ký giữa ông L và vợ chồng bị đơn vô hiệu là có căn cứ. Bị đơn đã ký giấy biên nhận số tiền 500.000.000 đồng tiền cọc của nguyên đơn do ông Nguyễn Hùng V giao thì có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn là có căn cứ.

Bị đơn xác định lúc bị lừa dối, lúc bị ép buộc và tại phiên tòa có ký không để giải chấp ngân hàng. Tuy nhiên, chứng cứ vật chất là biên bản giao nhận tiền của các bên. Sau khi lấy lời khai của ông V, ông L xác định có việc giao nhận số tiền 500.000.000 đồng với bị đơn. Bị đơn vẫn không thừa nhận có nhận tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh bị ép buộc hoặc ký không và không xuất trình được chứng cứ liên quan đến việc giữa hai bên có cam kết với nhau về việc giải chấp ngân hàng nhưng không thực hiện được.

Bản án sơ thẩm giải quyết là phù hợp. Bị đơn kháng cáo không cung cấp được tài liệu chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt ông N theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Theo các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 01/7/2018 giữa bà Phạm Ngọc D và ông Nguyễn Hà Nhật L (bút lục số 11) thể hiện nội dung Bà D đồng ý chuyển nhượng cho ông L phần đất có diện tích 769,5m² thuộc thửa đất số 2770, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà D ngày 22/10/1998 với giá chuyển nhượng là 17.000.000.000 đồng. Cùng ngày 01/7/2018 ông Nguyễn Hùng V (cha ruột của ông L) và Bà D, ông Q có ký Giấy biên nhận số tiền 500.000.000 đồng để đặt cọc chuyển nhượng đất. Phía cuối “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 01/7/2018 có chữ viết họ tên, chữ ký và dấu vân tay của ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Phạm Ngọc D và ông Nguyễn Văn Q. Cuối “Giấy biên nhận tiền” ngày 01/7/2018 có chữ viết họ tên, chữ ký và dấu vân tay của ông Nguyễn Hùng V, bà Phạm Ngọc D và ông Nguyễn Văn Q.

[2.2] Tại cấp sơ thẩm bị đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký, dấu vân tay của Bà D, ông Q trong “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 01/7/2018 và trong “Giấy biên nhận tiền” ngày 01/7/2018. Theo Kết luận số 21/GĐ-PC09 ngày 18/02/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình

Dương (bút lục số 132) xác định: “...chữ ký, chữ viết họ tên, 02 dấu vân tay mang tên Phạm Ngọc D, Nguyễn Văn Q trong Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/7/2018 là của Bà D, ông Q ký, viết và in ra; chữ ký, chữ viết họ tên, 02 dấu vân tay mang tên Nguyễn Văn Q trong Giấy biên nhận tiền ngày 01/7/2018 là của ông Q ký, viết và in ra; chữ ký, chữ viết họ tên Phạm Ngọc D trong “Giấy biên nhận tiền” ngày 01/7/2018 là của Bà D ký, viết và in ra; 02 dấu vân tay mang tên Phạm Ngọc D trong “Giấy biên nhận tiền” ngày 01/7/2018 mờ, nhòe không đủ yếu tố giám định...” Tại phiên tòa sơ thẩm, Bà D thừa nhận chữ viết bằng mực bút bi trong Giấy biên nhận tiền ngày 01/7/2018 là chữ viết do Bà D viết ra, việc giao kết hợp đồng mua bán nhà đất giữa Bà D, ông Q và ông L là có thật (bút lục 220). Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà Phạm Ngọc D, ông Nguyễn Văn Q có ký tên và lăn tay vào “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 01/7/2018 và đối với “giấy biên nhận tiền” ngày 01/7/2018.

Bà D cho rằng bà bị lừa đảo nên có đơn tố cáo ông Nguyễn Hùng V, ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Hà Thị L1, bà Nguyễn Thị H chiếm đoạt số tiền 500.000.000 đồng của Bà D tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, tại Thông báo số 65/TB-VPCQCSĐT ngày 01/6/2020 về việc chuyển đơn tố giác tội phạm của Văn phòng Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Bình Dương (bút lục 153) xác định việc tố cáo của Bà D đối với ông Nguyễn Hùng V, ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Hà Thị L1, bà Nguyễn Thị H chiếm đoạt số tiền 500.000.000 đồng của Bà D là tranh chấp dân sự.

[2.3] Xét “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 01/7/2018:

Về hình thức: Hợp đồng là giao dịch liên quan đến bất động sản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 502 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 là vi phạm về mặt hình thức.

Về nội dung: theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất có diện tích là 708,5m² nhưng diện tích đất trong hợp đồng là 769,5m² không đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà đất nhưng không thể hiện đầy đủ các nội dung về đối tượng hợp đồng, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ các bên, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng và phương thức giải quyết tranh chấp là vi phạm quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 614259 ngày 22/10/1998 (bút lục số 13-14) tại phần biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi quyền sử dụng đất được thế chấp tại Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Dương từ ngày 24/01/2014 và đến ngày 25/6/2019 mới được xóa thế chấp. Như vậy, tại thời điểm bà Phạm Ngọc D, ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Hà Nhật L ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 01/7/2018 thì quyền sử dụng đất nêu trên đang được thế chấp tại ngân hàng. Khi ký hợp đồng mà không thông báo cho Ngân hàng là vi phạm khoản 7, 8 Điều 320 và khoản 3, 4 Điều 349 Bộ luật Dân sự. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/7/2018 giữa Bà D và ông L không phù hợp về hình thức và nội dung nên không đủ điều

kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là có cơ sở.

[2.4] Xét lỗi dẫn đến “hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 01/7/2018 vô hiệu thấy rằng: Theo nội dung “Giấy cam kết” ngày 01/7/2018 do bà Phạm Ngọc D viết (bút lục số 49, 50), các bên xác định: “...giao cho ông L toàn quyền giải chấp thửa đất có diện tích 769,5m² tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 348 QSDĐ ngày 22/10/1998 của UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp cho Bà D từ Ngân hàng S Chi nhánh Bình Dương, đồng thời được chuyển nhượng và đăng bộ để ra tên quyền sử dụng đất và căn nhà cho ông L...”. Như vậy, cả hai bên đều biết đất đang thế chấp ngân hàng nhưng vẫn giao kết hợp đồng nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bên nào có trách nhiệm bồi thường cho bên nào là phù hợp. Bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ và chưa xem xét giải quyết số tiền 17.000.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi trong hợp đồng là còn có thiếu sót. Xét thấy, nguyên đơn thừa nhận hợp đồng chỉ mới thực hiện ở giai đoạn đặt cọc 500.000.000 đồng trên cơ sở Giấy biên nhận tiền ngày 01/7/2018 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn tiền cọc 500.000.000 đồng. Theo nguyên đơn, ngoài số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc ra thì nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn khoản tiền nào nữa, do đó cấp sơ thẩm chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện tranh chấp 500.000.000 đồng để chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng cần giải quyết hậu quả của hợp đồng trên tổng số tiền 17.000.000.000 đồng nhưng theo trình bày của nguyên đơn thì bị đơn chỉ nhận 500.000.000 đồng, không phải là nhận 17.000.000.000 đồng nên bị đơn yêu cầu xem xét số tiền 17.000.000.000 đồng là không có cơ sở.

[2.5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/7/2018 thì nguyên đơn có việc gấp cần xử lý ngay mới để ông V là cha của nguyên đơn đứng ra ký Giấy biên nhận tiền và giao tiền cho bị đơn, thực chất số tiền 500.000.000 đồng là của nguyên đơn, không phải của cha nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại 500.000.000 đồng cho nguyên đơn. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V thừa nhận đây là số tiền của ông L đưa cho ông V để giao cho Bà D, ông Q. Ông V xác định thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn, không có tranh chấp và không có yêu cầu độc lập đối với số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc (bút lục số 68). Bị đơn cho rằng bị đơn không nhận tiền từ nguyên đơn và ông V nên bị đơn không có nghĩa vụ phải trả tiền.

[2.6] Xét nội dung Giấy biên nhận tiền ngày 01/7/2018 thể hiện: “Bên giao tiền (bên A) là ông Nguyễn Hùng V và bên nhận tiền (bên B) là bà Phạm Ngọc D, bên A bàn giao tiền mua đất và nhà cho bên B theo hợp đồng...”. Như vậy, nội dung của hợp đồng thể hiện có sự giao và nhận số tiền 500.000.000 đồng giữa ông V và Bà D, ông Q về việc đặt cọc chuyển nhượng đất nhưng không nêu rõ đất nào

theo hợp đồng nào. Theo trình bày của nguyên đơn thì Giấy biên nhận tiền ngày 01/7/2018 là đặt cọc cho hợp đồng mua bán nhà đất cùng ngày 01/7/2018, ngoài chứng cứ là hợp đồng mua bán nhà đất và Giấy biên nhận tiền ngày 01/7/2018 thì nguyên đơn không còn chứng cứ nào khác để chứng minh. Bị đơn cho rằng ngoài 2 chứng cứ nêu trên thì có chứng cứ bị đơn ký 500.000.000 đồng với bà L1 nhưng do bà L1 giữ và có thể đã bị bà L1 xé bỏ sau khi bà L1 có chứng cứ là Giấy biên nhận tiền ngày 01/7/2018. Ngoài ra, bị đơn không còn tài liệu, chứng cứ nào liên quan để phản bác lại hợp đồng mua bán nhà đất và Giấy biên nhận tiền cùng ngày 01/7/2018. Xét trình bày của nguyên đơn và bị đơn thấy rằng ngoài Hợp đồng mua bán nhà đất và Giấy biên nhận tiền thì các bên không có ký kết với nhau bất kỳ hợp đồng nào liên quan đến bất động sản khác do đó có cơ sở xác định Giấy nhận tiền ngày 01/7/2018 là nhằm đặt cọc cho hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/7/2018 theo như trình bày của nguyên đơn.

[2.7] Như đã phân tích tại [2.3] thì Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/7/2018 bị vô hiệu nên dẫn đến thỏa thuận đặt cọc cũng vô hiệu do đó theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà D, ông Q ký nhận số tiền 500.000.000 đồng từ ông V nên Bà D, ông Q phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông V. Lẽ ra, cấp sơ thẩm xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông V là người giao tiền cho Bà D, ông Q thì Bà D, ông Q phải trả lại tiền cho ông V. Tuy nhiên, theo sự thừa nhận của ông V thì số tiền đặt cọc này là do ông L đưa cho ông V để giao cho Bà D, ông Q. Do ông V đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, ông V không có yêu cầu độc lập, quyền lợi của ông L và ông V trong trường hợp này không đối lập nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc Bà D, ông Q liên đới trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho ông L là phù hợp với ý chí tự nguyện của ông V.

[2.8] Theo biên bản lấy lời khai Nguyễn Hà Nhật L và ông Nguyễn Hùng V tại cấp phúc thẩm ngày 11/5/2023, ông L xác định tiền giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn do ông V, bà L1 đưa cho nguyên đơn. Trong khi đó ông V xác định không có giao dịch đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất với Bà D vì thời điểm này nhà, đất thế chấp tại ngân hàng mà chỉ có hợp đồng vay giữa vợ chồng ông V, bà L1 cho Bà D vay tiền nhiều lần cho ông L ký giấy giao nhận tiền tại nhà Bà D, ông Q. Ông V cho rằng vợ chồng Bà D, ông Q nợ tiền ông V, bà L1 nhưng không có chứng cứ chứng minh trong khi theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn thì giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất theo mô tả của các bên là quyền sử dụng đất gắn liền nhà thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Bà D, ông Q tọa lạc tại số 391/38 (số cũ B62A), đường C, tổ 41, khu phố 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đang thế chấp ngân hàng và theo biên nhận tiền ngày 01/7/2018 Bà D, ông Q có nhận tiền 500.000.000 đồng từ ông V. Như vậy, giữa ông L và ông V khai mâu thuẫn nhau về cách thức giao nhận tiền, về mối quan hệ, giao dịch giữa các bên nhưng cả 2 đều xác định Bà D, ông Q đã ký và nhận tiền. Bà D cho rằng Bà D chỉ có nhận tiền từ bà L1 tổng cộng hơn 100.000.000 đồng nhưng bà L1 làm thủ tục

giải chấp ngân hàng chậm đã làm cho vợ chồng bị đơn phải chịu tiền lãi gần 400.000.000 đồng nên xem như hai bên không còn nợ gì nhau, bị đơn hoàn toàn không có nhận thêm khoản tiền nào từ bà L1, ông V hoặc ông L nên bị đơn không đồng ý trả 500.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài lời trình bày của bị đơn thì bị đơn còn cung cấp các giấy mượn tiền mà bị đơn cho rằng phô tô từ chứng cứ nguyên đơn cung cấp và hợp đồng tín dụng, đặt cọc để chứng minh cho việc không có nhận tiền mà chỉ là thủ tục ký kết để làm giải chấp ngân hàng.

[2.9] Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, Bà D còn cung cấp bản sao Hợp đồng tín dụng số 06/2014/HDTĐA-DN có nội dung ngày 23/01/2014 bên cho vay (bên A) Ngân hàng S – Chi nhánh Bình Dương với bên vay (bên B) Công ty C số tiền vay: 6.000.000.000 đồng, lãi suất 14%/năm, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 769,5m² đất tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương; bản sao các Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 06A/2014/HĐTĐBS-DN (bổ sung tài sản thế chấp là căn hộ số 408-B tầng 4 chung cư P, 215 Yersin, phường P, thành phố T) để chứng minh Bà D nợ ngân hàng và thế chấp tài sản tại ngân hàng nên nhờ ông L lấy tài sản ra giùm, thực chất không có quan hệ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở Bà D còn nộp bản sao hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 09/4/2019, bên nhận cọc là Phạm Ngọc D với bên đặt cọc là Nguyễn Thị Ngọc T với nội dung các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 323 tờ bản đồ số 57, diện tích 769,5m² tại phường H giá 15.700.000.000 đồng, số tiền đặt cọc đợt 1 là 09/4/2019 là 4.000.000.000 đồng, đợt 2 ngày 25/4/2019 là 2.000.000.000 đồng. Mặt sau của hợp đồng có chữ ký lẫn tay của bà T và ghi nội dung bổ sung “Giấy cọc này chỉ để làm thủ tục vay ngân hàng chứ không phải mua bán thật”.

[2.10] Xét thấy, các chứng cứ Bà D nộp bổ sung chứng minh Bà D có tài sản thế chấp ngân hàng để đảm bảo khoản nợ vay của Công ty C vào năm 2014 và đến tháng 4/2019 vẫn còn nợ ngân hàng. Ngoài ra, nội dung tài liệu Bà D nộp còn thể hiện vào tháng 4/2019 Bà D có ký hợp đồng đặt cọc với bà T nhưng thực chất để làm thủ tục giải chấp ngân hàng. Chứng cứ ký kết với bà T không liên quan đến hợp đồng ký kết giữa Bà D và ông L nên không chứng minh cho việc ký kết của ông L và Bà D cũng chỉ là giao dịch giải chấp ngân hàng vì giữa Bà D và ông L không có ký kết bất kỳ thỏa thuận gì liên quan đến việc giải chấp ngân hàng. Tại bút lục số 48 thì hợp đồng cam kết thỏa thuận hai bên ngày 13/7/2018 giữa bên A Nguyễn Hùng V và Bên B Phạm Ngọc D, Nguyễn Văn Q có thể hiện nội dung: *“Bên A thống nhất xuống tiền cho bên B số tiền trong ngân hàng 6.500.000.000 đồng tại Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Dương. Bên B có trách nhiệm giao nhà và đất cho Bên A quản lý trong thời gian hoàn tất hồ sơ hoàn công nhà đất thì bên A chồng tiếp số tiền còn lại 3.500.000.000 đồng khi bên B hoàn lại số tiền nói trên thì bên A giao lại. Nếu 2 bên làm sai thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Cuối nội dung thể hiện có bên A ông V, bên B Bà D, ông Q ký tên lẫn tay. Chứng cứ này được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/6/2022 (bút lục 219-220). Theo nội dung trình bày của bị đơn tại phiên tòa sơ

thẩm bị đơn xác định có ký giấy giao nhận tiền và hợp đồng mua bán nhà do tin tưởng bà H và bị vào thế kẹt nên có ký không và xác định không ký hợp đồng với ông L mà ký với cha mẹ ông L. Đồng thời bị đơn còn trình bày vợ chồng bị đơn và ông V, bà L1 thỏa thuận sẽ giải chấp ngân hàng rồi lấy sổ ra ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bị đơn xác định không có thỏa thuận chuyển nhượng với ông V, bà L1 và ông L mà chỉ có thỏa thuận giải chấp ngân hàng như trường hợp ký với bà T nhưng bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ xác định giao dịch ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch dịch vụ môi giới giải chấp ngân hàng như đã phân tích trên. Ngoài lời trình bày của bị đơn thì bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác để phản bác chứng cứ của bên nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[2.11] Xét yêu cầu đưa bà Hà Thị L1, bà Nguyễn Thị Kim A, bà Nguyễn Thị Ngọc T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn (bút lục số 01) và “Hợp đồng mua bán nhà đất” (bút lục 11), “Giấy biên nhận tiền” (bút lục 12) thì quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngày 15/11/2021, Tòa án có Thông báo số 05/TB-TA (bút lục 173) về việc không chấp nhận đơn đề nghị của Bà D đưa bà Hà Thị L1, ông Lê Minh H1 vào tham gia tố tụng do không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà L1, ông H1 liên quan đến số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc là phù hợp. Đối với bà Nguyễn Thị Kim A và bà Nguyễn Thị Ngọc T thì cũng không có tài liệu, chứng cứ nào xác định bà Anh, bà T liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ngày 01/7/2018 mà Bà D, ông Q ký với ông L và không có cơ sở xác định bà Anh, bà T có liên quan đến số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng mà các bên đang tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà L1, bà Anh, bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp. Các đương sự còn trình bày bà H là môi giới bất động sản, tuy nhiên bà H không chứng kiến việc ký kết giao dịch hợp đồng giữa các bên nên các đương sự cho rằng không cần thiết triệu tập bà H để làm rõ tình tiết vụ án là phù hợp. Ngoài ra, bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng với lý do thời điểm bị đơn và nguyên đơn ký kết hợp đồng mua bán thì tài sản của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng S – Chi nhánh Bình Dương nhưng không có sự đồng ý của ngân hàng thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 614259 ngày 22/10/1998 (bút lục số 13-14) tại phần biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi quyền sử dụng đất được thế chấp tại Ngân hàng S - Chi nhánh Bình Dương từ ngày 24/01/2014 và đến ngày 25/6/2019 đã được xóa thế chấp, như vậy quyền lợi của Ngân hàng đã được giải quyết trước khi xóa thế chấp nên việc đưa Ngân hàng tham gia tố tụng trong trường hợp này là không cần thiết.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Bản án

sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Ngọc D và ông Nguyễn Văn Q.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Ngọc D và ông Nguyễn Văn Q không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/6/2023)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS TP Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai