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

Bản án số: 85/2025/DS-PT
Ngày: 19 - 3 - 2025
V/v tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ; tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 19 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ; tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Dương Minh T, sinh năm 1976 (vắng mặt).

2. Bà Trương Thị Mỹ U, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 74, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Trần Vĩnh K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 175/6, đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2018). (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lưu Thị Cẩm N, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lưu Mỹ G, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2019). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Viết C, là Luật sư của Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Số 275/4/2B, đường 30/4, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

1. Bà Lưu Thị Cẩm V, sinh năm 1984 (có mặt).

2. Ông Lâm Xi Q, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà Vân và ông Q: Bà Lưu Mỹ G, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2019). (có mặt).

3. Ông Lâm Tấn I, sinh năm 1990 (vắng mặt).

4. Bà Ngô Kim H, sinh năm 1937 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Lưu Thị Cẩm V, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2024). (có mặt).

5. Văn phòng công chứng K; địa chỉ: Số 294, đường Q, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Văn phòng công chứng T; địa chỉ: Số 30, đường N, Khóm M, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng). (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ông Lê Văn Y, sinh năm 1967 (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 93/1, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 93, đường P, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố Sóc Trăng: Ông Huỳnh Hoài M, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Sóc Trăng; địa chỉ: Số 93, đường P, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2025). (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

9. Ngân hàng TMCP AB; địa chỉ: Số 170, đường H, Phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP An Bình: Ông Đào Văn S, sinh năm 1988 và ông Đào Khánh L, sinh năm 1993 (đều vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); cùng địa chỉ: Số 18, đường P, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022).

10. Ông Từ Văn Ê, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp 5, thị trấn N, huyện A (Nay là Khóm N, Phường M, thị xã A), tỉnh Sóc Trăng (chết ngày 09/9/2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ê:

10.1. Bà Cao Ngọc X, sinh năm 1963 (vắng mặt).

10.2. Bà Từ Thị Ư, sinh năm 1982; địc chỉ: Số 426, đường 30/4, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

10.3. Ông Từ Văn Ô, sinh năm 1990 (vắng mặt).

10.4. Ông Từ Hữu Z, sinh năm 1992 (vắng mặt).

10.5. Ông Từ Hữu Ơ, sinh năm 1994 (vắng mặt).

10.6. Ông Từ Dương Â, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện A (Nay là Khóm N, Phường M, thị xã A), tỉnh Sóc Trăng.

11. Bà Cao Ngọc X, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp N, thị trấn U, huyện A (Nay là Khóm N, Phường M, thị xã A), tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Tuyết: Ông Trần Vĩnh K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 175/6, đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2017). (có mặt).

12. Bà Diệp Bích Ă, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp 4, thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

13. Ông Lê Trung J, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 65C, Lộ Mới, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số 442, đường Đ, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng); địa chỉ cư trú hiện nay: Trại giam Kênh N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

14. Bà Mã Hóa F, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 64/6, đường M, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ cư trú hiện nay: Đội 11, Phân trại 1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U là nguyên đơn; bà Ngô Kim H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 31/7/2013 của Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U và trình bày của ông Trần Vĩnh K tại phiên tòa:

Vợ chồng Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U có nhận chuyển

nhượng thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (sau đây viết tắt là nhà, đất số 282, đường Tôn Đức Thắng) của bà Nguyễn Thị O và ông Lê Văn Y. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng K xác nhận số 1167, quyển số 02, ngày 19/12/2012 (sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2012). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà U được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S xác nhận đứng tên quyền sử dụng đất vào tháng 12/2012.

Căn nhà và đất trên được bà O, ông Y chuyển nhượng của vợ chồng bà Lưu Thị Cẩm N, ông Lâm Xi Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng K, tỉnh Sóc Trăng xác nhận số 1068, quyển số 02, ngày 07/12/2012 (sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/12/2012). Lúc nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà O, ông Y thì bà N và bà O yêu cầu ông T, bà U cho bà N được ở nhờ đến hết tháng 4/2013. Nhưng khi đến hạn thì bà N không trả lại nhà đất cho ông T, bà U theo thỏa thuận.

Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Lưu Thị Cẩm N trả lại cho ông T, bà U nhà, đất số 282, đường Tôn Đức Thắng. Trường hợp Tòa án xác định hai hợp đồng nêu trên vô hiệu thì ông T, bà U yêu cầu vợ chồng bà N, ông Q trả lại số tiền chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này với lãi suất 20%/năm từ ngày 01/01/2013 đến ngày 01/7/2024 là 2.530.000.000 đồng, tổng cộng là 3.630.000.000 đồng.

- Theo Đơn phản tố ngày 02/10/2015 (được bổ sung ngày 08/7/2016, ngày 13/7/2022 và ngày 27/6/2024) của bị đơn bà Lưu Thị Cẩm N và trình bày của bà Lưu Mỹ G tại phiên tòa:

Ngày 29/11/2012, bà Lưu Thị Cẩm N có vay của bà Nguyễn Thị O số tiền 50.000.000 đồng với lãi suất 20%/tháng. Do trước đó bà N có nợ số tiền 200.000.000 đồng nên bà O yêu cầu bà N làm tờ cam kết còn nợ bà O số tiền 260.000.000 đồng. Theo yêu cầu của bà O, bà N và ông Lâm Xi Q phải ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/12/2012 đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2, tọa lạc tại số 282, đường Tôn Đức Thắng, khóm 1, Phường 5, thành phố Sóc Trăng (sau đây viết tắt là thửa đất số 679) cho bà O và ông Lê Văn Y để đảm bảo việc trả nợ nên hợp đồng này là giả tạo.

Thửa đất trên bà N được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 280183, số vào sổ CH 00786 ngày 23/3/2012 (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận ngày 23/3/2012), được tách ra từ thửa đất số 200, tờ bản đồ số 41 do bà Ngô Kim H làm chủ và bà N mượn của bà H để nhờ bà O thế chấp vay tiền ngân hàng hộ bà N. Do thửa đất số 200 và các tài sản trên thửa đất này là tài sản hợp pháp của bà H nên khi tách thửa, căn nhà và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 679 vẫn thuộc quyền sở hữu của bà H nên các hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 679 có đối tượng không thực hiện được.

Bà Lưu Thị Cẩm N yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/12/2012 giữa vợ chồng bà Lưu Thị Cẩm N, ông Lâm Xi Q và vợ chồng ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O.

2. Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2012 giữa ông Y, bà O và vợ chồng Ông Dương Minh T, bà Trương Thị Mỹ U.

3. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Giấy chứng nhận ngày 23/3/2012 cấp cho ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S xác nhận vào tháng 12/2012.

+ Giấy chứng nhận ngày 23/3/2012 cấp cho Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S xác nhận vào tháng 12/2012.

4. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0112/13/TC/XIX ngày 04/6/2013 ký giữa Ngân hàng TMCP AB (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U.

5. Công nhận cho bà Lưu Thị Cẩm N có quyền sử dụng thửa đất số 679.

Tại phiên tòa, bà Lưu Thị Cẩm N thống nhất với yêu cầu độc lập của bà Ngô Kim H nên tự nguyện rút lại các yêu cầu phản tố về tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0112/13/TC/XIX ngày 04/6/2013 và công nhận cho bà N có quyền sử dụng thửa đất số 679. Trường hợp Toà án xác định hai hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu thì bà N đồng ý trả lại cho ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 450.000.000 đồng. Bà N không đồng ý trả số tiền chuyển nhượng đất là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 2.530.000.000 đồng theo yêu cầu của Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U.

- Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 18/11/2015 (được bổ sung ngày 04/9/2019) của bà Ngô Kim H và trình bày của Lưu Thị Cẩm V tại phiên toà:

Bà Ngô Kim H có quyền sử dụng diện tích đất 433,2m^2, thửa đất số 200, tờ bản đồ số 41, tại khóm M, Phường N, thị xã S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 28/4/2005. Thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2 được tách ra từ thửa đất số 200 và bà H không tặng cho bà N thửa đất này mà chỉ cho bà N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhờ bà O vay hộ tiền ngân hàng.

Bà Ngô Kim H yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Lưu Thị Cẩm N được Văn phòng Công chứng T xác nhận số 634, quyển số IV, ngày 14/3/2012; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/12/2012 giữa bà N, ông Q và ông Y, bà O; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2012 giữa ông Y, bà O và ông T, bà U đối với thửa đất số 679 là vô hiệu do giả tạo.

2. Hủy các giấy chứng nhận về tài sản sau:

+ Giấy chứng nhận ngày 23/3/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp cho bà Lưu Thị Cẩm N đối với thửa đất số 679;

+ Giấy chứng nhận ngày 23/3/2012 cấp cho ông Lê Văn Y và bà Nguyễn Thị O do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S xác nhận ngày 07/12/2012;

+ Giấy chứng nhận ngày 23/3/2012 cấp cho Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S xác nhận ngày 19/12/2012.

3. Công nhận bà Ngô Kim H được quyền sử dụng thửa đất số 679 và quyền sở hữu căn nhà gắn liền với đất tại số 282 (số 282C cũ) đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 12/7/2019, Ngân hàng TMCP An Bình trình bày:

Ngân hàng có cấp tín dụng cho ông Từ Văn Ê và bà Cao Ngọc X theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 0143/13/TD/XIX ngày 04/6/2013, số tiền vay 800.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu, lãi suất vay 15%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0112/TC/XIX ngày 04/6/2013, tài sản thế chấp là thửa đất số 679 theo Giấy chứng nhận ngày 23/3/2012. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng K tỉnh Sóc Trăng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S ngày 04/6/2013. Vào ngày 04/6/2013, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Ê, bà Tuyết số tiền 800.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 04/6/2013.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Ê bà Tuyết vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Ê, bà Tuyết thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc, lãi còn nợ; trường hợp ông Ê, bà Tuyết không trả hoặc trả không đầy đủ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đến ngày 29/5/2023, phía Ngân hàng có văn bản rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên.

- Theo Văn bản ghi ý kiến ngày 05/11/2015, bà Nguyễn Thị O và ông Lê Văn Y trình bày:

Bà Nguyễn Thị O, ông Lê Văn Y không ký hợp đồng cá nhân với ông Lâm Xi Q mà là ký kết hợp đồng với cả hai vợ chồng ông Lâm Xi Q, bà Lưu Thị Cẩm N do Văn phòng công chứng K công chứng hợp đồng số 1068, quyển số 02, ngày 07/12/2012. Hợp đồng này được ký kết để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng này hợp pháp vì hoàn toàn tự nguyện.

Sau khi chuyển nhượng cho ông Y, bà O thì bà N có thỏa thuận yêu cầu mua lại căn nhà và đất trên. Do mua nhà để kinh doanh nên ông Y, bà O đồng ý chuyển nhượng lại để kiếm lời. Do bà N giới thiệu Ông Dương Minh T để mua nhà với giá thỏa thuận giữa các bên nên ông Y, bà O đồng ý bán lại cho ông T. Khi đó bà N có nhờ ông Y, bà O nói với ông T cho bà N ở nhờ thêm 04 tháng nhưng ông T chỉ đồng ý cho ở thêm 02 tháng. Do đó, việc chuyển nhượng lại cho ông T, bà U là do bà N yêu cầu.

- Theo Văn bản ngày 02/11/2015, Văn phòng công chứng K (nay là Văn phòng công chứng T) trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1068, quyển số 02, ngày 07/12/2012 giữa bà Lưu Thị Cẩm N, ông Lâm Xi Q và ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số1167, quyển số 01, ngày 19/12/2012 giữa ông Y, bà O và Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U đúng quy định pháp luật, riêng việc thanh toán tiền, chuyển giao tài sản do các bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Theo trình bày của bà Lưu Mỹ G, là người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Xi Q tại phiên tòa:

Ông Lâm Xi Q thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà Lưu Thị Cẩm N.

- Tòa án đã tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ sau:

+ Xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc tài sản tranh chấp;

+ Yêu cầu cá nhân, cơ quan, tổ chức cung cấp lời khai, tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc xác định nguồn gốc tài sản tranh chấp.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 5, các khoản 2, 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b, c khoản 1, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 184, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, Điều 26 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; Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 132, Điều 137, khoản 3 Điều 402, khoản 1 Điều 410, khoản 5 Điều 697, Điều 722 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử các yêu cầu phản tố sau đây của bà Lưu Thị Cẩm N:

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0112/13/TC/XIX ngày 04/6/2013 ký giữa Ngân hàng TMCP AB và Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U.

1.2. Công nhận cho bà Lưu Thị Cẩm N có quyền sử dụng thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2, tọa lạc tại số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP AB về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 0143/13/TD/XIX ngày 04/6/2013 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0112/TC/XIX ngày 04/6/2013.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U về việc buộc bà Lưu Thị Cẩm N trả lại thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của của bà Lưu Thị Cẩm N:

4.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lưu Thị Cẩm N, ông Lâm Xi Q và ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng Công chứng K, tỉnh Sóc Trăng xác nhận số 1068, quyển số 02, ngày 07/12/2012 vô hiệu kể từ thời điểm ký kết.

4.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O và Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng Công chứng K, tỉnh Sóc Trăng xác nhận số 1167, quyển số 02, ngày 19/12/2012 vô hiệu kể từ thời điểm ký kết.

4.3. Bà Lưu Thị Cẩm N được quyền kê khai, đăng ký để được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật.

4.4. Buộc bà Nguyễn Thị O có trách nhiệm trả lại cho Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U số tiền 1.100.000.000 đồng đã nhận theo Giấy thỏa thuận lập ngày 17/12/2012 giữa bà Nguyễn Thị O, bà Lưu Thị Cẩm N, ông Lê Trung J và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng Công chứng K, tỉnh Sóc Trăng xác nhận số 1167, quyển số 02, ngày 19/12/2012.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

5. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập sau đây của bà Ngô Kim H:

5.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Kim H và bà Lưu Thị Cẩm N được Văn phòng Công chứng T xác nhận số 634, quyển số IV, ngày 14/3/2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lưu Thị Cẩm N, ông Lâm Xi Q và ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O được Văn phòng Công chứng K, tỉnh Sóc Trăng xác nhận số 1068, quyển số 02, ngày 07/12/2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O và Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U được Văn phòng Công chứng K, tỉnh Sóc Trăng xác nhận số 1167, quyển số 02, ngày 19/12/2012.

5.2. Công nhận bà Ngô Kim H được quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2024, nguyên đơn ông T và bà U có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng nhận ngày 09/10/2024. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông Q, bà N có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền gốc là 1.100.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm từ ngày 01/01/2023 đến ngày 01/7/2024, với tổng số tiền gốc và lãi là 3.630.000.000 đồng. Nếu không trả được thì được quyền phát mãi tài sản là thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41. Trong trường hợp xác định ông Y, bà O có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên thì phải buộc vợ chồng ông Q, bà N trả cho ông Y, bà O số tiền trên trong cùng vụ án và phát mãi thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41 để đảm bảo thi hành án. Sau khi ông Q, bà N thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì mới được quyền kê khai, đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 09/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 14/3/2012 giữa bà H với bà N. Tuyên hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà N ngày 23/3/2012 đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41. Công nhận cho bà H thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông K không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Việc ông T nhận chuyển nhượng nhà từ bà O là nhằm che dấu hợp đồng vay tiền và ông T đã trả cho bà O số tiền 1.100.000.000 đồng thay cho ông Q, bà N thực chất là tiền ông T cho bà N vay, nhưng không có làm giấy tờ, nên ông T đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng, nhưng phải buộc ông Q, bà N trả cho nguyên đơn tiền gốc và tiền lãi tổng cộng 3.630.000.000 đồng thì mới đúng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà O mà không buộc ông Y trả tiền là chưa đúng, vì hợp đồng chuyển nhượng có ông Y ký. Trong vụ án hình sự thì ông Q, bà N thừa nhận nhận nợ bà O số tiền 1.100.000.000 đồng, nhưng không buộc ông Q, bà N trả số tiền trên cho bà O là chưa giải quyết dứt điểm vụ án. Khi khởi kiện nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc vợ chồng ông Q, bà N trả lại nhà, đất và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc vợ chồng ông Q, bà N trả số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 2.530.000.000 đồng, không có yêu cầu gì đối với ông Y, bà O. Bản chính giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ 41 hiện nay do ông T cất giữ và có đem đến phiên tòa phúc thẩm để đối chiếu và xác định nguyên đơn đã trả tiền cho ngân hàng xong và đã xóa thế chấp.

+ Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Trang không rút đơn phản tố và cho rằng: Bà N không bán nhà cho bà O, không bán nhà cho nguyên đơn và cũng không có vay tiền nguyên đơn nên không có căn cứ bán phát mãi nhà. Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà N với vợ chồng bà O là hợp đồng giả tạo

nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa bà N với bà O, bà N có ký với bà O số tiền 1.100.000.000 đồng, nhưng bà N không có nhận số tiền này mà do bà O trả cho Ngân hàng An Bình thay bà N nợ gốc 600.000.000 đồng và nợ lãi 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là cấn trừ nợ với ông Hiếu; nay bà N chỉ đồng ý trả cho bà O số tiền 700.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi, nhưng do bà O không có yêu cầu trong vụ án này, nên bà O có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

+ Người đại diện hợp pháp của bà H là bà Vân không rút đơn yêu cầu độc lập; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Bà H chỉ cho bà N mượn giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền chứ không tặng cho, nhưng bà O đã lừa dối bà H khi yêu cầu ký vào văn bản tặng cho QSDĐ, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà N cho rằng: Bản án sơ thẩm tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, không ai kháng cáo yêu cầu xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng đồng ý tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là đúng. Việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu ông Q, bà N trả số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi tổng cộng 3.630.000.000 đồng là không có cơ sở, bởi vì bà N không có nhận tiền từ ông T. Trong vụ án này ông Y, bà O không có yêu cầu gì đối với bà N và cũng không chứng minh được số tiền bà N vay cụ thể là bao nhiêu, nên Tòa án sơ thẩm không buộc bà N trả tiền vay cho bà O là đúng pháp luật, khi nào bà O có yêu cầu thì Tòa án sẽ giải quyết thành vụ án khác. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà O không có kháng cáo yêu cầu bà N trả tiền vay, nguyên đơn không được bà O ủy quyền, nên không có quyền kháng cáo yêu cầu buộc bà N trả tiền vay cho bà O. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, còn kháng cáo của bà H thì không có ý kiến.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông T, bà U; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U; bị đơn bà Lưu Thị Cẩm N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Xi Q, bà Ngô Kim H, bà Cao Ngọc X đều vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; Văn phòng công chứng K, người đại diện hợp pháp

của UBND thành phố Sóc Trăng, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP AB, ông Lê Trung J, bà Mã Hóa F đều vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Lâm Tấn I, ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Từ Văn Ê: Bà Từ Thị Ư, ông Từ Văn Ô, ông Từ Hữu Z, ông Từ Hữu Ơ, ông Từ Dương Â, bà Diệp Bích Ă đều vắng mặt không rõ lý do; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của nguyên đơn ông T, bà U và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Theo bản án sơ thẩm nhận định tại mục [6.1]-[6.4] thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/12/2012 giữa ông Q, bà N với ông Y, bà O ghi giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng là không có thật, có dấu hiệu khai thấp để trốn thuế nên hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127, Điều 129, khoản 1 Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, chưa xác định đầy đủ là nhằm che dấu một giao dịch khác là *"Hợp đồng vay tài sản giữa bà N với bà O"*, như nhận định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2019/DS-PT ngày 05/3/2019 (BL số 1452-1458). Mặc dù, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà N thừa nhận và đồng ý trả cho bà O số tiền 700.000.000 đồng, nhưng do bà O không có yêu cầu độc lập đối với bà N trong vụ án này, nên HĐXX chưa xác định bà N thiếu bà O số tiền vay cụ thể là bao nhiêu, bà O có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[4] Theo bản án sơ thẩm nhận định tại mục [6.5] thể hiện: Ông Y, bà O và bà N đã bị đe dọa, cưỡng ép khi tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2012 giữa ông Y, bà O với ông T, bà U, nên giao dịch này bị vô hiệu từ thời điểm ký kết do vi phạm điều kiện tự nguyện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Các bên đều đồng ý với những nhận định trên và không có kháng cáo.

[5] Xét kháng cáo của ông T, bà U về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông Q và bà N có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền gốc là 1.100.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm từ ngày 01/01/2023 đến ngày 01/7/2024, với tổng số tiền gốc và lãi là 3.630.000.000 đồng. Nếu không trả được thì được quyền phát mãi tài sản là thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Việc ông T nhận chuyển nhượng nhà từ bà O là nhằm che dấu hợp đồng vay tiền và ông T đã trả cho bà O số tiền 1.100.000.000 đồng thay cho ông Q, bà N thực chất là tiền ông T cho bà N vay, nhưng không có làm giấy tờ và cũng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh là cho bà N vay tiền. Tuy nhiên, như nhận định tại mục [4] nêu trên, HĐXX phúc thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2012 giữa ông Y, bà O với ông T, bà U bị vô hiệu từ thời điểm ký kết do vi phạm điều kiện tự nguyện theo quy định tại

điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005, không phải vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản với bà N như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng ngày ngày 19/12/2012 chỉ có liên quan đến ông Y, bà O, không có liên quan đến ông Q, bà N, nên nguyên đơn yêu cầu ông Q, bà N trả số tiền trên là không có cơ sở. Mặt khác, theo Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*. Chính vì vậy, nguyên đơn có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015). Còn đối với yêu cầu: Nếu không trả được thì được quyền phát mãi tài sản là thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, yêu cầu này là không có căn cứ, vì thửa đất này không được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

[6] Xét kháng cáo của ông T, bà U về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Trong trường hợp xác định ông Y, bà O có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên thì phải buộc vợ chồng ông Q, bà N trả cho ông Y, bà O số tiền trên trong cùng vụ án và phát mãi thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41 để đảm bảo thi hành án. Sau khi ông Q, bà N thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì mới được quyền kê khai, đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Xét thấy, khi khởi kiện nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc vợ chồng ông Q, bà N trả lại nhà, đất và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc vợ chồng ông Q, bà N trả số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 2.530.000.000 đồng, không có yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2012 giữa nguyên đơn với ông Y, bà O. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà O có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền này là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn và không phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 *"Về quyền định đoạt và tự định đoạt của đương sự"*. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng có sự tham gia ký kết của ông Y, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông Y cùng có nghĩa vụ liên đới với bà O trả tiền cho nguyên đơn cũng chưa đầy đủ. Trong trường hợp này, nếu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Y cùng có nghĩa vụ liên đới với bà O trả tiền cho nguyên đơn thì mất quyền kháng cáo của ông Y và cũng vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, để giải quyết toàn toàn diện đối với hợp đồng chuyển nhượng 19/12/2012 giữa nguyên đơn với ông Y, bà O thì HĐXX thấy cần thiết sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc bà O có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 1.100.000.000 đồng và dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật. Tại giai đoạn phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp.

[7] Xét kháng cáo của bà H về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng

xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Tuyên bố hợp đồng tặng cho riêng QSDĐ ngày 14/3/2012 giữa bà H với bà N. Tuyên hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà N ngày 23/3/2012 đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41. Công nhận cho bà H thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41. Xét thấy, hợp đồng tặng cho riêng QSDĐ giữa bà H với bà N đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41 (tách từ thửa đất gốc số 200, tờ bản đồ số 41) đã được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 14/3/2012, trên cơ sở đó bà N đăng ký và được UBND thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 23/3/2012. Việc thỏa thuận giữa các bên thể hiện toàn bộ thửa đất số 200 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H và Hợp đồng tặng cho được lập hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm tặng cho các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và diện tích đất tặng cho không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên có hiệu lực theo quy định tại các Điều 122, Điều 722 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Mặc dù, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà H cho rằng: Bà H chỉ cho bà N mượn giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền chứ không tặng cho, nhưng bà O đã lừa dối bà H khi yêu cầu ký vào văn bản tặng cho QSDĐ. Ngoài lời trình bày ra, thì không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp. Còn đối với giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho nguyên đơn là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, được thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nên không cần thiết phải hủy.

[8] Từ những nhận định như đã nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bà H là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng theo hướng nhận định ở phần trên.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể như sau: Do không buộc bà O có nghĩa vụ trả số tiền 1.100.000.000 đồng, nên bà O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Còn về chi phí tố tụng không có thay đổi.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm không có liên quan đến kháng cáo của nguyên đơn bà H, nên nguyên đơn và bà H mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do bà H sinh năm 1937 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[12] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông

T, bà U; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Kim H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 về việc tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ; tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng. Án tuyên như sau:

2.1. Đình chỉ xét xử các yêu cầu phản tố sau đây của bà Lưu Thị Cẩm N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0112/13/TC/XIX ngày 04/6/2013 ký giữa Ngân hàng TMCP AB với Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U.

- Công nhận cho bà Lưu Thị Cẩm N có quyền sử dụng thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2, tọa lạc tại số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP AB về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 0143/13/TD/XIX ngày 04/6/2013 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0112/TC/XIX ngày 04/6/2013.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U về việc buộc bà Lưu Thị Cẩm N trả lại thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2.4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của của bà Lưu Thị Cẩm N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lưu Thị Cẩm N, ông Lâm Xi Q và ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng Công

chứng K, tỉnh Sóc Trăng xác nhận số 1068, quyển số 02, ngày 07/12/2012 vô hiệu kể từ thời điểm ký kết.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O và Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng Công chứng K, tỉnh Sóc Trăng xác nhận số 1167, quyển số 02, ngày 19/12/2012 vô hiệu kể từ thời điểm ký kết.

- Bà Lưu Thị Cẩm N được quyền kê khai, đăng ký để được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật.

2.5. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập sau đây của bà Ngô Kim H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Kim H và bà Lưu Thị Cẩm N được Văn phòng Công chứng T xác nhận số 634, quyển số IV, ngày 14/3/2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lưu Thị Cẩm N, ông Lâm Xi Q và ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O được Văn phòng Công chứng K, tỉnh Sóc Trăng xác nhận số 1068, quyển số 02, ngày 07/12/2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị O và Ông Dương Minh T, Bà Trương Thị Mỹ U được Văn phòng Công chứng K, tỉnh Sóc Trăng xác nhận số 1167, quyển số 02, ngày 19/12/2012.

- Công nhận bà Ngô Kim H được quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 679, tờ bản đồ số 41, diện tích 131,8m^2 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số 282, đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2.6. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U phải chịu tổng cộng là 600.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 009947 ngày 19/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng; Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U còn phải nộp thêm số tiền là 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng).

Bà Lưu Thị Cẩm N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho bà Lưu Thị Cẩm N số tiền 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 007413 ngày 12/10/2015 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000618 ngày 08/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

Bà Ngô Kim H không phải chịu, trả lại cho bà Ngô Kim H số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 009030 ngày 18/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP AB số tiền 31.050.509 đồng (Ba mươi mốt triệu không trăm năm mươi nghìn năm trăm linh chín đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007687 ngày 29/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U phải chịu là 1.000.000 đồng (Một triệu một trăm nghìn đồng), Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U đã nộp xong.

Ngân hàng TMCP AB phải chịu là 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi nghìn đồng), Ngân hàng TMCP AB đã nộp xong.

Bà Ngô Kim H phải chịu là 1.150.000 đồng (Một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng), bà Ngô Kim H đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U mỗi người phải chịu phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002190 ngày 29/10/2024 và 0008775 ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng. Như vậy, Ông Dương Minh T và Bà Trương Thị Mỹ U đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm. Bà Ngô Kim H được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn