

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 24/2023/DS-PT

Ngày: 03 - 02 - 2023

V/v tranh chấp đòi lại nhà, đất cho mượn; 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 cho mượn nhà để ở; yêu cầu 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.

Ông Trần Nam Trung.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp đòi lại nhà, đất cho mượn; 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 cho mượn nhà để ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2022 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 197/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022 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 B, đường T, Khóm N, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông T và bà U: Ông Trần Vĩnh K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số M, đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2015). (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lưu Phước H, sinh năm 1964 (có mặt).
2. Bà Diệp J, sinh năm 1966 (có mặt).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Viết C (có mặt) và bà Nguyễn Ngọc P (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), Luật sư của Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; cùng địa chỉ: Số H, đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Ngô Kim G, sinh năm 1937 (vắng mặt).
2. Bà Lưu Mỹ N, sinh năm 1992 (vắng mặt).
3. Ông Lưu Phước L, sinh năm 1993 (vắng mặt).
4. Bà Lưu Thị Cẩm V, sinh năm 1984 (vắng mặt).
5. Bà Lưu Mỹ A, sinh năm 1989 (có mặt).

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

Người đại diện hợp pháp của bà G, bà N, ông L và bà V: Bà Lưu Mỹ A, sinh năm 1989; địa chỉ: Số H, 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, ngày 21/9/2015 và ngày 07/9/2015). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà G: Ông Nguyễn Viết C (có mặt) và bà Nguyễn Ngọc P (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), Luật sư của Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; cùng địa chỉ: Số H, đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

6. Bà Đỗ Thị Ê, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 1/2, đường Tôn Đức Thắng, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Bà Diệp Bích Ā, sinh năm 1970 (vắng mặt).

8. Ông Lâm Văn I, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, thị trấn P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

9. Văn phòng công chứng Thanh D; địa chỉ: Số M, đường V, Khóm M, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố S; địa chỉ: Số C, đường P, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố Sóc Trăng: Ông Đỗ Xuân N, địa chỉ: Số C, đường P, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2022). (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt).

11. Ngân hàng TMCP AB. Địa chỉ: Số M, đường P, Phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Bà Trần Thị Mộng X và ông Đào Văn S; cùng địa chỉ: Số M, đường P, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/01/2023). (có mặt).

12. Ông Từ Văn Y, sinh năm 1962 (vắng mặt).

13. Bà Cao Ngọc Z, sinh năm 1963 (vắng mặt).

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

Người đại diện hợp pháp của ông Y, bà Z: Ông Trần Vĩnh K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số M, đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2015). (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Minh T, bà Trương Thị Mỹ U là nguyên đơn; ông Lưu Phước H, bà Diệp J là bị đơn; bà Ngô Kim G, bà Lưu Mỹ A và Ngân hàng TMCP AB 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 08/5/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Dương Minh T, bà Trương Thị Mỹ U, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Vĩnh K trình bày:*

Vợ chồng ông T và bà U có thửa đất số 200, tờ bản đồ số 41, diện tích 128,7m² và thửa đất số 376, tờ bản đồ số 41, diện tích 141,3m², 02 thửa đất trên cùng tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Thửa đất số 200 được UBND thành phố Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), quyền sở hữu (QSH) nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 280182 ngày 23/3/2012 cấp cho bà Diệp Bích Á và ông Lâm Văn I. Đến tháng 4/2012 thì được Văn phòng đăng ký QSDĐ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Sóc Trăng xác nhận chỉnh lý lại chủ sở hữu hợp pháp là ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U. Thửa đất số 376 được UBND thành phố Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 280181 ngày 23/3/2012 cho bà Đỗ Thị Ê. Đến tháng 4/2012 thì được Văn phòng đăng ký QSDĐ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Sóc Trăng xác nhận chỉnh lý lại chủ sử dụng hợp pháp là ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U. Trên 02 thửa đất có 02 căn nhà gắn liền.

Vào ngày 07/11/2012 ông T, bà U cho vợ chồng ông H và bà J mượn căn nhà trên thửa đất số 200 để ở, thỏa thuận thời hạn 01 năm (từ ngày 07/11/2012 đến ngày 07/11/2013). Việc cho mượn nhà để ở có hợp đồng bằng văn bản theo “Hợp đồng

cho mượn nhà để ở” và được Văn phòng công chứng Thanh D công chứng vào ngày 09/11/2012. Đến khoảng tháng 01/2013 thì vợ chồng ông H, bà J mượn thêm căn nhà trên thửa đất số 376 sử dụng, việc cho mượn chỉ thỏa thuận bằng miệng và ông H, bà J hứa sẽ trả cùng lúc với căn nhà trên thửa đất số 200 nhưng đến hết hạn trả lại nhà bà U, ông T nhiều lần yêu cầu ông H, bà J trả lại nhà của 02 thửa đất nêu trên nhưng ông H, bà J cứ hẹn hết lần này đến lần khác, đến nay vẫn chưa trả lại nhà cho ông T, bà U.

Nay ông T, bà U yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lưu Phước H và bà Diệp J trả lại QSDĐ và 02 căn nhà cấp 4 kiên cố gắn liền trên thửa đất số 200 và thửa đất số 376 cùng thuộc tờ bản đồ số 41, tọa lạc Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Tại Tờ tường trình ngày 08/6/2015, ngày 05/8/2015, ngày 27/7/2015, Bản tự khai ngày 25/8/2015, Biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2015, Tờ tường trình ngày 18/5/2016, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lưu Phước H, bà Diệp J trình bày:*

Việc bà Đỗ Thị Ê đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 376, tờ bản đồ số 41 là do ông H có mượn tiền của bà Ê, bà Ê buộc ông H phải cho bà Ê đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ này đến khi ông H trả nợ xong cho bà Ê. Vì ông H đang cần tiền nên vay tiền của ông T, lúc này ông T nói để ông T đứng tên sẽ vay được nhiều tiền hơn nên ông H đã đồng ý sang tên cho ông T và bà U. Việc vay tiền hai bên có làm hợp đồng nhưng sau này ông T lấy lại nên ông H không thể cung cấp hợp đồng vay tiền cho Tòa án. Đối với thửa đất số 200, tờ bản đồ 41 ông H cũng biết ông I, bà A đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ là do ông H còn nợ tiền bà A nên bà A yêu cầu ông H phải sang tên cho bà A đứng tên và ông H cũng biết được bà A, ông I chuyển nhượng phần đất này lại cho ông T, bà U và ông H cũng không khiếu nại gì. Vì ông H đang cần tiền nên vay tiền của ông T, lúc này ông T nói để ông T đứng tên sẽ vay được nhiều tiền hơn nên ông H đồng ý sang tên cho ông T, bà U. Việc vay tiền hai bên có làm hợp đồng nhưng sau này ông T lấy lại nên ông H không thể cung cấp hợp đồng vay tiền cho Tòa án. Ông H thừa nhận có ký tên trong Hợp đồng cho mượn nhà để ở với ông T và bà U, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Thanh D vào ngày 09/11/2012, lúc ký do tin tưởng ông T nên ông H không xem kỹ nội dung.

Tại phiên tòa, ông H và bà J thừa nhận hai thửa đất đang tranh chấp không phải của ông, bà và cũng thừa nhận ông, bà có mượn hai thửa đất của nguyên đơn; ông, bà có ký Hợp đồng cho mượn nhà để ở với ông T và bà U, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Thanh D vào ngày 09/11/2012. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng mượn này là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản, mục đích ký hợp đồng mượn nhà là để cho ông H vay được tiền. Do đó, ông, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 14/9/2015, Đơn bổ sung yêu cầu độc lập ngày 12/7/2016 và Đơn yêu cầu độc lập ngày 04/9/2019 của bà Ngô Kim G và các lời khai, người đại diện theo ủy quyền của bà G là bà Lưu Mỹ A trình bày:*

Bà G không có chuyển nhượng QSDĐ tại 02 thửa đất số 376 và thửa thửa đất

số 200 cùng thuộc tờ bản đồ số 41, tọa lạc Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho bà Đỗ Thị Ê, bà Diệp Bích Ấ và ông Lâm Văn I. Bà G chỉ cho ông H và bà J mượn 02 giấy chứng nhận QSDĐ của 02 thửa đất nêu trên thế chấp cho bà Ê, bà Ấ và ông I để vay tiền. Khi ông H, bà J kêu bà G ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (thực chất là thế chấp QSDĐ cho bà Ê, bà Ấ và ông I để vay tiền) thì phía bà Ê, bà Ấ và ông I đã cam kết là không chuyển QSDĐ các thửa đất thế chấp cho bất kỳ ai, việc bà Ê, bà Ấ và ông I đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ của bà G là để đảm bảo cho việc thu hồi nợ mà ông H, bà J đã vay của bà Ê, bà Ấ và ông I. Khi nào thu hồi nợ xong thì bà Ê, bà Ấ và ông I sẽ trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho bà G. Do đó, việc bà Ê, bà Ấ và ông I chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông T và bà U là vi phạm các cam kết đã thỏa thuận.

Đồng thời, bà G không bán nhà, cũng không có cho ông H, bà J mượn 02 căn nhà tọa lạc trên 02 thửa đất số 200 và số 376 nêu trên. Bà G chỉ cho ông H, bà J mượn 02 giấy chứng nhận QSDĐ của 02 thửa đất nêu trên thế chấp cho bà Ê, bà Ấ và ông I để vay tiền. Do đó, bà Ê, bà Ấ và ông I không thể có 02 căn nhà để bán cho ông T, bà U nên ông T, bà U không thể cho ông H, bà J mượn 02 căn nhà nêu trên. Cho nên, ông T, bà U khởi kiện yêu cầu ông H, bà J trả lại 02 căn nhà là không có căn cứ, vì đây là tài sản hợp pháp của bà G. Việc ông T, bà U ký hợp đồng cho mượn 02 căn nhà này là trái với quy định của pháp luật. Bà G yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ngô Kim G với bà Đỗ Thị Ê đối với thửa đất số 376, diện tích 141,3m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ngô Kim G với bà Diệp Bích Ấ và ông Lâm Văn I đối với thửa đất số 200, diện tích 128,7m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đỗ Thị Ê với ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U đối với thửa đất số 376, diện tích 141,3m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Diệp Bích Ấ và ông Lâm Văn I với ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U đối với thửa đất số 200, diện tích 128,7m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, do Văn phòng công chứng Thanh D xác nhận hợp đồng số 972, quyền số 04, ngày 19/04/2012.

Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng cho mượn nhà để ở giữa ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U với ông Lưu Phước H và bà Diệp J đối với căn nhà nằm trên thửa đất số 200, diện tích 128,7m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, do Văn phòng công chứng Thanh D xác nhận ngày 09/11/2012.

Hủy hai giấy chứng nhận QSDĐ sau:

Giấy chứng nhận QSDĐ số BE 280181 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho bà Đỗ Thị Ê vào ngày 23/3/2012 và được Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Sóc Trăng xác nhận điều chỉnh thay đổi cấp lại cho ông Dương Minh T, bà Trương Thị Mỹ U ngày 19/4/2012 đối với thửa đất số 376, diện tích 141,3m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Giấy chứng nhận QSDĐ số BE 280182 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho bà Diệp Bích Á và ông Lâm Văn I vào ngày 23/3/2012 và được Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Sóc Trăng xác nhận điều chỉnh thay đổi cấp lại cho ông Dương Minh T, bà Trương Thị Mỹ U ngày 19/4/2012 đối với thửa đất số 200, diện tích 128,7m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm 1, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận cho bà Ngô Kim G có quyền sử dụng đất hợp pháp trên thửa đất số 376, diện tích 141,3m² và thửa đất số 200, diện tích 128,7m². Đồng thời, công nhận cho bà G quyền sở hữu nhà ở hợp pháp đối với các căn nhà số 282 và 282A, đường Tôn Đức Thắng, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Tại Bản tự khai ngày 24/8/2015 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Mỹ N và cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà N là bà Lưu Mỹ A trình bày:*

Bà N khẳng định ông H, bà J không có mượn nhà của ông T, bà U vì từ nhỏ tới giờ bà N sống trong căn nhà này. Việc bà Á, ông I chuyển nhượng đất cho ông T, bà U là hợp đồng giả tạo, ông T lừa dối ông H.

- *Tại Bản tự khai ngày 24/8/2015 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Phước L và cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông L là bà Lưu Mỹ A trình bày:*

Ông L khẳng định ông H, bà J không có mượn nhà của ông T, bà U vì từ nhỏ tới giờ ông L sống trong căn nhà này. Việc bà Á, ông I chuyển nhượng đất cho ông T, bà U là hợp đồng giả tạo, ông T lừa dối ông H.

- *Tại Bản tự khai ngày 25/8/2015 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Cẩm V và cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà V là bà Lưu Mỹ A trình bày:*

Bà V khẳng định ông H, bà J không có mượn nhà của ông T, bà U vì từ nhỏ tới giờ bà V sống trong căn nhà này. Việc bà Á, ông I chuyển nhượng đất cho ông T, bà U là hợp đồng giả tạo, ông T lừa dối ông H.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ê như sau:*

Vào năm 2012, bà Ê có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 141,3m², tờ bản đồ số 41, thửa đất 376 tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng của bà Ngô Kim G, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Thanh D, bà G không có nhận tiền của bà Ê, mục đích chuyển nhượng là để cho ông H vay của bà Ê số tiền 400.000.000 đồng. Khi ông H trả tiền cho bà Ê xong bà Ê có trả lại giấy chứng nhận QSDĐ trên cho ông H, nhưng ông H không nhận lại mà yêu cầu bà Ê chuyển nhượng lại cho ông T, bà U, hợp đồng được lập tại Văn phòng công

chứng Thanh D. Vì vậy, bà G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà G với bà Ê đối với thửa đất nêu trên thì bà Ê cũng đồng ý.

- Tại Tờ tường trình ngày 09/11/2018 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Bích Á như sau:

Vào năm 2010, bà Á có cho ông H vay số tiền 800.000.000 đồng đến tháng 3/2012 ông H mượn 400.000.000 đồng của Đỗ Thị Ê để trả cho bà Á 400.000.000 đồng còn nợ lại 400.000.000 đồng, số tiền này bà Á sợ ông H không có khả năng trả nên bà Á yêu cầu ông H cho bà đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ để làm tin, thực chất giữa bà Á và bà G không có mua bán đất và nhà, bà G cho ông H mượn giấy tờ đất để bà Á đứng tên thửa đất số 200. Sau khi bà Á đứng tên giấy tờ đất giả để làm tin ông H hứa với bà Á sẽ trả 400.000.000 đồng còn nợ lại và bà Á cũng hứa khi nào ông H trả số tiền 400.000.000 đồng còn nợ thì bà Á sẽ trả lại giấy tờ đất cho bà G.

Vào tháng 4/2012, ông H phải trả nợ cho bà Á nên ông H vay tiền của ông Dương Minh T để trả nợ cho bà Á, ông T ép buộc ông H phải cho ông T đứng tên giấy tờ đất thì ông T mới cho ông H vay. Do phải trả tiền cho bà Á đúng như hẹn nên ông H nhờ bà Á ký giấy tờ đất để ông T đứng tên thì ông T mới cho ông H vay tiền, thực chất bà Á không bán đất và nhà cho ông T và bà U, vì thực tế bà Á không có thửa đất số 200 và không có căn nhà tọa lạc trên thửa đất số 200, giữa bà Á và ông T không có giao dịch buôn bán nhà và đất, bà Á và ông T không có biên nhận giao tiền.

- Đối với ông Lâm Giang từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến gì.

- Tại các văn bản số 10 ngày 23/11/2015, số 09 ngày 16/11/2015 và ngày 26/7/2018 của Văn phòng công chứng Thanh D trình bày:

Hợp đồng cho mượn nhà để ở số 2616, quyền số V ngày 09/11/2012 giữa ông T, bà U với ông H, bà J; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 972, quyền số IV ngày 19/4/2012 giữa ông I, bà Á với ông T, bà U; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 971, quyền số IV ngày 19/4/2012 giữa bà Ê với ông T, bà U.

Tất cả 03 hợp đồng trên được ký tại Văn phòng công chứng Thanh D được công chứng đảm bảo theo quy định của pháp luật và là sự tự nguyện, tự định đoạt của hai bên đương sự.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Xuân Nam từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay không có ý kiến.

- Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 14/8/2019 cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP AB là ông Đào Văn S trình bày:

Ngân hàng TMCP AB (được viết tắt là ABBANK) cấp tín dụng cho ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U theo các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số: 0134/13/TD/XIX ngày 23/5/2013 với số tiền vay 300.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn thu mua hàng thủy sản, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu, lãi suất trong hạn 15%/năm tính từ ngày khách hàng nhận tiền vay, lãi suất trên sẽ thay đổi định kỳ 03 tháng/lần theo chính sách của ABBANK. Ngay khi ABBANK thông báo thay đổi lãi suất, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số: 0156/13/TD/XIX ngày 18/6/2013 với số tiền vay 700.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn thu mua hàng thủy sản, thời hạn cho vay 240 tháng kể từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu, lãi suất trong hạn 15%/năm tính từ ngày khách hàng nhận tiền vay, lãi suất trên sẽ thay đổi định kỳ 03 tháng/lần theo chính sách của ABBANK. Ngay khi ABBANK thông báo thay đổi lãi suất, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho hai hợp đồng tín dụng trên ông T và bà U đã ký hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 0162/12/TC/XIX ngày 22/11/2012 và hợp đồng chỉnh sửa, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 01/13/HĐCSBS-HĐTC/XIX ngày 23/5/2013 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Khánh Hưng và được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng ngày 23/11/2012: Tài sản thế chấp là QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 280182, hồ sơ gốc số 00788 do UBND thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/3/2012.

Ngân hàng đã giải ngân theo đúng nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, ông T, bà U đã thực hiện việc rút vốn vay tại ABBANK số tiền là 1.000.000.000 đồng theo các giấy nhận nợ: Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/6/2013 theo Hợp đồng tín dụng số 0134/13/TD/XIX ngày 23/5/2013 với số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 15%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; Giấy nhận nợ số 01 ngày 23/5/2013 theo Hợp đồng tín dụng số 0134/13/TD/XIX ngày 23/5/2013 với số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 15%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; Giấy nhận nợ số 01 ngày 18/6/2013 theo Hợp đồng tín dụng số 0156/13/TD/XIX ngày 18/6/2013 với số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 15%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà U đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ABBANK, hiện khoản vay đã quá hạn và chuyển thành nợ xấu. Nay Ngân hàng ABBANK yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông T và bà U hoàn trả cho Ngân hàng TMCP AB đối với hai hợp đồng tổng số tiền gốc và lãi là 2.725.234.760 đồng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0134/13/TD/XIX ngày 23/5/2013 tổng tiền gốc và lãi là 818.594.178 đồng (trong đó, nợ gốc là 300.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 02/6/2022, lãi trong hạn là 80.325.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 438.269.178 đồng) và tiếp tục thu lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong tiền vay vốn.

Hợp đồng tín dụng số 0156/13/TD/XIX ngày 18/6/2013 tổng tiền gốc và lãi là 1.906.640.582 đồng (trong đó, nợ gốc là 700.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày

02/6/2022, lãi trong hạn là 184.012.500 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.022.628.082 đồng) và tiếp tục thu lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong tiền vay vốn.

Trường hợp ông T và bà U không trả được nợ nêu trên, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Các tài sản gồm: QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BE 280182 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho bà Diệp Bích Á và ông Lâm Văn I vào ngày 23/3/2012 và được Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Sóc Trăng xác nhận điều chỉnh thay đổi cấp lại cho ông T và bà U ngày 19/4/2012.

- Theo các Tờ tường trình ngày 18/7/2016, ngày 05/01/2017 của ông Từ Văn Y và bà Cao Ngọc Z, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền ông Trần Vĩnh K trình bày:

Ông Y và bà Z khẳng định hai thửa đất đang tranh chấp là tài sản hợp pháp của ông T và bà U. Hiện nay ông Y và bà Z có vay của ngân hàng AB và hai tài sản trên có thể chấp để đảm bảo khoản vay vì đây không phải là tài sản của ông Y và bà Z, nên ông Y và bà Z không có ý kiến gì trong vụ án này.

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 38/2022/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2022 đã quyết định: Căn cứ khoản 3, 9, 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147, khoản 1 Điều 165; điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; căn cứ Điều 105, Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 129; Điều 256 và Điều 512, khoản 3 Điều 514 của Bộ luật Dân sự 2005; căn cứ khoản 3, 6 Điều 26, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U về việc yêu cầu ông Lưu Phước H, bà Diệp J trả lại nhà, đất cho mượn thuộc thửa đất số 376, diện tích 141,3m², tờ bản đồ số 41, nhà và đất tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BE 280181 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho bà Đỗ Thị Ê vào ngày 23/3/2012 và được Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Sóc Trăng xác nhận điều chỉnh thay đổi cấp lại cho ông Dương Minh T, bà Trương Thị Mỹ U ngày 19/4/2012 và thửa đất số 200, diện tích 128,7m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm 1, Phường 5, thành phố Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BE 280182 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho bà Diệp Bích Á và ông Lâm Văn I vào ngày 23/3/2012 và được Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Sóc Trăng xác nhận điều chỉnh thay đổi cấp lại cho ông Dương Minh T, bà Trương Thị Mỹ U ngày 19/4/2012.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Ngô Kim G.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ngô Kim G với bà Đỗ Thị

Ê đối với thửa đất số 376, diện tích 141,3m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ngô Kim G với bà Diệp Bích Ā và ông Lâm Văn I đối với thửa đất số 200, diện tích 128,7m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đỗ Thị Ê với ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U đối với thửa đất số 376, diện tích 141,3m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Diệp Bích Ā và ông Lâm Văn I với ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U đối với thửa đất số 200, diện tích 128,7m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, do Văn phòng công chứng Thanh D xác nhận hợp đồng số 972, quyển số 04, ngày 19/04/2012 là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng cho mượn nhà để ở giữa ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U với ông Lưu Phước H và bà Diệp J đối với căn nhà nằm trên thửa đất số 200, diện tích 128,7m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, do Văn phòng công chứng Thanh D xác nhận ngày 09/11/2012 là vô hiệu.

Khi án có hiệu lực pháp luật, bà Ngô Kim G có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai lại QSH nhà ở và QSDĐ theo quy định pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP AB.

Buộc ông Dương Minh T, bà Trương Thị Mỹ U trả cho Ngân hàng TMCP AB số tiền gốc và lãi của hai hợp đồng còn nợ tính đến ngày 02/6/2022 là 2.725.234.760 đồng. Trong đó:

Hợp đồng tín dụng số 0134/13/TD/XIX ngày 23/5/2013 tổng tiền gốc và lãi là 818.594.178 đồng (trong đó, nợ gốc là 300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 80.325.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 438.269.178 đồng).

Hợp đồng tín dụng số 0156/13/TD/XIX ngày 18/6/2013 tổng tiền gốc và lãi là: 1.906.640.582 đồng (trong đó, nợ gốc là 700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 184.012.500 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.022.628.082 đồng).

Kể từ ngày 03/6/2022, ông Dương Minh T, bà Trương Thị Mỹ U còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 0134/13/TD/XIX ngày 23/5/2013 và hợp đồng tín dụng số 0156/13/TD/XIX ngày 18/6/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP AB về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 200, theo hợp đồng thế chấp số

0162/12/TC/XIX ngày 22/11/2012 và hợp đồng chỉnh sửa, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/13/HĐCSBS-HĐTC/XIX ngày 23/5/2013.

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 28/6/2022, nguyên đơn ông T và bà U có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng nhận ngày 30/6/2022 (do đề nghị xét xử vắng mặt và tổng đạt hợp lệ bản án ngày 22/6/2022); yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà G; chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về phần nợ gốc, không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về phần nợ lãi.

Ngày 22/6/2022, bị đơn ông H và bà J; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G và bà A có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng nhận ngày 23/6/2022; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, theo hướng tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0110/13/TC/XIX ngày 04/6/2013, có tài sản thế chấp là thửa đất số 376, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 13/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP AB có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng nhận cùng ngày; sau đó, sửa đổi bổ sung vào ngày 29/6/2022; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết vụ án dân sự nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng ông T trả tiền chuyển nhượng nhà, đất cho ông H số tiền 1.200.000.000 đồng theo Giấy giao nhận tiền ngày 19/4/2022; ông T trả cho bà Ê số tiền 400.000.000 đồng và trả cho bà A số tiền 200.000.000 đồng thay cho ông H theo 02 Giấy thỏa thuận cùng ngày 19/4/2012; đồng thời, ông T trả cho ông H số tiền 500.000.000 đồng (trả tại nhà ông H, không làm có giấy tờ); ngoài ra, ông T cần trừ tiền ông H vay 600.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 01-4-2013 đến 01/10/2013; tổng cộng tiền chuyển nhượng nhà, đất là 2.900.000.000 đồng. Ngoài ra, trước đó ông T đưa cho ông H mượn số tiền 200.000.000 đồng, nên tổng cộng ông T đưa cho ông H số tiền 3.100.000.000 đồng, đối với số tiền 200.000.000 đồng ông T cho ông H mượn ông T chưa có yêu cầu. Việc sang tên cho ông T và bà U đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên là hợp pháp, ngay tình.

Bị đơn ông H và bà J không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng chữ ký tên, chữ viết tên Lưu Phước H và viết tên Diệp J trên 03 Giấy thỏa thuận và 01 Giấy giao nhận tiền cùng ngày 19/4/2012 là do ông H và bà J ký và viết; còn đối với Biên nhận ghi ngày 01-4-2013 đến 01-10-2013, ghi tên Lưu Phước H là do ông H ghi và chữ ký tên, ghi tên Diệp J là do bà J ký và viết; nhưng số tiền 1.200.000.000 đồng là số tiền mà ông nhờ ông T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền Ngân hàng giúp ông; còn số tiền vay 600.000.000 đồng là từ số tiền nợ

ông Tùng chuyển qua; từ khi vay tiền đến nay ông, bà chưa trả tiền vốn vay và tiền lãi cho ông T hoặc Ngân hàng; ngoài ra, ông, bà không có nhận số tiền nào khác từ ông T; ông T cũng không có trả tiền cho bà Ê và bà Ằ mà do ông, bà trả. Nay ông, bà không đồng ý trả số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông T hoặc Ngân hàng và cũng không đồng ý bán phát mãi tài sản đối với hai thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền, vì đây là tài sản của bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà G) không rút đơn yêu cầu độc lập, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng bà G không có cho vợ chồng ông H 02 thửa đất và nhà gắn liền nêu trên mà chỉ dự định sau này mới cho. Việc thế chấp 02 thửa đất nêu trên để vay tiền Ngân hàng thì bà G không biết, các giao dịch chuyển nhượng cũng như mượn nhà ở giữa các bên đều là hợp đồng giả tạo, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà và của bà G, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP AB không rút đơn yêu cầu độc lập, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng khi lập thủ tục thế chấp tài sản thì có xuống thăm định thực tế thửa đất, lúc đó ông T cho rằng những người sống trong nhà là do ông T cho mượn nhà để ở, nhưng hồ sơ thế chấp không có lưu hợp đồng cho mượn nhà để ở, thủ tục thế chấp tài sản là đúng, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, nên yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bán phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0162/12/TC/XIX ngày 22/11/2012 và Hợp đồng chỉnh sửa, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/13/HĐCSBS-HĐTC/XIX ngày 23/5/2013, có tài sản thế chấp là thửa đất số 200, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; còn đối với thửa đất số 376, tờ bản đồ số 41, thế chấp cho ông Y và bà Z vay tiền, Ngân hàng đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng đang thụ lý, chưa giải quyết. 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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà J và bà G cho rằng nguyên đơn không chứng minh được có việc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền, không chứng minh có đưa đủ số tiền chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày, chỉ chứng minh có đưa cho bị đơn số tiền 1.200.000.000 đồng và trừ các khoản bị đơn chỉ nhận được tổng số tiền 1.045.000.000 đồng. Do không chứng minh được có chuyển nhượng nhà, đất xảy ra, nên không có việc xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày. Ngoài ra, không có cơ sở nào chứng minh bà G có tặng cho ông H nhà, đất nêu trên mà chỉ đồng ý cho ông H thế chấp vay tiền của bà Ê, của vợ chồng bà Ằ và của ông T. Việc ông T thế chấp 02 thửa đất nêu trên để vay tiền Ngân hàng bà G hoàn toàn không biết. Ngân hàng không tiến hành thăm định thực tế đất và tài sản gắn liền khi thế chấp thì Ngân hàng tự chịu trách nhiệm; bà G, ông H, bà J không đồng ý bán phát mãi tài sản thế chấp nêu trên. Do đó, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của TAND thành phố Sóc Trăng, theo hướng tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0110/13/TC/XIX ngày 04/6/2013, có tài sản thế chấp là thửa đất số 376, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại Khóm M, Phường N,

thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và của Ngân hàng.

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 HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để hủy 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 ba (sau khi tạm ngừng), nguyên đơn ông Dương Minh T, bà Trương Thị Mỹ U; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Kim G, bà Lưu Mỹ N, ông Lưu Phước L, bà Lưu Thị Cẩm V, ông Từ Văn Y, bà Cao Ngọc Z vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; Văn phòng công chứng Thanh D và người đại diện hợp pháp của UBND thành phố Sóc Trăng; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bà G là bà Nguyễn Ngọc Phượng vắng mặt, nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Đỗ Thị Ê, bà Diệp Bích Ả, ông Lâm Văn I 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, của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, bà A và Ngân hàng TMCP AB 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] Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy, tại các Biên bản ghi lời khai của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Sóc Trăng (BL số 1623, 1624, 1632-1639, 1642-1645), ông H, bà J, bà Ê và bà Ả đều xác định bà Ê cho ông H vay mượn số tiền 400.000.000 đồng, ông H để bà Ê đứng tên thửa đất số 376, tờ bản đồ số 41; còn bà Ả thì cho ông H vay mượn số tiền 800.000.000 đồng, ông H để vợ chồng bà Ả đứng tên thửa đất số 200, tờ bản đồ số 41; 02 thửa đất này là của mẹ ruột ông H tặng cho ông H. Đồng thời, tại Bản tự khai ngày 25/8/2015 (BL số 80) bà G xác định bà sống trên thửa đất mang tên căn nhà số 282, 282A và 282B đường Tôn Đức Thắng, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng từ trước năm 1975 tới giờ. Và sau này, vì thương con mà bà đã chia đất và nhà ra cho Lưu Phước H (con) và Lưu Thị Cẩm B (con), cụ thể: Cho ông H căn nhà số 282 và 282A, cho bà B căn nhà số 282B. Lẽ ra, phải sang tên 02 thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền cho ông H, nhưng lại sang tên qua cho bà Ê và vợ chồng bà Ả là giao dịch giả tạo, nhằm che dấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tiền. Tuy nhiên, việc bà G tặng cho vợ chồng ông H đối với 02 thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền là có thật. Vì vậy, việc bà G yêu cầu công nhận cho bà 02 thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền là không có căn cứ. Tuy nhiên,

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết yêu cầu này của bà G là chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự. Mặt khác, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 41 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP AB, Ngân hàng chưa yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền vay, tiền lãi và phát mãi tài sản thế chấp, nhưng lại tuyên cho bà G được quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở là chưa thể thực hiện được.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới là 03 Giấy thỏa thuận (bản chính) và 01 Giấy giao nhận tiền (bản chính) cùng ngày 19/4/2012 và 01 Biên nhận vay tiền ghi ngày 01-4-2013 đến 01-10-2013 (bản phô tô).

[4.1] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: Ông T trả tiền chuyển nhượng nhà, đất cho ông H số tiền 1.200.000.000 đồng theo Giấy giao nhận tiền ngày 19/4/2012; ông T trả cho bà Ê số tiền 400.000.000 đồng và trả cho bà A số tiền 200.000.000 đồng thay cho ông H theo 02 Giấy thỏa thuận cùng ngày 19/4/2012; đồng thời, ông T trả cho ông H số tiền 500.000.000 đồng (trả tại nhà ông H, không có làm giấy tờ); ngoài ra, ông T cần trừ tiền ông H vay 600.000.000 đồng (từ ông Tùng chuyển qua) theo Biên nhận ghi ngày 01-4-2013 đến 01-10-2013; tổng cộng tiền chuyển nhượng nhà, đất là 2.900.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Giấy thỏa thuận ngày 19/4/2012 giữa ông H với ông T, bà U thể hiện: Ông H chuyển nhượng cho ông T, bà U thửa đất số 200 và số 376, cùng tờ bản đồ số 41, với số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, không thể hiện chuyển nhượng nhà (tài sản) trên đất và số tiền chuyển nhượng cũng không phải là số tiền 2.900.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày; nên giấy thỏa thuận này không đủ cơ sở chứng minh có chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên. Còn đối với Giấy thỏa thuận ngày 19/4/2012 giữa bà Ê với ông H thể hiện ông H vay tiền của ông T trả đủ cho bà Ê số tiền 400.000.000 đồng và Giấy thỏa thuận ngày 19/4/2012 giữa bà A, ông I với ông H thể hiện ông H vay tiền của ông T trả đủ cho bà A, ông I số tiền 200.000.000 đồng; nhưng đây chỉ là lời trình bày giữa các bên, không có biên nhận hay giấy tờ nào thể hiện ngoài số tiền 1.200.000.000 đồng thì ông H có vay của ông T thêm 02 lần với số tiền 600.000.000 đồng như vừa nêu. Còn đối với Biên nhận vay số tiền 600.000.000 đồng ghi ngày 01-4-2013 đến 01-10-2013 là sau thời điểm các bên tiến hành làm các Giấy thỏa thuận nêu trên. Còn việc giao số tiền 500.000.000 đồng không có làm giấy tờ và phía bị đơn cũng không thừa nhận. Ngoài ra, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng trước đó ông T đưa cho ông H mượn số tiền 200.000.000 đồng, nguyên đơn chưa yêu cầu, nhưng tại các biên bản đối chất của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Sóc Trăng thì ông H xác định số tiền 200.000.000 đồng này nằm trong số tiền 1.200.000.000 đồng mà ông đã ký nhận; nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh ông H có mượn số tiền 200.000.000 đồng như vừa nêu. Mặt khác, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh có giao dịch chuyển nhượng nhà, đất nêu trên và đã giao trả đủ số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 2.900.000.000 đồng hoặc tổng số tiền 3.100.000.000 đồng (bao gồm số tiền 200.000.000 đồng cho mượn trước đó) mà chỉ thể hiện nguyên đơn có giao cho bị đơn tổng số tiền 1.200.000.000 đồng đúng như lời thừa nhận của bị đơn tại các Biên bản ghi lời khai của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Sóc Trăng (BL số 1623, 1624, 1632-1639), nên có đủ cơ sở xác định: Bị đơn có nhờ ông

T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên để nhằm mục đích vay Ngân hàng giùm (theo lời trình bày của ông H nhờ ông T vay tiền Ngân hàng mỗi thửa đất là 600.000.000 đồng). Việc bị đơn nhờ ông T đứng tên vay tiền Ngân hàng giùm được bà Nguyễn Thị Ngọc xác định tại Biên bản ghi lời khai của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Sóc Trăng (BL số 1646, 1647). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại nhà, đất cho mượn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc bị đơn đồng ý thế chấp 02 thửa đất nêu trên để vay Ngân hàng giùm số tiền 1.200.000.000 đồng và ông T đã đưa đủ cho bị đơn số tiền 1.200.000.000 đồng (bao gồm các khoản phí do các bên đã thỏa thuận), nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa trả tiền vốn vay và tiền lãi cho ông T hoặc Ngân hàng. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải xử lý số tiền vốn vay 600.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên mỗi thửa đất, trong trường hợp nguyên đơn không trả tiền vốn vay, tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng thì xác định tài sản thế chấp nhằm bảo đảm đối với số tiền vốn vay, tiền lãi phát sinh mà bị đơn đã đề xuất vay trên mỗi thửa đất. Việc này không thể tách riêng thành vụ kiện khác, vì giữa chúng có mối liên hệ mật thiết với nhau.

[4.2] Về xử lý tài sản thế chấp: Trong vụ án này, phía Ngân hàng chỉ yêu cầu nguyên đơn trả số tiền vốn vay 02 lần là 1.000.000.000 đồng và xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 200, tờ bản đồ số 41. Mặc dù, phía Ngân hàng có cung cấp Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0162/12/TC/XIX ngày 22/11/2022, đối với thửa đất số 200, tờ bản đồ số 41; hợp đồng có công chứng, có đăng ký thế chấp (BL số 1865-1869) và có Biên bản thẩm định hiện trạng bất động sản, có chụp ảnh nhà trên 02 thửa đất thế chấp (BL số 1892, 1893) và Hợp đồng chỉnh sửa, bổ sung hợp đồng thế chấp vừa nêu vào ngày 23/5/2013, chỉ nâng giá trị tài sản thế chấp để nâng số tiền vay lên thành 1.000.000.000 đồng (BL số 1857, 1858). Tuy nhiên, nhà gắn liền với đất do bà G, vợ chồng, con và cháu của bị đơn đang trực tiếp quản lý, sử dụng, nhưng chỉ có ông T ký xác nhận là chưa hoàn toàn phù hợp, chưa làm rõ tài sản trên đất là của ai, vì tài sản trên đất chưa được đăng ký QSH và cũng không phải do gia đình ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Từ đó, dẫn đến chưa làm rõ số tiền vay mà bị đơn đề xuất vay là bao nhiêu, nên khi vay tiền thì ông T đã vay vượt mức đề xuất của bị đơn, đây là lỗi của Ngân hàng và số tiền ông T vay vượt mức đề xuất thì ông T và Ngân hàng phải chịu trách nhiệm. Vì vậy, khi bán phát mãi tài sản thế chấp kể cả tài sản gắn liền với đất thì chỉ đảm bảo cho khoản vay 600.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên thửa đất này, đúng như ý chí và nguyện vọng của bị đơn vào thời điểm đề xuất vay tiền.

[5] Việc bị đơn nhờ nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên để vay tiền Ngân hàng giùm, nhưng phía Ngân hàng chỉ yêu cầu nguyên đơn trả tiền vốn vay, tiền lãi phát sinh và xử lý tài sản thế chấp đối với 01 thửa đất (là thửa đất số 200), còn đối với thửa đất số 376 nguyên đơn thế chấp cho ông Y và bà Z vay số tiền 850.000.000 đồng (BL số 2354-2362), nhưng phía Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này mà sau đó mới khởi kiện thành vụ án khác, nên gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án và làm cho vụ án không thể giải quyết dứt điểm.

[6] Từ những phân tích và nhận định tại mục [3], [4] và [5] như đã nêu trên,

cấp phúc thẩm không thể khắc phục được toàn bộ, nên căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần hủy án sơ thẩm để cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Do có phát sinh chứng cứ mới tại cấp phúc thẩm, nên việc hủy án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[7] Do bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng bị hủy, nên HĐXX chưa xem xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, bà A, Ngân hàng TMCP AB và lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G.

[8] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng bị hủy để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, nên nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, bà A và Ngân hàng TMCP AB không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[10] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để hủy 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 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 6 Điều 313 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án dân sự về cho Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xem xét, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Dương Minh T và bà Trương Thị Mỹ U số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000613 ngày 07/7/2022 và Biên lai thu số 0000681 ngày 06/9/2022. Hoàn trả lại cho ông Lưu Phước H, bà Diệp J và bà Lưu Mỹ A mỗi người số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000587, số 0000588 và số 0000589 cùng ngày 29/6/2022. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP AB số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số

0000609 ngày 06/7/2022; tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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