

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 329/2022/DS-PT

Ngày: 15/12/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng  
cho quyền sử dụng đất, hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,  
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng  
đất và đòi tài sản”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Lê Văn Phận

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 279/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đòi tài sản, giữa:

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2021/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 291/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Ngô Minh H, sinh năm 1962;

Cư trú tại: Số nhà 322C6, Khu phố I, phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là:* Bà Nguyễn Thị Diễm C, Luật sư của Công ty luật TNHH H&C, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

*- Bị đơn:*

1. Ông Võ Hữu Trường Dân A, sinh năm 1978;

2. Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1990;

Hộ khẩu thường trú: Số nhà 322C6, Khu phố I, phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Cùng tạm trú tại: Số nhà 468C, Khu phố X, phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là:* Ông Huỳnh Minh T1 - Luật sư của Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên ĐK, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Võ Thị B, sinh năm 1953;

Hộ khẩu thường trú: Số nhà 322C6, Khu phố I, phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Tạm trú tại: Số nhà 468C, Khu phố 3, phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Công T2, sinh năm 1987;

Cư trú tại: Số nhà 288/2, ấp A1, xã A2, huyện N, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công T2 là:* Ông Huỳnh Minh T1 - Luật sư của Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên ĐK, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

3. Văn phòng công chứng Đ;

Địa chỉ: Số nhà 89A1, đường Đ1, phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo pháp luật là:* Ông Võ Văn T6 - Chức vụ: Trưởng văn phòng.

4. Ngân hàng Thương mại cổ phần S;

Địa chỉ: Số 19-21-23-25, đường N3, phường N4, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật là:* Ông Bùi Anh D1 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần S là: Ông Vũ Hoàng N1 hoặc ông Trần Nhứt L – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Phòng xử lý nợ thuộc Ngân hàng Thương mại cổ phần S.*

5. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1942;

6. Bà Ngô Thị H3, sinh năm 1973;

Cùng cư trú tại: Số nhà 322C, Khu phố I, phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

7. Ông Trần Minh H4, sinh năm 1983;

Nơi cư trú: Số nhà 39A3, ấp B4, xã B4, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Ông Trần Minh H4 có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.*

8. Bà Trịnh Kim N3, sinh năm 1950;

Nơi cư trú: Số nhà 322C2, Khu phố I, phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Bà Trịnh Thị N3 có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.*

9. Ủy ban nhân dân phường K, thành phố BT;

Địa chỉ: Đường Đ1, phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân phường K là: Ông Lê Công T5 - Chức vụ: Chủ tịch.*

*Ông Lê Công T5 có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.*

*- Người kháng cáo: Ông Ngô Minh H là nguyên đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Minh H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 24/7/2001, ông Ngô Minh H được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Tre (nay là thành phố BT), tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 58, tờ bản đồ số 55, diện tích 72 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, nguồn gốc thửa đất trên do mẹ của ông H là bà Trần Thị T3 tặng cho riêng ông năm 1980, không phải là tài sản chung của ông và bà B (ông H và bà B kết hôn năm 1989 và hiện là vợ chồng hợp pháp).

Ngày 23/8/2012, ông H bị Công an thành phố BT bắt tạm giam về hành vi “Mua bán trái phép chất ma túy”, ông H bị tạm giam liên tục tại Nhà tạm giữ Công an thành phố BT và đến ngày 09/5/2013 chuyển sang tạm giam tại Trại tạm giam

Công an tỉnh Bến Tre, khi bản án có hiệu lực pháp luật thì chấp hành án tại Trại giam Châu Bình đến ngày 23/02/2018 chấp hành xong hình phạt tù. Trong thời gian ông H bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an thành phố BT, thì vợ ông H là bà Võ Thị B và con riêng của bà B là ông Võ Hữu Trường Dân A có đến nơi ông H bị tạm giam đưa cho ông H ký tên vào tờ giấy và nói là giấy ủy quyền để cho bà B và ông Dân A thay ông H kinh doanh, buôn bán. Ông H tin tưởng nên đã ký tên vào và không đọc lại nội dung vì trong buồng giam rất tối. Đến năm 2018, ông H chấp hành án phạt tù xong trở về địa phương sống tại căn nhà trên thửa đất tranh chấp tới hôm nay, ông H có yêu cầu ông Dân A trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Dân A nói đã cầm rồi, sau này thì phát hiện thửa đất 58, tờ bản đồ số 55 do ông Dân A và bà Nguyễn Thị Bé T cùng đứng tên và văn bản ông H ký trong Nhà tạm giữ là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông H thừa nhận chữ ký trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đúng là của ông H nhưng khi ký thì không biết nội dung.

Đến cuối năm 2020, ông Võ Công T2 là anh ruột của bà B T có ở chung nhà với ông H gần một năm, vì ông T2 cũng là anh vợ của ông Dân A, nhưng sau đó ở lâu quá nên ông H không đồng ý và có đuổi ông T2 đi nhưng ông T2 không đi và có kêu Công an xuống, sau đó thì ông T2 chịu đi ra khỏi nhà ông H. Ông Dân A và bà Bé T chuyển nhượng đất cho ông T2 thì ông không biết, đồng thời ông cũng không biết việc ông T2 thế chấp nhà đất cho Ngân hàng. Khi ông H ở và quản lý nhà đất thì không thấy Ngân hàng đến thẩm định cho vay, hiện ông H vẫn là người đang quản lý nhà và đất trên.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Minh H, bà Võ Thị B, ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công T2 với ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T và tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công T2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần S đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Lý do ông H yêu cầu hủy là do ông H bị ông Dân A, bà Bé T và bà B lừa dối khi kêu ông ký hợp đồng tặng cho trong khi ông không biết nội dung và không có ý chí tặng cho quyền sử dụng đất nên ông H kiện ông Dân A và bà Bé T là đúng chủ thể, ông H không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2 mà chỉ yêu cầu cơ quan chức năng cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H theo quyết định.

Đối với ranh theo hiện trạng nhà không trùng với ranh theo hồ sơ địa chính, ông H đề nghị Tòa án sử dụng ranh theo hồ sơ địa chính để giải quyết vụ án, sau này ai là chủ sử dụng đất sẽ thỏa thuận giải quyết với các hộ giáp ranh

sau, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ Hữu Trường Dân A và bà Võ Thị B T trình bày:*

Ngày 25/02/2013, ông Ngô Minh H và bà Võ Thị B có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dân A và bà Bé T quyền sử dụng đất là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Đ, tuy nhiên do ông H bị tạm giam nên Văn phòng công chứng Đ đem xuống Nhà tạm giữ để đưa vô cho ông H ký. Sau đó, ông Dân A và bà Bé T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/3/2013 đối với thửa đất nêu trên. Thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì có căn nhà do ông H, bà B xây dựng trước đó và đã cũ, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Dân A và bà Bé T có sửa chữa lại với số tiền gần 600.000.000 đồng, ông H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có nói miệng là cho luôn căn nhà vì nhà chưa có giấy chứng nhận nên không có làm hợp đồng hay thỏa thuận gì. Khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông Dân A và bà Bé T không có nói với ông H đây là hợp đồng ủy quyền để quản lý, cho thuê đất mà ông H biết đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Đến ngày 29/12/2020, ông Dân A và bà Bé T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Công T2 (là anh vợ của ông Dân A, anh ruột của bà Bé T) với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, trước đây ông Dân A và bà Bé T có nhằm với số tiền nợ nên khai giá trị hợp đồng là 3.000.000.000 đồng, ông T2 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020, ông T2 có ở chung nhà với ông Dân A, bà Bé T và ông H, do ông Dân A bị té xe nên ông T2 là anh vợ của ông Dân A lên phụ bán với bà Bé T. Ông Dân A và bà Bé T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao nhà đất cho ông T2. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông Dân A và bà Bé T không đồng ý, vì ông Dân A và bà Bé T nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông H, bà B đúng theo trình tự, thủ tục luật định. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Dân A, bà Bé T và ông T2 vô hiệu thì không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ông Dân A và bà Bé T đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện để giải quyết vụ án, ông H đã hết thời hiệu khởi kiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên đã ký kết nên yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Đối với ranh theo hiện trạng nhà không trùng với ranh theo hồ sơ địa chính, ông Dân A và bà Bé T đề nghị Tòa án sử dụng ranh theo hồ sơ địa chính để giải quyết vụ án, sau này ai là chủ sử dụng đất sẽ thỏa thuận giải quyết với các hộ giáp ranh sau, nếu

không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B trình bày:*

Bà B và ông Ngô Minh H hiện vẫn đang là vợ chồng hợp pháp, bà B thống nhất với lời trình bày của ông Dân A và bà Bé T. Ngày 25/02/2013, bà B và ông H có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dân A và bà Bé T quyền sử dụng đất là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Đ, tuy nhiên do ông H bị tạm giam nên Văn phòng công chứng Đ đi đến Nhà tạm giữ để đưa vô cho ông H ký tên. Tài sản mà bà B và ông H ký tặng cho là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, việc tặng cho quyền sử dụng đất là do bà B hoàn toàn tự nguyện, ông Dân A và bà Bé T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo trình tự, thủ tục luật định nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T2 trình bày:*

Ông T2 là anh ruột của bà Nguyễn Thị Bé T và là anh vợ của ông Dân A, vào ngày 29/12/2020, ông T2 với ông Dân A, bà Bé T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 58, diện tích 72 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, theo đó ông T2 nhận chuyển nhượng thửa đất và căn nhà trên đất với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, trước đây ông T2 có nhằm với số tiền cho ông Dân A, bà Bé T mượn nên khai giá trị hợp đồng là 3.000.000.000 đồng, ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2021. Ông T2 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông Dân A và bà Bé T, ông Dân A và bà Bé T đã di dời tài sản để giao nhà cho ông T2 nhưng ông H thì chưa chịu di dời tài sản để trả nhà cho ông T2.

Năm 2020, ông Dân A có bị tai nạn giao thông chấn thương nặng nên ông T2 có xin tạm trú ở chung nhà với ông H để phụ bà Bé T buôn bán. Khi ông T2 nhận chuyển nhượng nhà đất thì ông T2 có biết ông H sinh sống trên đất và có hỏi ý kiến của ông H, bà B và được ông bà ý, lúc đó cũng có kêu bán đất bên ngoài nhưng ông T2 là người trong nhà nên mua. Khi ông T2 nhận chuyển nhượng đất thì cho ông H ở tạm trên nhà 01 tháng nhưng khi hết thời hạn ông T2 đến yêu cầu ông H di dời tài sản trả lại nhà thì ông H không đồng ý và có hành vi đe dọa, ông T2 có báo chính quyền địa phương mời ông H đến giải quyết nhưng ông H vắng mặt.

Đến ngày 15/3/2021, ông T2 có ký kết hợp đồng vay và thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S để vay số tiền 1.400.000.000 đồng, Ngân hàng có xuống thăm định nhà đất, lúc thăm định nhà đất thì ông H không có ở nhà mà chỉ có bà B, ông Dân A và bà Bé T, sau đó bà B có

thông báo lại cho ông H biết. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H, bà B, ông Dân A và bà Bé T đúng theo trình tự thủ tục của pháp luật nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông Dân A, bà Bé T, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T2 và Ngân hàng cũng đúng theo trình tự thủ tục của pháp luật. Vì vậy, ông T2 yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H, đồng thời có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Ngô Minh H di dời tài sản để giao trả thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông Dân A, bà Bé T vô hiệu thì ông T2 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, các bên sẽ tự thỏa thuận nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ việc khác.

Đối với ranh theo hiện trạng nhà không trùng với ranh theo hồ sơ địa chính, ông T2 đề nghị Tòa án sử dụng ranh theo hồ sơ địa chính để giải quyết vụ án, sau này ai là chủ sử dụng đất sẽ thỏa thuận giải quyết với các hộ giáp ranh sau, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần S là ông Vũ Hoàng N1 và ông Trần Nhứt L trình bày:*

Ngày 15/3/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần S với ông Nguyễn Công T2 có ký kết hợp đồng vay trung dài hạn số 210740017 để vay số tiền 1.400.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay các bên có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 210740020 cùng ngày 15/3/2021 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và Ngân hàng có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT. Trước khi ký kết hợp đồng vay và thế chấp thì Ngân hàng có trực tiếp đến thăm định nhà đất tại thửa đất nêu trên và làm việc với ông T2, còn việc trong nhà hiện có ai đang ở thì Ngân hàng không làm rõ vì đó là chuyện cá nhân của ông T2, đồng thời vào thời điểm Ngân hàng thăm định nhà đất và ký kết các hợp đồng với ông T2 thì nhà đất không tranh chấp. Ông T2 có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và nhà nên Ngân hàng và ông T2 đã ký kết các hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đúng theo trình tự và thủ tục pháp luật quy định, Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H. Do hiện nay ông T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ông T2 tại Trung tâm trọng tài Thương mại TC và vụ việc đã được thụ lý, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đối với ranh theo hiện trạng nhà không trùng với ranh theo hồ sơ địa chính, Ngân hàng đề nghị Tòa án sử dụng ranh theo hồ sơ địa chính để giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đ trình bày:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 giữa ông Ngô Minh H, bà Võ Thị B, ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ được tiến hành công chứng theo đúng quy trình và đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm lập và ký kết hợp đồng, các bên đương sự đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và đều ký trên tinh thần tự nguyện, không bị lừa dối và ép buộc. Văn phòng công chứng Đ có yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị T3 tặng cho riêng ông Ngô Minh H và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T3 chung hộ khẩu với ông H nhưng do thửa đất do ông H nhận tặng cho riêng nên bà T3 không có yêu cầu gì trong vụ án này, chỉ có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H3 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị T3 tặng cho riêng ông Ngô Minh H và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H3 chung hộ khẩu với ông H nhưng do thửa đất do ông H nhận tặng cho riêng nên bà H3 không có yêu cầu gì trong vụ án này, chỉ có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H4 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị T3 tặng cho riêng ông Ngô Minh H và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà ông H4 chung hộ khẩu với ông H nhưng do thửa đất do ông H nhận tặng cho riêng nên ông H4 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, đồng thời yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Kim N3 trình bày:*

Theo hồ sơ đo đạc thì ranh đất hiện trạng không trùng với ranh hồ sơ địa chính. Vì vậy, bà N3 đề nghị Tòa án căn cứ vào ranh theo hồ sơ địa chính để giải quyết vụ án và không có ý kiến hay yêu cầu gì, đồng thời xin vắng mặt các lần giải



quyết, xét xử tại Tòa án.

*Theo biên bản làm việc ngày 22/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre trình bày:*

Theo hồ sơ do đặc của Tòa án, phần hiện trạng căn nhà đang tranh chấp có một phần nằm trên đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường K quản lý, diện tích thửa A là 1,9 m<sup>2</sup> và thửa B là 04 m<sup>2</sup>. Ủy ban nhân dân phường K, thành phố BT đề nghị Tòa án căn cứ vào ranh theo hồ sơ địa chính để giải quyết vụ án và không yêu cầu gì trong vụ án này, Ủy ban nhân dân phường K sẽ giải quyết với các đương sự bằng vụ việc khác. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tại các lần giải quyết, xét xử tiếp theo tại Tòa án các cấp.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT đã quyết định như sau:*

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh H đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 giữa bên tặng cho ông Ngô Minh H, bà Võ Thị B với bên được tặng cho ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Ông Ngô Minh H không được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh H đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Công T2 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D3 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/3/2021 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Công T2 với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần S được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H5 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T2 về việc yêu cầu đòi tài sản đối với ông Ngô Minh H.

Cụ thể tuyên:

Buộc ông Ngô Minh H phải di dời tài sản (động sản) trả lại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên

đất cho ông Nguyễn Công T2 (Có thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT ngày 08/12/2021 kèm theo).

Dành quyền lưu cư cho ông Ngô Minh H tại căn nhà và thửa đất nêu trên thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/8/2022 nguyên đơn ông Ngô Minh H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Năm 1980, bà T3 đã tặng cho ông H phần đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Năm 1989, ông H và bà B kết hôn, khi đó bà B có dẫn theo ông Dân A (là con riêng của bà B) về sống chung với ông H. Năm 1992, ông H đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thửa 58 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Năm 2012, ông H bị bắt và tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an thành phố BT. Ông Dân A có gởi giấy vào cho ông H với nội dung nói ông H nên uỷ quyền cho ông Dân A để ở ngoài ông Dân A thay mặt ông quản lý, công việc kinh doanh mua bán xe. Ngày 25/02/2013, ông H có ký tên vào giấy tờ mà cán bộ nhà tạm giữ đem vào buồng tạm giữ kêu ông H ký, nghĩ là ký giấy uỷ quyền nên ông H không có đọc lại nội dung giấy tờ này. Ông H không có gặp tiếp xúc với ai hoặc công chứng viên để ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nhà tạm giữ Công an thành phố BT xác nhận không có giấy tờ, tài liệu chứng minh ông H đã được gặp, tiếp xúc với người khác để ký kết giao dịch dân sự. Ông Dân A thừa nhận khi ông yêu cầu Văn phòng công chứng thực hiện công chứng hợp đồng nhưng không có làm đơn yêu cầu công chứng ngoài trụ sở. Công chứng viên không tiếp xúc, làm việc giải thích với ông H về quyền và nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng nhưng xác nhận công chứng hợp đồng tại Văn phòng công chứng và ông H ký trước mặt công chứng viên, đã được giải thích toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng ý và ký tên vào hợp đồng là không phù hợp quy định của luật công chứng. Trong trường hợp này, ông H đã bị lừa dối để giao kết hợp đồng không theo đúng ý chí của ông H.

Năm 2018, khi ông H chấp hành xong án phạt tù, ông Dân A đã đón ông H về nhà trên đất thửa 58 và tiếp tục sinh sống bình thường. Do nhiều lần yêu cầu ông Dân A giao trả sổ đỏ cho ông H giữ nhưng ông Dân A hứa hẹn không giao ra. Ông Dân A, bà Bé T do lo sợ sự việc lừa dối bị ông H phát giác nên đã tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông T2 (là anh vợ ông Dân A, anh ruột bà Bé T) với giá 400.000.000 đồng trong khi giá trị thực tế là hơn 3.000.000.000 đồng theo giá trị thị trường lúc đó. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2 đã yêu cầu ông H giao nhà cho ông nhưng ông H phản đối và không đồng ý hai bên xảy ra tranh chấp nhưng khi đó ông T2 lại đem thửa đất này thế chấp ngân hàng để nhằm chiếm đoạt tài sản của ông H. Vì ông T2, ông Dân A, bà Bé T nhận tiền vay của ngân hàng 1.400.000.000 đồng nay không trả thì ngân hàng sẽ xử lý tài sản của ông H, hoàn toàn không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T2, ông Dân A, bà Bé T.

Toà án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 132 quy định về thời hiệu khởi kiện, xác định ngày ông H biết, phải biết quyền lợi của ông bị xâm phạm là ngày 24/02/2018 sau khi ông H chấp hành xong án phạt tù là không phù hợp với thực tế, vì khi ra tù ông H tiếp tục sinh sống bình thường cùng gia đình trên nhà đất thửa 58 nên không có lý do để nghi ngờ hay biết được sự việc ông H bị lừa dối sang tên đất cho ông Dân A, bà Bé T. Khi ông T2 tranh chấp với ông H vào tháng 3/2021 về việc nói đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Dân A thì ông H mới biết quyền lợi của ông bị xâm phạm, đã nộp hồ sơ khởi kiện từ tháng 4/2021 nên trong trường hợp này hoàn toàn không hết thời hiệu.

Ngân hàng thương mại cổ phần S nhận thế chấp tài sản trong đó có tài sản của người thứ ba, không phải của ông T2 nhưng không thực hiện xác minh đúng quy định nên phải chịu hậu quả bất lợi không thể được xác định là người thứ ba ngay tình để xử lý tài sản của người khác đảm bảo quyền lợi của mình. Ngân hàng cũng thừa nhận khi xem xét thẩm định thì không có mặt ông H nên ông H hoàn toàn không biết về việc thẩm định tài sản thế chấp. Trong khi đó, ông H chỉ có nơi ở duy nhất là nhà đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ 55, không có nơi ở khác. Từ đó, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh H.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T2 trình bày:*

Ông Ngô Minh H là người có trình độ học vấn 8/12, từng là trưởng khu phố 02 nhiệm kỳ, là người có trình độ, đầy đủ năng lực hành vi dân sự đã tự nguyện ký tên và lấn tay vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dân

A, bà Bé T và hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật nên hợp đồng này hoàn toàn hợp pháp và được công nhận. Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 trong khi ông kết hôn với bà B năm 1989 nên đất và nhà thuộc thửa 58 là tài sản chung vợ chồng có trong thời kỳ hôn nhân. Theo đó, ông H chỉ có  $\frac{1}{2}$  tài sản nêu trên, không phải của ông H toàn bộ. Trên cơ sở được ông H, bà B ký hợp đồng tặng cho nhà đất thuộc thửa 58 thì ông Dân A, bà Bé T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục chuyển nhượng hợp pháp cho ông T2. Ông T2 thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng SCB, ông T2 và Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong vụ án này nên cần được pháp luật bảo vệ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều ... là hoàn toàn có căn cứ pháp luật và có tính nhân đạo khi cho ông H được lưu cư 06 tháng là đã xem xét giải quyết toàn diện vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tài sản tranh chấp là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, diện tích 72 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và nhà trên đất. Phần đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Ngô Minh H năm 2001. Theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định số 2570/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre ngày 01/6/2001 thì phần đất nêu trên có nguồn gốc của bà Trần Thị T3 cho ông Ngô Minh H vào tháng 10/1980, ông H là người trực tiếp quản lý nhà đất từ năm 1980 đến năm 2001 thì làm thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Minh H với ông Võ Hữu Trường Dân A và bà Nguyễn Thị Bé T:

[2.1] Ngày 25/02/2013, ông Ngô Minh H, bà Võ Thị B ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T; hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng, thời

điểm ký hợp đồng ông H đang bị tạm giữ tại Nhà tạm giữ Công an thành phố BT.

Các bên đương sự thừa nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 được ông Ngô Minh H ký tên ngoài trụ sở Văn phòng công chứng Đ, khi ông H đang bị tạm giữ tại Nhà tạm giữ Công an thành phố BT. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Dân A thừa nhận nhân viên của Văn phòng công chứng Đ đã đi cùng ông Dân A đến nhà Tạm giữ Công an thành phố BT và đưa hợp đồng vào cho ông H ký, ông Dân A đứng bên ngoài và không có ký tên vào hợp đồng tại nhà Tạm giữ Công an thành phố BT, cũng như khi đó bà B, bà Bé T cũng không có mặt và cùng ký tên vào hợp đồng. Điều này phù hợp với lời trình bày của ông H là khi ông đang trong buồng tạm giữ thì được cán bộ đưa giấy tờ vào để ký tên, ông không có gặp mặt ai hay gặp công chứng viên, vì buồng giam tối và nghĩ là ký giấy ủy quyền nên ông đã ký tên vào hợp đồng.

Theo Công văn số 01/NTG ngày 04/11/2021 của Công an thành phố BT thì không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông H được gặp, tiếp xúc làm việc hay ký kết hợp đồng giao dịch dân sự trong thời gian bị tạm giữ. Trong khi hồ sơ công chứng mà Văn phòng công chứng cung cấp cho Tòa án không có văn bản yêu cầu công chứng ngoài trụ sở Văn phòng công chứng của người yêu cầu công chứng theo quy định của Luật công chứng. Đồng thời, tại lời chứng của Hợp đồng công chứng thể hiện nội dung hợp đồng đã được công chứng tại trụ sở Văn phòng công chứng Đ.... và hai bên đã đọc lại, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng. Bên A ký tên và điểm chỉ, bên B ký tên vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Nhưng không có văn bản, giấy tờ hay xác nhận của ông H thể hiện ông H đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký trước mặt công chứng viên cũng như việc bà B, bà Bé T, ông Dân A cũng đọc lại nội dung hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ký tên vào hợp đồng là đồng thời, cùng lúc với ông H.

Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 được công chứng không phù hợp quy định tại Điều 5, 35, 39, 41 của Luật công chứng năm 2006 trong khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải là hợp đồng được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nên về mặt hình thức hợp đồng ngày 25/02/2013 bị vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005 và ông H giao kết hợp đồng do nhầm lẫn là ký hợp đồng ủy quyền để ông Dân A và bà Bé T quản lý tài sản khi ông phải bị tạm giữ và chấp hành án phạt tù nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2005.

[2.2] Ngoài ra, phần đất tranh chấp được xây nhà nhà bao trùm toàn bộ

diện tích được ông H xây dựng và quản lý từ năm 1980, trong khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 thì ông H chỉ có tặng cho phần diện tích đất thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, diện tích 72 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, không có nội dung tặng cho công trình trên đất. Trong khi nhà trên đất ông H đang trực tiếp quản lý, sử dụng và từ khi chấp hành xong án phạt tù năm 2018 ông H cũng tiếp tục sinh sống tại ngôi nhà này cho đến nay. Ông H cho rằng không có tặng cho đất và nhà trên đất cho ông Dân A, bà Bé T trong khi ông Dân A, bà Bé T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc mình được tặng cho ngôi nhà trên thửa đất tranh chấp vì vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của ông H đã bị hết thời hiệu và ông Dân A, bà Bé T có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông H về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không phù hợp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự vì theo quy định thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là khi ông H biết hoặc phải biết quyền và lợi ích của ông bị xâm phạm. Trong vụ việc này phía ông T2, ông Dân A, bà Bé T đều thừa nhận khoảng tháng 01/2021 thì ông T2 với ông H có xảy ra tranh chấp sau khi ông T2 nhận chuyển nhượng đất từ ông Dân A, bà Bé T, ông T2 cũng có nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường K giải quyết tranh chấp với ông Ngô Minh H để yêu cầu ông H giao trả nhà đất lại cho ông T2 và đến tháng 4/2021 ông H đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố BT. Như vậy, mốc thời gian mà ông H biết và phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của ông bị xâm phạm để yêu cầu Tòa án giải quyết là tháng 01/2021 nên còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 giữa ông Dân A, bà Bé T với ông Nguyễn Công T2: Ông T2 là anh vợ của ông Dân A, có thời gian sinh sống tại nhà của ông H khoảng 01 năm để phụ bà Bé T buôn bán trong thời gian ông Dân A bị tai nạn giao thông. Ông T2 phải biết nhà trên đất là tài sản của ông H hiện đang quản lý, sử dụng. Đồng thời, như đã phân tích ở trên ông H không có tặng cho nhà và đất cho ông Dân A, bà Bé T nên việc ông T2 nhận chuyển nhượng đất từ ông Dân A, bà Bé T không được xác định là người thứ ba ngay tình vì ngoài phần đất tranh chấp trên đất còn có tài sản của người thứ ba là nhà của ông H nên có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 mà khi nhận chuyển nhượng ông T2 không xem xét và thỏa thuận với ông H về tài sản trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông T2, ông Dân A, bà Bé T đều thừa nhận giá chuyển nhượng đất thỏa thuận thực tế là 03 tỷ đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi 400.000.000 đồng để tránh thuế như vậy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2 và ông Dân A, bà Bé T có giả tạo về giá; mặc dù sau này ông T2, ông Dân A, bà Bé T thay đổi lời khai giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc thay đổi lời khai này. Từ đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dân A, bà Bé T với ông T2 là vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 124 và 408 Bộ luật Dân sự 2015.

[4] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/3/2021 giữa ông Nguyễn Công T2 và Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh Bến Tre (sau đây gọi tắt là ngân hàng):

Ngày 15/3/2021, ông T2 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ 55 cho Ngân hàng để vay số tiền 1.400.000.000 đồng. Trong quá trình tố tụng ông T2 thừa nhận khoảng tháng 1/2021 giữa ông T2 và ông H đã xảy ra tranh chấp và đã nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường K giải quyết. Trong khi tài sản đang có tranh chấp thì ông T2 đã thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản cho ngân hàng để vay tiền và khi ngân hàng đến thẩm định tài sản thì ông T2 và phía ngân hàng cũng thừa nhận không có gặp mặt ông H. Mặc dù, trong văn bản thẩm định giá mà Ngân hàng giao nộp cho Tòa án có ghi nhận hiện trạng phần đất tranh chấp và ghi nhận hiện trạng trên đất có ngôi nhà kết cấu 01 trệt + 01 lầu; ghi nhận chủ sở hữu chưa cung cấp hồ sơ pháp lý chứng minh quyền sở hữu tài sản là nhà nhưng lại không thực hiện xem xét tài sản trên đất là của ai để chấp nhận việc ông T2 thế chấp quyền sử dụng đất trong khi tài sản trên đất là của người thứ ba (ông H) nên hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với ông T2 là không phù hợp quy định pháp luật khi thế chấp và nhận thế chấp tài sản đang có sự tranh chấp để vay vốn và tài sản thế chấp là tài sản của người thứ ba. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 khai đã dùng vốn vay trang trải cho công việc kinh doanh nhưng đã thua lỗ, không có khả năng hoàn vốn cho ngân hàng. Mặc dù, mục đích khi ông T2 vay vốn là bù đắp tiền nhận chuyển nhượng đất nhưng ông lại sử dụng sai mục đích vốn vay dẫn đến không có khả năng thanh toán nên nay ông T2 phải tiếp tục nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tiền vay và lãi vay theo hợp đồng đã giao kết. Hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bến Tre với ông Nguyễn Công T2 ngày 15/3/2021.

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô

Minh H, sửa bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí thu thập chứng cứ là 2.731.000 đồng (hai triệu bảy trăm ba mươi một nghìn đồng) ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T phải chịu. Do ông Ngô Minh H đã nộp tạm ứng xong nên ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Ngô Minh H số tiền 2.731.000 đồng (hai triệu bảy trăm ba mươi một nghìn đồng).

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Ngô Minh H là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0002538 và 0002539 cùng ngày 21 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Công T2 phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005456 ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Minh H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Minh H;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 131, 134, 411 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 124, 132, 408 Bộ luật Dân sự 2015 ; Điều 5, 35, 39, 41 của Luật Công chứng năm 2006; 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.



Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh H về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 giữa bên tặng cho ông Ngô Minh H, bà Võ Thị B với bên được tặng cho ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 giữa bên tặng cho ông Ngô Minh H, bà Võ Thị B với bên được tặng cho ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh H đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Công T2 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D3 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Công T2 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D3 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh H về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/3/2021 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Công T2 với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần S được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H5 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/3/2021 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Công T2 với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần S được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H5 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T2 về việc yêu cầu đòi tài sản đối với ông Ngô Minh H.

5. Ông Ngô Minh H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục để được điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

6. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Minh H đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre từ ông Nguyễn Công T2 sang cho ông Ngô Minh H khi đương sự có yêu cầu phù hợp với nội dung bản án đã quyết định.

7. Về chi phí thu thập chứng cứ là 2.731.000 đồng (hai triệu bảy trăm ba mươi một nghìn đồng) ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T phải chịu. Do ông Ngô Minh H đã nộp tạm ứng xong nên ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Ngô Minh H số tiền 2.731.000 đồng (hai triệu bảy trăm ba mươi một nghìn đồng).

8. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Ngô Minh H là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0002538 và 0002539 cùng ngày 21 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ông Võ Hữu Trường Dân A, bà Nguyễn Thị Bé T mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Công T2 phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005456 ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Minh H không phải chịu.

*Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố BT;
- Chi cục THADS thành phố BT;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Ngọc Dũng**