

Bản án số: 610/2020/DS-PT

Ngày: 12/11/2020

V/v “*Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Thanh Tùng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đắc Minh

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thân Văn Nhường, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:***  
Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3890/2020/QĐ-PT ngày 22/10/2020 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:***

Ông Ngô Văn P, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: 252/01, ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Văn P (văn bản ủy quyền ghi ngày 06/11/2017):*

Ông Trần Tuấn H, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: 191 đường T, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

***2. Bị đơn:***

2.1. Ông Huỳnh Thế H, sinh năm 1958 (có mặt);

2.2. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Ngân hàng Hợp tác xã (HTX) Việt Nam (trước đây là Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương) (vắng mặt do có văn bản ghi ngày 09/09/2020, yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: tầng 4, toà nhà N04, đường H, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng HTX Việt Nam:*

Ông Nguyễn Xuân K, là Trưởng phòng Tín dụng Ngân hàng HTX Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng (vắng mặt);

Địa chỉ: 32 đường Nguyễn Hùng P, phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Bà Lâm Thị S, sinh năm 1930 (đã chết vào ngày 04/06/2020);

Địa chỉ: ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3.3. Bà Huỳnh Thị Ánh X, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: 126 DCII, phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1954 (có mặt);

3.5. Bà Huỳnh Thị Á, sinh năm 1955 (có mặt);

3.6. Bà Huỳnh Thị K1, sinh năm 1962 (vắng mặt);

3.7. Bà Huỳnh Thị K2, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng địa chỉ: hẻm 233, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.8. Ông Huỳnh Tiến Dũng, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3.9. Ông Huỳnh Thới A, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: đường số 11, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.10. Bà Huỳnh Thị Hồng Y, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: 08 đường 28, khu NCĐT, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.11. Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp 1, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các ông (bà) Lâm Thị S, Huỳnh Thị Ánh X, Huỳnh Thị K, Huỳnh Thị Á, Huỳnh Thị K1, Huỳnh Thị K2, Huỳnh Tiến D, Huỳnh Thới A, Huỳnh Thị Hồng Y, Huỳnh Thị P:*

Luật sư Ngô Hồng Th, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt);

Địa chỉ: 58C đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.12. Ông Phan Văn Q, sinh năm 1978 (vắng mặt);

3.13. Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3.14. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1955 (vắng mặt);

3.15. Bà Trần Thị N, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3.16. Ông Trần Văn T, sinh năm 1968 (vắng mặt);

3.17. Ông Trần Minh T, sinh năm 1989 (vắng mặt);

3.18. Ông Trần Châu T, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 213 đường N, ấp A 2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3.19. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà 222, ấp A 2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3.20. Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1961 (vắng mặt);

3.21. Ông Ngô Minh C, sinh năm 1981 (vắng mặt);

3.22. Bà Ngô Thị Ngọc Á, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.23. Ông Ngô Công D, sinh năm 1991 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 252/01 ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3.24. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

Địa chỉ: 15 đường 3/2, ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

#### *4. Người kháng cáo:*

4.1. Ông Ngô Văn P, là nguyên đơn;

4.2. Ông Huỳnh Thế H và bà Huỳnh Thị M, là bị đơn;

4.3. Bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị Ánh X, bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Á, bà Huỳnh Thị K1, ông Huỳnh Tiến D, ông Huỳnh Thới A, bà Huỳnh Thị K2, bà Huỳnh Thị Hồng Y, là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ghi ngày 04/07/2012; đơn yêu cầu thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện ghi ngày 17/10/2012; đơn xin rút lại đơn bổ sung ghi ngày 06/11/2017; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn là ông Ngô Văn P (đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị V, ông Ngô Minh C, bà Ngô Thị Ngọc Á, ông Ngô Công D) trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:*

Từ năm 2006 đến ngày 13/01/2012, vợ-chồng ông Huỳnh Thế H-bà Huỳnh Thị M thế chấp 06 thửa đất (bao gồm 02 thửa đất tọa lạc tại ấp A 2, thị trấn K, huyện K và 04 thửa đất tọa lạc tại ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng) cho Quỹ

tín dụng nhân dân (TDND) Trung ương - Chi nhánh Sóc Trăng (hiện nay là Ngân hàng Hợp tác xã-HTX-Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng).

Ông H và bà M đã ủy quyền trực tiếp cho ông Phán trong việc giao dịch vay vốn với Quỹ TDND Trung ương. Sau khi nhận được tiền từ Quỹ TDND Trung ương, ông Phán mang về cho ông H và bà M vay lại với lãi suất đúng theo lãi suất mà Quỹ TDND Trung ương đã cho vay. Tổng số tiền mà ông H và bà M đã vay lại là 850.000.000 đồng, lãi suất là 1,8%/tháng, thời hạn đóng lãi là 03 tháng một lần, thời hạn vay là 12 tháng. Khi nhận tiền, ông H và bà M có làm giấy nhận nợ và hứa sẽ bán đất để trả vốn và lãi. Nhưng đến nay, ông H và bà M không trả nợ và không thừa nhận số vốn đã vay.

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 04/07/2012, ông P yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà M phải trả đủ số tiền vốn là 850.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 13/01/2012 và tiền lãi phát sinh, tính từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại đơn yêu cầu thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện ghi ngày 17/10/2012, ông Phán thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà M phải trả tiền vốn vay 110.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 13/10/2008 (bút lục 47), tiền vốn vay 350.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 19/4/2009 (bút lục 45) và tiền vốn vay 80.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 06/01/2011 (bút lục 46); tổng cộng tiền vốn vay là 540.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất là 1,8%/tháng, tính từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại đơn xin rút lại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ghi ngày 06/11/2017, ông Phán rút lại đơn yêu cầu thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 17/10/2012 và xác định yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu Tòa án ông H và bà M phải trả tiền vốn vay 850.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 13/01/2012 và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 1,8%/tháng, tính từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông P thay đổi một phần nội dung khởi kiện, xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu ông H, bà M phải trả tổng số tiền là 540.000.000 đồng (theo 03 giấy nhận nợ ghi ngày 13/10/2008, ngày 19/04/2009 và ngày 06/01/2011) và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 1,8%/tháng, tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm là 769.765.100 đồng; tổng cộng phải trả là 1.309.765.100 đồng.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ý kiến của bị đơn ông Huỳnh Thế H-bà Huỳnh Thị M đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn P, như sau:*

Vào năm 2006, ông Ngô Văn P có nhu cầu nuôi cá tra xuất khẩu nên mượn của vợ-chồng ông H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) diện tích là 18.170 m<sup>2</sup> tại ấp A 2, thị trấn K, huyện K, để thế chấp, vay tiền của Quỹ TDND Trung ương - Chi nhánh Sóc Trăng.

Nhưng vì GCNQSDĐ đã thế chấp (để vay Quỹ TDND K số tiền 30.000.000 đồng) nên ông P đưa cho vợ-chồng ông H số tiền 30.000.000 đồng để giải chấp, lấy lại 02 GCNQSDĐ. Vào khoảng 01 tháng sau đó, ông P đưa thêm cho vợ-chồng ông H số tiền 20.000.000 đồng (tổng cộng 02 lần, ông P đưa cho vợ-chồng ông H 50.000.000 đồng); vợ-chồng ông H đã dùng tiền chi tiêu cho nhu cầu sinh hoạt gia đình.

Cha-mẹ ông H có phần đất ở ấp 8, xã B, nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ. Ông H nhờ ông Ngô Minh C (là người con của ông P, là cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K) làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất, để cho mẹ là bà Lâm Thị S, đứng tên. Đến cuối năm 2007, bà S được cấp 04 GCNQSDĐ, số AH319475, AH319476, AH319477, AH319478. Sau đó, ông P mượn 04 GCNQSDĐ này để thế chấp, vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Agribank)-chi nhánh huyện K. Nhưng vì giấy tờ mang tên bà S, nên ông P nhờ ông C làm thủ tục chuyển tên, từ bà Sáu sang ông H, để sau đó ủy quyền cho ông P vay tiền; sự việc này, bà S và các anh, chị, em của ông H không biết.

Sau khi có được 04 GCNQSDĐ do ông H đứng tên (số H00013, H00014, H00015, H00016) vào tháng 10/2008, ông P làm thủ tục để ông H ủy quyền để ông P thế chấp tài sản, tiếp tục vay tiền, nuôi cá. Ông H thừa nhận rằng có ký tên cho ông P mượn 04 GCNQSDĐ và được ông P chia lại số tiền 40.000.000 đồng để tiêu xài (01 lần đưa 15.000.000 đồng và 01 lần đưa 25.000.000 đồng).

Như vậy, vợ-chồng ông H nhận của ông P tổng cộng là 90.000.000 đồng. Đến tháng 11/2011, các anh, chị, em của ông H phát hiện sự việc và yêu cầu ông H và ông P phải trả lại 04 GCNQSDĐ cho bà S, để giải quyết chia thừa kế. Vào lúc này, ông P mới cho biết là ông P đã vay 270.000.000 đồng trong 02 lần vay tiền (thửa đất ở thị trấn K thế chấp để vay 150.000.000 đồng; thửa đất ở xã B thế chấp để vay 120.000.000 đồng).

Sau khi các anh, chị, em của ông H mời ông P đến để giải quyết sự việc nói trên, ông P tính nợ gốc và nợ lãi của khoản vay thế chấp đất ở xã B, tổng cộng là 201.000.000 đồng. Mặc dù ông H không nhận số tiền này, nhưng các anh, chị, em của ông H cũng đồng ý trả để lấy lại 04 GCNQSDĐ. Tuy nhiên, khi đến Quỹ TDND Trung ương, ông P đưa ra tờ giấy viết tay với số tiền mà ông H phải trả là 255.000.000 đồng cho khoản vay ở xã B và 448.000.000 đồng cho khoản vay ở thị trấn K; ông H không đồng ý trả, nên ra về.

Vào ngày 10/01/2012, ông P gọi điện thoại, nói ông H đến Quỹ TDND Trung ương để làm thủ tục lấy lại 04 GCNQSDĐ ở xã B. Ông H đã ký tên vào các giấy tờ do ông P đưa mà không đọc lại nội dung vì tin tưởng ông P. Vào khoảng 01 tháng sau đó, ông H mới biết rằng đã bị ông Phán lừa để ký lại hợp đồng thế chấp phần đất ở thị trấn K, vay số tiền 420.000.000 đồng, phần đất ở xã B vay số tiền 480.000.000 đồng, mà không phải là việc làm để lấy lại 04 GCNQSDĐ; ông P cũng lừa ông H ký vào các biên nhận tiền không.

Đến ngày 18/04/2012, ông P cho người mang đến nhà ông H 03 tờ giấy biên nhận tiền, mang tên ông H, thể hiện ông H là người nhận tiền của Quỹ TDND Trung ương, số tiền là 540.000.000 đồng; các biên nhận này đều do ông H ký tên nhưng bị ông P lừa ký tên mà ông H không hay biết.

Vì vậy, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P, chỉ đồng ý trả cho ông P số tiền đã nhận là 90.000.000 đồng. Ông yêu cầu không phát mại các tài sản thế chấp theo các GCNQSDĐ nói trên và yêu cầu ông P phải trả lại các GCNQSDĐ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thừa nhận rằng chữ ký trong 03 giấy nhận nợ ghi ngày 13/10/2008 với số tiền vay 110.000.000 đồng; giấy nhận nợ ghi ngày 19/4/2009 với số tiền vay 350.000.000 đồng; giấy nhận nợ ghi ngày 06/01/2011 với số tiền vay 80.000.000 đồng, là do ông H ký ra nhưng cho rằng ông H không nhận được số tiền vay, mà do ông P để ông H ký tên không.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Huỳnh Thị M trình bày ý kiến như sau:

- Bà M đồng ý với lời trình bày của ông H và thừa nhận rằng chữ ký trong 03 giấy nhận nợ (ghi ngày 13/10/2008 với số tiền vay 110.000.000 đồng; ngày 19/4/2009 với số tiền vay 350.000.000 đồng; ngày 06/01/2011 với số tiền vay 80.000.000 đồng) là của bà M nhưng cho rằng khi ký tên, bà M xem nội dung và cũng không nhận số tiền vay nói trên của ông P.

*Theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 15/10/2012, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng HTX Việt Nam (trước đây là Quỹ TDND Trung ương), do ông Nguyễn Xuân K làm đại diện) như sau:*

Vào ngày 19/05/2010, ông P vay 480.000.000 đồng của Quỹ TDND Trung ương theo hợp đồng tín dụng số 093.10/10/HĐTD, thời hạn vay là 12 tháng. Đến ngày 18/05/2012, ông P trả được 348.333.300 đồng tiền vốn và 170.386.700 đồng tiền lãi; còn lại tiền vốn 131.666.700 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 26/02/2013 là 12.837.500 đồng, ông P chưa thanh toán.

Vào ngày 11/01/2012, ông P vay 580.000.000 đồng của Quỹ TDND Trung ương theo hợp đồng tín dụng số 246.06/11/HĐTD, thời hạn vay là 12 tháng. Tuy nhiên, đến nay đã quá hạn mà ông P không thực hiện nghĩa vụ trả vốn và lãi theo hợp đồng; tiền vốn còn lại là 580.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 15/10/2012 là 96.396.000 đồng.

Tổng cộng cả hai hợp đồng tín dụng nêu trên, ông P chưa thanh toán tiền vốn vay là 711.666.700 đồng và tiền lãi tạm tính là 109.233.500 đồng, tổng cộng vốn gốc và lãi là 820.900.200 đồng.

Khi vay tiền, ông P thế chấp số tài sản sau đây:

- Quyền sử dụng đất theo 04 GCNQSDĐ số H00013, H00014, H00015, H00016 ngày 29/11/2007 do UBND huyện K cấp cho ông H; tổng diện tích đất

là 36.390 m<sup>2</sup> tại các thửa số 600, 32, 204, 203, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số 00357QSDĐ ngày 30/11/2003 do UBND huyện K cấp cho ông H, diện tích đất là 3.700 m<sup>2</sup> tại các thửa số 528, 643, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp A 2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số 0007QSDĐ ngày 16/05/1995 do UBND huyện K cấp cho ông H, diện tích đất là 14.470 m<sup>2</sup> tại thửa số 518, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A 2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số 00153QSDĐ ngày 24/11/1993 do UBND huyện K cấp cho ông P, tổng diện tích đất là 5.450 m<sup>2</sup> tại các thửa số 367, 326, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số D0799310 ngày 12/01/1996 do UBND huyện Kế Sách cấp cho ông Phán, tổng diện tích đất là 1.496 m<sup>2</sup> tại các thửa số 663, 664, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số 00484QSDĐ ngày 11/11/2002 do UBND huyện K cấp cho ông P, tổng diện tích đất là 775 m<sup>2</sup> tại thửa số 647, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 15/10/2012, Ngân hàng HTX Việt Nam yêu cầu Tòa án buộc ông P phải trả cho Ngân hàng HTX Việt Nam tiền vốn vay là 711.666.700 đồng và tổng tiền lãi là 175.337.700 đồng, tổng cộng là 877.004.400 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng HTX Việt Nam yêu cầu Tòa án buộc ông P phải trả cho Ngân hàng HTX Việt Nam tiền vốn vay là 711.666.700 đồng và tổng tiền lãi là 1.673.027.800 đồng; tổng số vốn gốc và lãi là 2.384.694.500 đồng. Trong trường hợp ông P không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu Tòa án tuyên phát mại các tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 416/08/HĐTC ngày 09/10/2008 và phụ lục hợp đồng thế chấp QSDĐ số 093.10/10/PLHĐTC ngày 17/5/2010 gắn liền; hợp đồng thế chấp QSDĐ số 247/11/HĐTC ngày 10/01/2012; hợp đồng thế chấp QSDĐ số 248/11/HĐTC ngày 10/01/2012 mà các bên đã ký kết để Ngân hàng HTX Việt Nam thu hồi nợ.

*Theo đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ ghi ngày 02/01/2018; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị P trình bày ý kiến như sau:*

Bà Lâm Thị S là vợ của ông Huỳnh Văn N (ông N chết vào năm 2006).

Sau cách mạng tháng 08/1945, vợ-chồng bà S được chính quyền cách mạng cấp cho phần đất ruộng và vườn diện tích khoảng 50.000 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và canh tác cho đến nay.

Từ khi ông N còn sống cho đến khi chết, bà S vẫn chưa đi làm giấy chứng nhận QSDĐ và cũng chưa bao giờ ký tên cho-tặng hay sang tên cho người con, là ông H. Tuy nhiên, đến năm 2012, bà Sáu cùng những người con phát hiện phần đất của vợ-chồng bà S đã được ông H hợp thức hóa mang tên của bà S, rồi sau đó chuyển sang tên cho ông H, rồi dùng tài sản này thế chấp tại Quỹ TDND Trung ương - Chi nhánh Sóc Trăng để vay tiền tiêu xài, cụ thể như sau:

- Vào ngày 29/11/2007, ông H đã giả mạo chữ ký của bà S và nhờ mối quan hệ quen biết với chính quyền địa phương để hợp thức hóa giấy tờ đất mang tên bà S, gồm 04 GCNQSDĐ số: AH319478 thửa số 203, AH319475 thửa số 600, AH319476 thửa số 32, AH319477 thửa số 204, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 27/8/2008, ông H tiếp tục giả mạo chữ ký của bà S để làm thủ tục tặng-cho toàn bộ phần đất theo các GCNQSDĐ này, cho ông H, để làm thủ tục chỉnh lý sang tên ông H và ủy quyền toàn bộ cho ông P dùng để thế chấp và vay tiền tại Quỹ TDND Trung ương - Chi nhánh Sóc Trăng.

Nay bà Sáu yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ 04 GCNQSDĐ có số vào sổ: H00013, H00014, H00015, H00016 do UBND huyện K cấp cho bà S ngày 29/11/2017 và đã được chỉnh lý sang tên ông H vào năm 2008 đối với các thửa số 600, 32, 204, 203, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H trình bày ý kiến như sau:*

Phần đất ruộng diện tích 10.950 m<sup>2</sup> tại thửa số 518, 528 và 643, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A 2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo GCNQSDĐ cấp cho hộ ông H ngày 16/05/1995 và ngày 30/11/2003, hiện nay do ông H đang quản lý, sử dụng, do thuê lại từ ông X (nhà ở ấp A, thị trấn K) với giá 22.000.000 đồng/năm. Ông H thuê được 03 năm, trả tiền thuê đất đầy đủ cho ông X; việc thuê đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng HTX Việt Nam, ông H yêu cầu được mua lại phần đất mà đương sự đang quản lý; giá cả sẽ do hai bên tự thỏa thuận.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T trình bày ý kiến như sau:*

Vào năm 2006, vợ-chồng ông T nhận có phần đất vườn tại thửa số 452, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A 2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng của ông H với giá 40.000.000 đồng. Đến năm 2007 vợ-chồng ông T nhận chuyển nhượng của ông H một phần trong thửa đất này, diện tích là: chiều ngang 9m x chiều dài 45m, với giá 90.000.000 đồng; việc có đất và chuyển nhượng đất có lập thành văn bản, hiện nay ông T đang giữ.

Ngoài ra, ông H còn có cho vợ chồng ông T phần đất ruộng khoảng hơn 10 công tại thửa số 518, 528 và 643, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A 2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá 06 lượng vàng 24k và hai bên cũng có làm giấy



tay. Sau đó, ông T cố lại cho ông C (nhà ở ấp A, xã A). Hiện nay, phần đất ruộng này do ông H đang quản lý, sử dụng; việc chuyển nhượng đất giữa ông H với vợ-chồng ông T chưa làm thủ tục sang tên và GCNQSDĐ của ông H đang thế chấp để vay tiền ngân hàng. Trên phần đất vườn tại thửa số 452, ông Thắng cho người con, tên Trần Minh T, cất nhà tường kiên cố để ở; ông T cũng xây cất nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông H.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Châu T trình bày ý kiến như sau:*

Trước đây, cha-mẹ của ông T (là ông Trần Văn T và bà Trần Thị T, tên thường gọi Trần Thị D, hiện nay đã chết) nhận chuyển nhượng của ông H và bà M phần đất có diện tích như sau: chiều ngang 9 mét x chiều dài 42 mét theo “*Đơn chuyển nhượng phần đất, hoa màu ngày 20/4/2004*”, với giá 90.000.000 đồng; cha-mẹ ông T đã trả tiền cho ông H và bà M 03 lần và đã trả đủ số tiền chuyển nhượng đất; ông H và bà M cũng đã giao đất cho cha-mẹ ông quản lý, sử dụng, xây cất nhà ở từ lúc đó cho đến nay.

Sau khi trả đủ tiền chuyển nhượng đất, cha-mẹ ông yêu cầu ông H và bà M tách GCNQSDĐ ra, thì ông H và bà M nói rằng GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp huyện K để vay tiền, khi nào lấy được GCNQSDĐ, sẽ tách GCNQSDĐ cho cha-mẹ ông T. Nhưng cho đến nay, ông H và bà M vẫn không thực hiện.

Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết với cha-mẹ ông T. Trong trường hợp ông H và bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm cho quyền lợi của gia đình ông là người chuyển nhượng đất ngay tình.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn P.

- Buộc ông Huỳnh Thế H và bà Huỳnh Thị M có trách nhiệm trả cho ông Ngô Văn P số tiền vốn vay là 540.000.000 đồng và tiền lãi là 453.243.500 đồng; tổng cộng số tiền là 993.243.500 đồng.

- Về tiền lãi chậm thi hành án: kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành, tính theo lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn P về việc yêu cầu ông H và bà M trả số tiền lãi là 316.521.600 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam.

- Buộc ông Ngô Văn P có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay còn thiếu là 711.666.700 đồng và số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 1.673.027.800 đồng, tổng cộng là 2.384.694.500 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Ngô Văn P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

- Về xử lý tài sản thế chấp: trường hợp ông Ngô Văn P không thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành bán các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết, gồm có:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 416/08/HĐTC ngày 09/10/2008 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 093.10/10/PLHĐTC ngày 17/5/2010, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tổng diện tích 36.390 m<sup>2</sup> (đất 2L) tại các thửa đất số 600, 32, 204, 203, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện K cấp cho bà Lâm Thị S ngày 29/11/2007 và đã được chỉnh lý sang tên ông Huỳnh Thế H ngày 09/9/2008, cùng căn nhà cấp 3 loại 6 diện tích 120 m<sup>2</sup> trên đất;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 247/11/HĐTC, ngày 10/01/2012, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tổng diện tích 18.170 m<sup>2</sup> tại các thửa đất số 452, 518, 528, 643, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A 2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện K cấp cho ông H ngày 16/5/1995 và ngày 30/10/2000 cùng căn nhà độc lập cột BTCT diện tích 75 m<sup>2</sup> trên đất; dành quyền ưu tiên cho ông Trần Văn T, ông Trần Minh T và ông Trần Châu T được nhận chuyển nhượng 02 căn nhà trên đất. Trường hợp những người này không nhận chuyển nhượng đất gắn liền với nhà, thì khi bán tài sản, sẽ trả lại giá trị nhà và tài sản trên đất cho những người này.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 248/11/HĐTC, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tổng diện tích 7.721 m<sup>2</sup> tại các thửa đất số 367, 326, 647, 663, 664, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện K cấp cho ông P ngày 24/11/1993, ngày 12/01/1996 và ngày 11/11/2002 cùng căn nhà kiên cố diện tích 70 m<sup>2</sup> trên đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị P về việc yêu cầu hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH319475/H00013, AH319476/H00014, AH319477/H00015, AH319478/H00016 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho bà Lâm Thị S cùng vào ngày 29/11/2007 và đã chỉnh lý sang tên ông Huỳnh Thế H vào ngày 09/9/2008 đối với các thửa đất số

600, 32, 204, 203, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 8, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/12/2019, nguyên đơn ông Ngô Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cho ông P được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Ngày 10/12/2019, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị Ánh X, bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Á, bà Huỳnh Thị K1, ông Huỳnh Tiến D, ông Huỳnh Thới A, bà Huỳnh Thị K2, bà Huỳnh Thị Hồng Y, có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ngày 12/12/2019, bị đơn ông Huỳnh Thế H và bà Huỳnh Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự trình bày ý kiến như sau:

-Những người kháng cáo nói trên, bao gồm các đương sự: nguyên đơn là ông Ngô Văn Phán; bị đơn là ông Huỳnh Thế H, bà Huỳnh Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị Ánh X, bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Á, bà Huỳnh Thị K1, ông Huỳnh Tiến D, ông Huỳnh Thới A, bà Huỳnh Thị K2, bà Huỳnh Thị Hồng Y, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã nêu ra tại đơn kháng cáo của họ;

-Những đương sự khác vắng mặt, nhưng cho đến khi xét xử phúc thẩm, họ không có văn bản nào để thay đổi những ý kiến đã nêu ra trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị Ánh X, bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Á, bà Huỳnh Thị K1, ông Huỳnh Tiến D, ông Huỳnh Thới A, bà Huỳnh Thị K2, bà Huỳnh Thị Hồng Y, trình bày ý kiến như sau:

- Quyền sử dụng đất mà ông H mang đi thế chấp cho những khoản vay của ông P, là tài sản chung của ông N-bà S. Khi ông N chết (vào năm 2006), phát sinh quyền thừa kế của những người con của ông N-bà S. Như vậy, việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho một mình bà Sáu đứng tên, là không đúng pháp luật, trong khi những người con không biết sự việc này.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, chính ông H đã thừa nhận rằng đương sự là người giải mạo chữ ký của bà Sáu để thực hiện việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất mang tên bà S và để thực hiện việc tặng-cho quyền sử dụng đất từ bà S cho ông H. Vì vậy, hợp đồng tặng-cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà S và ông H là vô hiệu, kéo theo là sự vô hiệu của hợp đồng thế chấp tài sản này. Khi nhận thế chấp, ngân hàng có lỗi là không thực hiện

việc kiểm tra trên thực địa đối với đất thế chấp, bởi vì trên đất có nhiều người ở trên đất, có nhiều mồ mả trên đất, nên không thể thực hiện việc phát mại được.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điều luật để bảo vệ người thứ ba ngay tình, là ngân hàng, là không đúng pháp luật.

Với những ý kiến nói trên, Luật sư đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị Ánh X, bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Á, bà Huỳnh Thị K1, ông Huỳnh Tiến D, ông Huỳnh Thới A, bà Huỳnh Thị K2, bà Huỳnh Thị Hồng Y, hủy hợp đồng tặng-cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Sáu và ông Hùng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

-Về thủ tục tố tụng: Tòa án các cấp và đương sự thực hiện đúng pháp luật tố tụng;

-Về nội dung giải quyết vụ án:

- Ông P là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí theo đúng quy định về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận;

- Đối với kháng cáo của ông H-bà M: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, buộc ông H-bà M phải trả số tiền 540.000.000 đồng vốn cùng với tiền lãi, cho ông P, là đúng pháp luật;

- Đối với những hợp đồng thế chấp tài sản của ông H: những hợp đồng này ký kết đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản này nếu ông Phán không trả nợ cho ngân hàng, là có căn cứ pháp luật, bởi vì ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam là người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Với những ý kiến nói trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Phán; không chấp nhận kháng cáo của ông Hùng-bà Mỹ và không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị Ánh X, bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Á, bà Huỳnh Thị K1, ông Huỳnh Tiến D, ông Huỳnh Thới A, bà Huỳnh Thị K2, bà Huỳnh Thị Hồng Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất vào ngày 16/09/2020 nhưng hoãn phiên tòa do không có mặt đầy đủ các đương sự.

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai vào ngày hôm nay, 12/11/2020. Tại phiên tòa này, có mặt các đương sự kháng cáo; vắng mặt các đương sự khác không kháng cáo, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định chung.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

Trong khi giải quyết vụ án nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện đúng thủ tục tố tụng trong việc thu thập chứng cứ và áp dụng sai pháp luật, cụ thể như sau:

[2.1] Không thực hiện đúng thủ tục tố tụng trong việc thu thập chứng cứ:

- Theo lời thừa nhận của bị đơn ông Huỳnh Thế H, thì trong việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị S cũng như trong việc xác lập hợp đồng tặng-cho quyền sử dụng đất từ bà Lâm Thị S (người tặng-cho quyền sử dụng đất) chuyển cho ông Huỳnh Thế H (người nhận tặng-cho quyền sử dụng đất), tất cả các chữ ký của bà Lâm Thị S đều do đương sự giả chữ ký để ký ra.

Mặc dù đương sự Huỳnh Thế H thừa nhận như vậy, nhưng sự thừa nhận này chỉ xuất phát đơn phương từ phía ông Huỳnh Thế H mà không được kiểm chứng bởi cơ quan giám định chuyên môn. Vì vậy, để có căn cứ pháp luật giải quyết vụ án, Tòa án cần thiết phải trưng cầu sự giám định của cơ quan có thẩm quyền đối với các chữ ký của bà Lâm Thị S mà ông Huỳnh Thế H đã cho rằng do đương sự ký ra; chỉ khi có kết quả giám định, Tòa án mới có căn cứ để giải quyết vụ án nói trên theo đúng pháp luật.

- Một vấn đề khác cũng cần phải xem xét, đó là có tài liệu, chứng cứ cho thấy, về nguồn gốc tạo lập, phần đất mà ông Huỳnh Thế H thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương (nay là ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam) là tài sản chung do vợ-chồng ông Huỳnh Văn N-bà Lâm Thị S, là cha-mẹ của ông Huỳnh Thế H, tạo lập mà có.

Vào năm 2006, ông Huỳnh Văn N chết. Đến năm 2007, ông Huỳnh Thế H thực hiện thủ tục hợp thức hóa toàn bộ quyền sử dụng đất, để cho bà Lâm Thị S đứng tên, trong đó có một phần là di sản của ông Huỳnh Văn N (ông Huỳnh Thế H thừa nhận rằng, toàn bộ chữ ký của bà Lâm Thị S để tiến hành thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất, đều do ông Huỳnh Thế H ký ra). Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ và chưa đánh giá giá trị pháp lý của sự việc này nhưng đã xét xử vụ án, công nhận toàn bộ tài sản là của riêng bà Lâm Thị S đã tặng-cho ông Huỳnh Thế H, là chưa có căn cứ pháp luật.

[2.2] Áp dụng sai pháp luật:

Tại thời điểm ông Huỳnh Thế H-bà Huỳnh Thị M ký kết hợp đồng thế chấp tài sản cho Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương-chi nhánh Sóc Trăng (nay là ngân hàng Hợp tác xã Việt nam), Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật.

Điều 258 của BLDS 2005 quy định về quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình như sau: *“Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan*

*nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.*

Điều 138 của BLDS 2005 quy định về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

*“1. Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản giao dịch là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 257 của Bộ luật này.*

*2. Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.*

*Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.*

Chiếu theo các điều luật viện dẫn nói trên, có thể đưa ra kết luận như sau:

- Bà Lâm Thị S (hoặc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự) có quyền đòi lại quyền sử dụng đất mà ông Huỳnh Thế H, do hành vi gian dối, nếu có, đã thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương trong khoảng thời gian từ năm 2006 đến năm 2012;

- Trong mối quan hệ giữa bà Lâm Thị S (người tặng-cho quyền sử dụng đất); ông Huỳnh Thế H (người nhận tặng-cho quyền sử dụng đất) và Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương (người nhận thế chấp quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Thế H), thì Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương (nay là ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam) không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo Điều 138 của BLDS 2005; lý do như sau: theo các điều luật viện dẫn nói trên, người thứ ba ngay tình được bảo vệ là người *“.....nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản....”*.

Toàn bộ thuật ngữ *“.....nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản.....”* của Khoản 2 Điều 138 của BLDS năm 2005 phải được hiểu theo nghĩa hẹp, nghĩa là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ khi giữa hai bên đương sự đã có sự chuyển giao về quyền sở hữu, chuyển giao về quyền sử dụng bất động sản thông qua một loại giao dịch dân sự

nào đó (giao dịch có thể là hợp đồng mua-bán nhà ở; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng-cho nhà ở.....). Trong khi đó, hợp đồng thế chấp tài sản, mà cụ thể trong vụ án này, là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập vào thời điểm BLDS năm 2005 có hiệu lực pháp luật, về mặt pháp lý, không phải là sự chuyển giao đứt đoạn quyền sử dụng đất từ bên đương sự này cho bên đương sự kia; hợp đồng thế chấp tài sản là loại hợp đồng chỉ chế tài rằng chủ sở hữu bất động sản sẽ bị hạn chế một số quyền trong thời hạn thế chấp (thí dụ: không được chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản cho người khác trong thời hạn thế chấp...), còn lại một số quyền vẫn được thực hiện theo luật định (quyền sử dụng; quyền hưởng dụng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp....) (phân biệt với cách giải thích của Tòa án nhân dân tối cao dùng để hướng dẫn áp dụng Khoản 2 Điều 133 của BLDS năm 2015 khi cho rằng giao dịch thế chấp tài sản nên hiểu theo nghĩa rộng, cũng là một sự chuyển giao tài sản có điều kiện-theo khoản 1 phần II về Dân sự của văn bản giải thích số 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019 của Tòa án nhân dân tối cao).

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định rằng Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương (nay là ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam) là người thứ ba ngay tình cần được bảo vệ theo các điều luật của BLDS năm 2005 viện dẫn nói trên, trong khi có chứng cứ cho thấy việc xác lập quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị S, việc xác lập hợp đồng tặng-cho quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị S và ông Huỳnh Thế H, dựa trên hành vi gian dối, trái pháp luật, là chưa có căn cứ pháp luật; điều đó dẫn đến việc xét xử không đúng, không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự liên quan.

[3] Với những tài liệu, chứng cứ phân tích nói trên, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, vào ngày 04/06/2020, bà Lâm Thị S chết (bà Lâm Thị S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan). Vì vậy, khi xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần thiết phải xác định đầy đủ những người thừa kế thuộc vào hàng thứ nhất của bà Lâm Thị S để họ có thể thực hiện quyền kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thị S theo luật định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 310; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án;*

1/Hủy bản án sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/Về án phí phúc thẩm: đương sự không phải chịu. Trả lại cho bà Huỳnh Thị K, ông Huỳnh Tiến D, ông Huỳnh Thới A, bà Huỳnh Thị K2, bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị Hồng Y, mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo các biên lai sau đây của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Sóc Trăng (tương ứng với thứ tự tên người đã liệt kê):

- Biên lai số AA/2017/0002801 ngày 13/12/2019;
- Biên lai số AA/2017/0002802 ngày 13/12/2019;
- Biên lai số AA/2017/0002803 ngày 13/12/2019;
- Biên lai số AA/2017/0002804 ngày 13/12/2019;
- Biên lai số AA/2017/0002805 ngày 13/12/2019;
- Biên lai số AA/2017/0002806 ngày 13/12/2019;

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, TVN.

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

**Phan Thanh Tùng**