

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 43/2022/DS-PT

Ngày 16-3-2022

V/v tranh chấp đòi quyền sử  
dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và  
tài sản gắn liền với đất.

**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 Trần Nam Trung.

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nông Văn Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong các ngày 11 và 16 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 150/2021/TLPT-DS ngày 10/11/2021 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2022/QĐ-PT, ngày 17/01/2022 và và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 31/2022/QĐ-PT, ngày 15/02/2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Đinh Trần Ngọc Hải H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khóm 2, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

***- Bị đơn:***

1. Ông Liêu Tuấn M, sinh năm 1985; (có mặt)

2. Bà Kim Thị Hồng V, sinh năm 1985; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp N, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

***- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn M và V:*** Ông Trần Văn T, là

Luật sư của Văn phòng Luật sư Đường Văn Thạch, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

1. Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) - Chi nhánh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Bà Lăng Kim P, chức vụ: Phó Phòng kiểm soát rủi ro - Chi nhánh Sóc Trăng; địa chỉ: đường T, Phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Ông Phan Xuân N, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khóm 2, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

*Nguyên đơn H và người liên quan N cùng ủy quyền cho ông:* Trần Việt L, sinh năm 1966; địa chỉ: khu dân cư M, Khóm 1, Phường N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nguyên đơn Đinh Trần Ngọc Hải H, bị đơn Liêu Tuấn M và Kim Thị Hồng V.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:*

*\* Nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc Hải H trình bày:*

Vào ngày 17/10/2016, bà H có nhận chuyển nhượng của ông Liêu Tuấn M và vợ là bà Kim Thị Hồng V căn nhà và phần đất gắn liền với căn nhà có diện tích 326 m<sup>2</sup> tại thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, vị trí tọa lạc tại ấp N, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá là 450.000.000đ. Trong đó đất giá 150.000.000đ và căn nhà giá 300.000.000đ. Nhưng do thủ tục chuyển nhượng thì, do căn nhà gắn liền với thửa đất số 2127 chưa được đăng ký quyền sở hữu, nên văn phòng Công chứng chỉ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn việc mua bán căn nhà gắn liền với đất được bà và ông M, bà V thỏa thuận riêng bằng miệng.

Thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì, bà đã giao đủ 450.000.000đ tiền mua bán nhà đất cho ông M, bà V nên bà mới được ông M, bà V giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập thủ tục sang tên theo quy định của luật đất đai. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên xong, nên vào ngày 31/10/2016, bà được Sở tài nguyên - Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 065197. Đến ngày 14/11/2016, bà mang giấy chứng nhận trên để thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) - Chi nhánh Sóc Trăng để vay 350.000.000đ, mục đích mua bất động sản, sửa chữa nhà, thời hạn vay 10 năm.

Theo thỏa thuận giữa hai bên thì, ông M, bà V có nghĩa vụ bàn giao nhà và

đất cho bà ngay trong ngày hợp đồng được công chứng, nhưng để ông M, bà V có thời gian sắp xếp dọn đi nơi khác, sau đó hai bên tiếp tục thỏa thuận gia hạn thời gian thêm 03 tháng nữa mới bàn giao nhà và đất cho bà. Nhưng đã gần tròn 06 tháng ông M, bà V vẫn không chịu bàn giao nhà và đất đã bán cho bà, mà ông M, bà V còn nói ngang ngược là chỉ có cầm cố đất cho bà với giá 350.000.000đ chứ không có chuyển nhượng nhà đất cho bà.

Nay, bà Đinh Trần Ngọc Hải H, khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng xem xét, giải quyết buộc ông Liêu Tuấn M, bà Kim Thị Hồng V phải giao trả lại cho bà căn nhà và phần đất gắn liền với căn nhà có diện tích 326 m<sup>2</sup>, tại thửa số 2127, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp N, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

*\* Theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng ngày 09/3/2017, cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Liêu Tuấn M trình bày:* Ông và bà V chỉ cầm cố đất và nhà ở cho bà H số tiền 350.000.000đ, chứ ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, nên ông không đồng ý dọn nhà để giao trả nhà và đất cho bà H. Ông yêu cầu xin chuộc lại phần đất đã cầm cố cho bà H giá 350.000.000đ.

*\* Theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng ngày 09/3/2017, cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Kim Thị Hồng V trình bày:* Bà và ông M chồng của bà chỉ cầm cố phần đất tại thửa 2127 trên với giá 350.000.000đ, bà thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà H tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm ở Sóc Trăng, nhưng bà và chồng bà không có đọc kỹ nội dung, chỉ biết cầm cố đất chứ không có sang bán.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2021 đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, điểm b, khoản 2, Điều 227, khoản 3, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 4 Điều 26, Khoản 3, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ các Điều 117, 118, 129, 163, 166, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc các bị đơn ông Liêu Tuấn M và bà Kim Thị Hồng V giao trả cho nguyên đơn bà Đinh Trần Ngọc H phần đất tại thửa đất số 2127, tờ bản đồ số 06 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 31/10/2016 cho nguyên đơn đứng tên có diện tích và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất 942, có số đo 06m
- Hướng Tây giáp đường tỉnh lộ 932, có số đo 5,84m
- Hướng Nam giáp thửa đất 2574, có số đo 55,83m
- Hướng Bắc giáp thửa đất 944, có số đo 54,92m

Diện tích: 326,0m<sup>2</sup>.

- Trên đất có căn nhà diện tích: 125m<sup>2</sup> (ngang 5m, dài 25m). Kết cấu: Nhà độc lập, khung cột bê tông cốt thép, nền gạch ceramic, mái tole, tường 10 có trần, cửa gỗ.

- Mái che: Diện tích: 52,56m<sup>2</sup> (ngang 5,8m, dài 9m). Kết cấu: Mái tole, kết cấu đỡ bằng thép.

- Sân xi măng: Diện tích: 52,56m<sup>2</sup> (ngang 5,84m, dài 9m). Kết cấu: Sân láng xi măng, lót bê tông gạch vỡ.

(có sơ đồ kèm theo).

Buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn giá trị căn nhà số tiền chênh lệch theo kết quả định giá tài sản và giá thời điểm chuyển nhượng. Cụ thể: 364.669.407 đồng - 300.000.000 đồng = 64.669.407 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, chi phí giám xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

+ Ngày 01-10-2021, bị đơn Kim Thị Hồng V và Liêu Tuấn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư của các bị đơn V và M đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, hủy án sơ thẩm vì các căn cứ sau:

Hợp đồng mua bán giữa các bên là vô hiệu do giả tạo, vì:

- Giá trị đất mà Ngân hàng Phương đông định giá vào ngày 27/9/2016, không bao gồm nhà vì nhà chưa được cấp giấy là hơn 500.000.000đ. Ngày 17/10/2016 chỉ chưa tới một tháng sau các bên ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được công chứng với số tiền 150.000.000đ là không hợp lý, các bị đơn cho rằng chỉ ký tên cầm cố đất để đảm bảo cho khoản vay 350.000.000đ là có căn cứ và phù hợp với giá thực tế.

- Bản chất của vấn đề là các bị đơn có vay tiền của nguyên đơn, sau đó các bị đơn giao bản gốc giấy tờ đất và ký tên cho nguyên đơn giữ để làm tin, nhưng các bị đơn không biết là đã ký vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã được công chứng, sau khi phát sinh thừa kiện các bị đơn mới biết. Sự việc vay nợ của các bên được thể hiện qua các tin nhắn do nguyên đơn gửi cho các bị đơn và các bị đơn đã in ra và nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm.

Hợp đồng mua bán giữa các bên là vô hiệu do không thực hiện được, vì:

- Nguyên đơn cho rằng các bên ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với giá 150.000.000đ. Do căn nhà chưa được cấp giấy nên các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng là mua bán với giá 300.000.000đ nhưng các bị đơn không thừa nhận. Theo quy định của pháp luật về nhà ở, thì việc mua bán nhà phải được lập thành văn bản, có chứng thực hoặc công chứng.

- Nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc các bị đơn đã nhận tiền mua bán nhà đất là 450.000.000đ, trong khi các bị đơn không thừa nhận có việc mua bán nhà đất và chỉ thừa nhận có nhận từ nguyên đơn 350.000.000đ tiền cầm cố đất. Nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc mua bán nhà trong khi các bị đơn không thừa nhận. Vì vậy, việc mua bán nhà bị vô hiệu.

+ Ngày 06-10-2021, ông Trần Việt L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đinh Trần Ngọc Hải H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn H phải trả cho các bị đơn V và M số tiền 64.669.407đ.

Ông L đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn H sửa án sơ thẩm, vì các căn cứ sau:

- Thỏa thuận mua bán đã hoàn thành, nguyên đơn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chủ quyền nhà đất, thì các bị đơn phải giao nhà và đất theo đúng thỏa thuận mà các bên đã ký.

- Giá vật liệu xây dựng và tiền thuê nhân công mỗi thời điểm là khác nhau. Vì vậy, không thể lấy giá khi Tòa án tiến hành định giá năm 2020 để căn trừ vào giá mua bán nhà năm 2016, để buộc nguyên đơn phải trả số tiền chênh lệch cho bị đơn là không đúng quy định của pháp luật.

+ Ngày 05-10-2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn H phải trả cho các bị đơn V và M số tiền 64.669.407đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sóc Trăng trình bày: Ngày 14/11/2016, bà H và ông Nam đã ký “Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần” và “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” để vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sóc Trăng số tiền 350.000.000đ, thời hạn vay 120 tháng, trả vốn và lãi hàng tháng. Từ khi vay đến nay, bà H và ông N trả nợ vốn vay và tiền lãi đúng hạn. Vì vậy, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay tiền và thế chấp tài sản của bà H và ông Nam trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn H không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các bị đơn V và M không rút đơn kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng không rút kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung kháng cáo, kháng nghị*:

- Hồ sơ vụ án thể hiện: Các đương sự chỉ ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có việc mua bán nhà. Vì vậy, hợp đồng này bị vô hiệu do không thực hiện được trên thực tế.

- Cấp sơ thẩm xử buộc các bị đơn phải giao trả nhà và đất cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả giá trị chênh lệch bằng tiền cho các bị đơn, với số tiền là 64.669.407đ, trong khi các bị đơn không có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng mua bán nhà đất giữa các bên là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật về nhà ở.

Do cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng mà cấp phúc thẩm không khắc phục được. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, hủy án sơ thẩm để giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; các bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung kháng cáo và kháng nghị*:

- Bị đơn Kim Thị Hồng V và Liêu Tuấn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

- Ông Trần Việt L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đinh Trần Ngọc Hải H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn H phải trả cho các bị đơn V và M số tiền 64.669.407đ.

- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo thủ tục chung, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

*Xét nội dung kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, thì thấy rằng:*

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và các chứng cứ được lưu trong hồ sơ vụ án thể hiện: Khi thỏa thuận mua bán, các bên chỉ lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 17/10/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Năm ở thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cùng ngày, việc mua bán nhà không thể hiện bằng văn bản.

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn H cho rằng việc việc mua bán căn nhà gắn liền với đất, các bên thỏa thuận riêng bằng miệng. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn V và M trình bày: Các bị đơn không chuyển nhượng nhà và đất cho nguyên đơn H mà chỉ ký tên cầm cố nhà đất để vay tiền của ông O nhưng nhận tiền của nguyên đơn H, với số tiền là 350.000.000đ.

Ngoài “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được công chứng nêu trên, nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc mua bán nhà, trong khi các bị đơn không thừa nhận có việc mua bán nhà đất. Nguyên đơn cho rằng các bên thỏa thuận mua cả nhà và đất nhưng nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc mua bán nhà, thì không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kiện đòi nhà của nguyên đơn. Từ đó cho thấy việc thỏa thuận mua bán nhà đất này không thể thực hiện được trên thực tế và bị vô hiệu.

Khi các đương sự thỏa thuận việc mua bán chuyển nhượng nhà đất, thì Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, khi giải quyết vụ án này, phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

**Điều 411. Quy định về: “Hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được” như sau :**

*“1. Trong trường hợp ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan thì hợp đồng này bị vô hiệu.*

*2. Trong trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.*

*3. Quy định tại khoản 2 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp hợp đồng có một hoặc nhiều phần đối tượng không thể thực hiện được, nhưng phần còn lại của hợp đồng vẫn có giá trị pháp lý”.*

Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2016

cho bà H đứng tên. Đến ngày 14/11/2016, bà H và ông Nam đã ký “Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần” và “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” để vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sóc Trăng, số tiền 350.000.000đ.

Hồ sơ vụ án thể hiện: Từ khi các bên ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có công chứng và làm thủ tục sang tên cho đến nay, các bị đơn là người trực tiếp sử dụng nhà và đất đang tranh chấp. Như vậy, có căn cứ để xác định: Khi nguyên đơn H lập hồ sơ vay vốn và thế chấp tài sản là nhà và đất để vay tiền của Ngân hàng, thì gia đình bị đơn V và M đang sinh sống trong căn nhà trên phần đất đang tranh chấp nêu trên.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết về “Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần” và “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sóc Trăng và bên vay là bà Đinh Trần Ngọc Hải H và ông Phan Xuân N. Vì vậy, khi xem xét tính hợp pháp của việc mua bán nhà đất giữa bà H và vợ chồng bà V ông M, sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của Ngân hàng.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn phải giao trả nhà và đất cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả giá trị chênh lệch bằng tiền cho các bị đơn là chưa phù hợp. Khi đã xác định hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà và đất là hợp lệ, thì nguyên đơn không phải trả tiền chênh lệch giá cho các bị đơn. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành về số tiền nguyên đơn phải trả cho các bị đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng trong đánh giá chứng cứ như đã phân tích nêu trên, mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được. Vì vậy, để giải quyết toàn bộ nội dung vụ án cũng như bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án này. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm quyết định hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Kháng cáo của các bị đơn và đề nghị của Kiểm sát viên tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, phù hợp với qui định của pháp luật như đã viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên nguyên đơn H, bị đơn V và M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định khoản 3 Điều 29 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;



Căn cứ khoản 3 Điều 29 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- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST, ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

2- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Đinh Trần Ngọc Hải H, bị đơn Liêu Tuấn M và Kim Thị Hồng V không phải chịu. Hoàn trả cho nguyên đơn H, bị đơn M và bị đơn V mỗi người 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà các đương sự đã nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện Châu Thành, theo biên lai thu tiền số 0002956, ngày 13/10/2021 (của bà H); biên lai thu tiền số 0002952, ngày 11/10/2021 (của ông M); biên lai thu tiền số 0002953, ngày 11/10/2021 (của bà V).

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

**Trần Nam Trung**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ  
TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Hoàng Thành**

**Hồ Văn Phụng**

**Trần Nam Trung**