

Bản án số:134/2024/DS-PT  
Ngày 12 tháng 6 năm 2024  
V/v tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp  
đồng tặng cho quyền sử dụng đất và  
tài sản gắn liền với đất vô hiệu”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Sơn

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Văn Hai, bà Nguyễn Ngọc Giao.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 362/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023; tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 270/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện An Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2024/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị M; sinh năm: 01/01/1978; nơi cư trú: Tổ A, ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang (có mặt)

2. Đồng bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn S; sinh năm 19/02/1974; (có mặt)

2.2 Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 28/07/1970; (có mặt)

2.3 Bà Nguyễn Trang Đ; sinh năm: 1996; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Số D, tổ E, khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Trang Đ là ông Lê Hùng T; sinh năm: 1981; cư trú: Khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang. (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú; địa chỉ: Khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.2 Ngân hàng TMCP V (V1); địa chỉ: Số H, L, Đ, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP V (V1) là ông Trần Minh T1, sinh năm 1992; địa chỉ: Tầng B, số A, T, phường M, TP ., tỉnh An Giang; (có mặt)

3.3 Ủy ban nhân dân thị trấn A; địa chỉ: Khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

*Người kháng cáo:* ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị P và Lê Hùng T là đại diện ủy quyền của Nguyễn Trang Đ cùng là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, quá trình tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, bà Lê Thị M trình bày:*

Năm 2016, vợ chồng ông S, bà P vay tiền của bà M khi vay vợ chồng ông S, bà P có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông S, bà P cho bà. Sau đó, ông S bà P mượn lại làm thủ tục tặng cho con là Nguyễn Trang Đ và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05842 ngày 07/6/2018, bà M không hay biết. Do ông S, bà P không trả nợ.

Bà M nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện An Phú; ngày 16/01/2019 Tòa án nhân dân huyện An Phú ban hành Quyết định số 11/2019/QĐST-DS về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo đó ông S, bà P có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền 416.000.000 đồng phương thức thanh toán sẽ được xem xét ở giai đoạn thi hành án.

Ngày 17/01/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú ban hành Quyết định thi hành án số 258/QĐ-CCTHADS cho thi hành đối với các khoản ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị P trả cho bà M số tiền 416.000.000 đồng; quá trình giải quyết việc Thi hành án thì cả vợ chồng ông S, bà P, bà Trang Đ đều xác định: Do nợ xấu nên sang tên cho bà T2 Đãi với mục đích để vay tiền, nhưng thực chất căn nhà và đất này là tài sản của bà P, ông S; việc ông S, bà P làm Hợp đồng tặng cho nhà và đất cho bà Đ theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được chứng thực số 56/SCT/HĐTC ngày 21/5/2018 tại UBND thị trấn A là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Nay, bà M xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được chứng thực số 56/SCT/HĐTC ngày 21/5/2018 tại UBND thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang giữa bên tặng cho ông S, bà P và bên nhận là bà Đ **vô hiệu** và xin rút lại yêu cầu xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 135,7 m<sup>2</sup>, thửa số 61, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05842 cấp

ngày 07/6/2018, nhà ở riêng lẻ diện tích 44,2 m<sup>2</sup> cấp hạng loại 3,3 diện tích sàn 88,4 m<sup>2</sup> này là của bà P và ông S.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị P cùng trình bày:* Theo Quyết định số 11/2019/QĐST-DS về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo đó ông S và bà P có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền 416.000.000 đồng, phương thức thanh toán sẽ được xem xét ở giai đoạn thi hành án; tài sản mà bà M kiện trước đây là của ông, bà nhưng ông bà nợ nhiều người; bà Đ đã mượn tiền, đưa tiền cho bà P 330.000.000 đồng để trả nợ và điều trị bệnh cho ông S; nên ông S, bà P sang tên cho bà Đ với hình thức tặng cho vào năm 2018; nhưng thực chất là bán cho bà Đ. Hợp đồng hoàn tất trước khi có quyết định trả nợ cho bà M; hiện tài sản là của bà Đ, ông S bà P không có quyền quyết định và không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Đến thời điểm hiện tại ông S, bà P đã nộp thi hành án được 10.400.000 đồng, nhưng Chi cục Thi hành án nói là thi hành tiền án phí, còn đối với tiền nợ của bà M chưa thi hành, do bà M đang khởi kiện.

Đối với biên bản ghi lời khai của bà P tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú, bà P xác định chấp hành viên có đọc; nhưng chỉ đọc nội dung bà M cho trả dần 4.000.000 đồng/tháng, còn các nội dung khác không đọc cho bà P nghe, khi đó bà P gấp về buôn bán nên không đọc lại. Bà P xác định không trình bày nội dung do vướng nợ xấu nên không vay được và sang tên cho bà Trang Đ để vay tiền; yêu cầu được đối chất với chấp hành viên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc bà Đ trả nợ vay, duy trì hợp đồng thế chấp. Ông bà xác định: Do bà Đ đi làm xa đến năm 2020, bà Đ lập gia đình ở Bến Tre, tài sản thế chấp ngân hàng do ông bà đang quản lý, sử dụng, khi bà Đ thế chấp tài sản, ông bà biết và thống nhất việc thế chấp của bà Đ. Đồng thời, nếu bà Đ bị xử lý tài sản thế chấp trả nợ, thì ông S, bà P tự nguyện giao tài sản thế chấp để thi hành án mà không có ý kiến và yêu cầu gì.

*Ông Lê Hùng T là đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Trang Đ trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho của bà M thì ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì hợp đồng tặng cho thực hiện thủ tục pháp lý theo trình tự pháp luật, mặc dù việc sang tên thể hiện tặng cho nhưng do bà P, ông S nợ tiền nhiều người, bà Trang Đ đã bỏ tiền ra trả nợ tương đương với giá trị tài sản tặng cho nên bà P, ông S mới sang tên lại cho bà Trang Đ, khi sang tên do tặng cho sẽ giảm được tiền thuế nên sang tên bằng hình thức tặng cho.

Đối với biên bản ghi lời khai bà Đ của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú, cho rằng bà P vay nợ ngân hàng chuyển nợ xấu nên không vay được và sang tên cho bà Trang Đ, để vay tiền còn tài sản là của ông S, bà P là hoàn toàn đúng sự thật. Ông thừa nhận nội dung đó cán bộ thi hành án có đọc, nhưng khi đó cán bộ thi hành án nói ký vào biên bản ghi lời khai như nội dung đã ghi thì bà M sẽ thỏa thuận cho bà P trả dần nếu không bà M sẽ đến nơi làm việc khiếu nại. Vì nghĩ cho trả dần nên bà Đ mới ký, ông yêu cầu được đối chất với chấp hành viên lập biên bản.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V: Ông thừa nhận bà Nguyễn

Trang Đ có ký Hợp đồng tín dụng số LN1806220750438/CDC/HĐTD, Hợp đồng thế chấp QSD đất số LN1806220750438/CDC/HĐTD cùng ngày 30/6/2018 với Ngân hàng để vay 330.000.000 đồng và đã giải ngân. Thời hạn, mục đích vay, phương thức thanh toán, tài sản thế chấp như Ngân hàng trình bày.

Do làm ăn thua lỗ nên bà Đ không có khả năng trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng theo hợp đồng và vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Hiện tại, bà Đ còn nợ lại Ngân hàng tổng cộng: 331.706.419 đồng. Trong đó, tiền vốn gốc 200.364.396 đồng và lãi tính đến ngày 28/9/2023 là 131.342.023 đồng. Nay bà Đ đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, thống nhất duy trì Hợp đồng thế chấp. Khi vay thế chấp tài sản thì ông S, bà P ở chung nhà với bà Đ, đồng ý việc thế chấp. Bà Đ hiện đang công tác và có chồng ở Bến Tre nhưng lâu lâu vẫn về nhà.

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

*Chi cục THADS huyện A có ý kiến:* Ngày 17/01/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú ban hành quyết định số: 258/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu của bà M đối với Quyết định số 11/2019/QĐST-DS ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện An Phú. Trong quá trình tổ chức và tác động thi hành án Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú có phân công Chấp hành viên Trần Phước Đ1 giải quyết việc thi hành án, xác minh tài sản, điều kiện thi hành án của người phải thi hành án. Chấp hành viên Trần Phước Đ1 lập Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án đối với bà Nguyễn Trang Đ, bà Nguyễn Thị P là đúng quy định pháp luật. Đối với công văn số: 07/CCTHADS ngày 14/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú ban hành với tư cách Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú. Trong quá trình tổ chức và tác động thi hành án được biết ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị P1 có tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang.

Quá trình làm việc với bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Trang Đ được biết do ông S, bà P thuộc trường hợp nợ xấu nên không tiếp tục vay Ngân hàng được; do đó vào năm 2018 ông S và bà P tạm sang tên lại cho bà Nguyễn Trang Đ đứng tên để thế chấp vay số tiền 330.000.000đ tại Ngân hàng TMCP V – thành phố C. Bà P thừa nhận chỉ cho bà T2 Đai đứng tên thay vợ chồng bà để vay Ngân hàng chứ thực tế tài sản là của vợ chồng bà P. Vào ngày 10/04/2019 tại UBND xã A, huyện T, tỉnh Bến tre, Chấp hành viên có làm việc với bà Trang Đ, bà Trang Đ cũng thừa nhận là chỉ đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thay cho ông S và bà P chứ thực tế thì tài sản là của ông S và bà P.

Ngày 12/8/2022 Chi cục T có Công văn số 251/CV-THADS về việc phúc đáp yêu cầu: Căn cứ theo Quyết định số 11/QĐST-DS ngày 16/01/2019 Tòa án nhân dân huyện An Phú và Căn cứ theo Quyết định số 258/QĐ-CCTHADS ngày 17/01/2019 của Chi cục THADS huyện A, thì Chi cục Thi hành án xem xét 05 biên bản làm việc với ông S, bà P và bà Trang Đ như sau cho thấy trong 5 biên bản làm việc có 01 biên bản làm việc là do chấp hành viên lấy mẫu biên bản giải quyết việc thi hành án năm 2018 làm việc với đương sự năm 2019, về nội dung giải quyết việc thi hành án là hoàn toàn đúng trình tự thủ tục thi hành án; nhưng đây là lỗi chấp

hành viên thiếu kiểm tra bởi do chuyển tiếp từ năm cũ chuyển sang năm mới 20 ngày nên làm việc xong mà không sửa lại năm 2019.

*Đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng, ông Trần Minh T1 trình bày:* Bà Nguyễn Trang Đ có vay vốn tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C (viết tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng vay số LN1806220750438/CDC/HĐTD ngày 30/6/2018 vay số tiền 330.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng, lãi suất trong hạn là 13%/1 năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất sẽ được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/ lần theo mức lãi suất Ngân hàng quy định, trả vốn, lãi hàng tháng; riêng tiền vốn cố định mỗi tháng 2.750.000 đồng, ngày bắt đầu trả là 02/8/2018 và ngày kết thúc là ngày 02/7/2028.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà Đ ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp QSD đất số LN1806220750438/CDC/HĐTD ngày 30/6/2018. Tài sản thế chấp là toàn bộ QSD đất diện tích 135,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận số CS05842 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 07/6/2018 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở: diện tích xây dựng: 44,2m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 88,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn A, huyện A.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 02/3/2021 thì bà Đ vi phạm nghĩa vụ trả vốn vay và trả lãi. Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà Đ trả đủ vốn vay và lãi suất, nhưng bà Đ không thực hiện. Đến ngày 28/9/2023 thì bà Đ còn nợ Ngân hàng tổng cộng: 331.706.419 đồng. Trong đó, tiền vốn gốc 200.364.396 đồng và lãi tính đến ngày 28/9/2023 là 131.342.023 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi thu hồi dứt nợ.

Đồng thời, yêu cầu công nhận và duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN1806220750438/CDC/HĐTC ký ngày 30/06/2018, số công chứng 1066, quyền số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/6/2018 và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A, tỉnh An Giang chứng nhận ngày 02/7/2018. Đối với yêu cầu của nguyên đơn tôi không đồng ý vì thủ tục thế chấp có đăng ký bảo đảm có đăng ký theo quy định của pháp luật. Khi thế chấp ngân hàng có tiến hành thẩm định, ông S, bà P biết và không ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Toà án nhân dân huyện An Phú đã xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 161, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 133, Điều 307, Điều 308, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 (Sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Căn cứ các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 (Sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2016;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 56/SCT/HĐTC ngày 21/5/2018 được công chứng tại Ủy ban nhân dân thị trấn A giữa bên tặng cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị P và bên nhận tặng cho bà Nguyễn Trang Đ là vô hiệu.

Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S và bà P phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Tuy nhiên, do hợp đồng thế chấp không vô hiệu nên ưu tiên thanh toán nợ của bà Nguyễn Trang Đ cho Ngân hàng TMCP V theo hợp đồng thế chấp LN1806220750438/CDC/HĐTC ký ngày 30/06/2018. Phần còn thừa lại sau khi thi hành án xong là tài sản của ông S và bà P sẽ thanh toán nợ của ông S, bà P nếu có yêu cầu Thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 135,7 m<sup>2</sup>, thửa số 61, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05842 cấp ngày 07/6/2018, nhà ở riêng lẻ diện tích 44,2 m<sup>2</sup> cấp hạng loại 3,3 diện tích sàn 88,4 m<sup>2</sup> là của bà P và ông S.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP V.

Buộc bà Nguyễn Trang Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền: 331.706.419 đồng. Trong đó, tiền vốn gốc 200.364.396 đồng và lãi suất tính đến ngày 28/9/2023 là 131.342.023 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (28/9/2023) bà Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số LN1806220750438/CDC/HĐTD ngày 30/6/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

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.

Công nhận và duy trì hợp đồng thế chấp số LN1806220750438/CDC/HĐTC ký ngày 30/06/2018: Quyền sử dụng đất theo QSD đất diện tích 135,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận số CS05842 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày

07/6/2018 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở: diện tích xây dựng: 44,2m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 88,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn A, huyện A mang tên bà Nguyễn Trang Đ để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ vay của bà Đ, phần còn lại là tài sản của ông S và bà P.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Trang Đ còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Trang Đ phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền 500.000 đồng.

3. Về án phí: Ông S, bà P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đ phải chịu 16.885.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Lê Thị M theo biên lai nộp tạm ứng án án phí số 0011526 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú.

H lại 7.215.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP V theo biên lai nộp tạm ứng án án phí số 0006459 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, thời gian thi hành án của các đương sự.

Ngày 11 và 12/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị P và Nguyễn Trang Đ kháng cáo yêu cầu xem xét không chấp nhận tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa ông S, bà P với Trang Đ vô hiệu; yêu cầu xem xét lại vụ án.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm,**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cam kết không cung cấp chứng cứ mới tại giai đoạn phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trang Đ trình bày ý kiến: Cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự là hoàn toàn không đúng pháp luật; bởi vì, tại thời điểm này vợ chồng ông S; bà P không có ràng buộc nào về nợ người khác, trong đó có bà Lê Thị M nên cho rằng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ là không có căn cứ; bản án tuyên vô hiệu thì tài sản thuộc về ông S bà P; nhưng lại công nhận Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng và buộc ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng là mâu thuẫn; bởi nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là thuộc bà Đ; chứ không phải ông S, bà P nhưng lại lấy tài sản của ông S, bà P không đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn nộp đơn kháng cáo hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn thì thấy;

[2] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực số 56/SCT/HĐTC ngày 21/5/2018 tại UBND thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang giữa bên tặng cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị P và bên nhận là bà Nguyễn Trang Đ, tài sản tặng cho gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 135,7 m<sup>2</sup>, thửa số 61, tờ bản đồ số 17, nhà ở riêng lẻ diện tích 44,2 m<sup>2</sup> cấp hạng loại 3,3 diện tích sàn 88,4 m<sup>2</sup>; sau đó bà Nguyễn Trang Đ làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05842 ngày 07/6/2018 cho Nguyễn Trang Đ.

[3] Theo biên bản ghi lời khai của bà P, bà Đ ngày 22/01/2019, biên bản ngày 14/02/2019, biên bản ngày 10/4/2019 ngày 29/4/2019 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú lập thì các đồng bị đơn thừa nhận “Vào năm 2017, nền đất và căn nhà của ông S, bà P đã thế chấp tại Quỹ tín dụng A sau đó vướng vào tình trạng nợ xấu nên ông S, bà P không thể vay tiền Ngân hàng khác được nên ông S, bà P sang tên cho con là Nguyễn Trang Đ đứng tên để vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần V chi nhánh A1 - Phòng G để vay số tiền 330.000.000 đồng để trả nợ cho người khác, nếu không sang tên thì không vay được và bà Đ xác nhận tài sản là căn nhà và nền đất tại cầu K, huyện A, tỉnh An Giang là của cha mẹ ông S, bà P, còn bà Đ chỉ đứng tên thay cha mẹ để đi vay Ngân hàng”. Tuy nhiên, bà P không thừa nhận các nội dung biên bản này, Tòa án cũng đã thông báo cho các đương sự đối chất nhưng do có đương sự vắng mặt nên không thể tiến hành đối chất. Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú có văn bản trả lời về việc các văn bản của chấp hành viên Trần Phước Đ1 làm việc với bà Đ, bà S, ông P năm 2019 đều đúng trình tự pháp luật. Do đó, lời trình bày của ông T, ông S, bà P là không có căn cứ.

Mặc khác, từ sau khi tặng cho bà Đ thì ông S, bà P vẫn sinh sống trên nhà đất này, còn bà Đ sau khi vay Ngân hàng đã đưa tiền về cho ông S, bà P sử dụng sinh hoạt gia đình, chữa bệnh cho ông S; tại biên bản xác minh bà Đ sinh sống nơi khác và hiện tại đang sống ở Bến Tre, lâu lâu mới về nhà.



Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực số 56/SCT/HĐTC ngày 21/5/2018 tại UBND thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang giữa bên tặng cho ông S, bà P và bên nhận là bà Đ là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ, nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực số 56/SCT/HĐTC ngày 21/5/2018 tại UBND thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang giữa ông S, bà P và bà Đ là vô hiệu theo quy định Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu...”

Tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định “Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Trang Đ còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V yêu cầu bà Nguyễn Trang Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền: 331.706.419 đồng. Trong đó, tiền vốn gốc 200.364.396 đồng và lãi suất tính đến ngày 28/9/2023 là 131.342.023 đồng.

Duy trì hợp đồng thế chấp số LN1806220750438/CDC/HĐTC ký ngày 30/06/2018: Quyền sử dụng đất theo QSD đất diện tích 135,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận số CS05842 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 07/6/2018 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở: diện tích xây dựng: 44,2m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 88,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn A, huyện A mang tên bà Nguyễn Trang Đ, cấp sơ thẩm tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp này, để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số LN1806220750438/CDC/HĐTD ngày 30/6/2018 giữa Ngân hàng và bà Đ để vay số tiền 330.000.000 đồng là có căn cứ đúng pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét, cấp sơ thẩm xét xử là có cơ sở như đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Tuy nhiên, cách tuyên án của cấp sơ thẩm không đúng với pháp luật quy định, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp với quy định pháp luật.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị P và Nguyễn Trang Đ phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1 điều 148; điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị P và Nguyễn Trang Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Phú về cách tuyên án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 56/SCT/HĐTC ngày 21/5/2018 được công chứng tại Ủy ban nhân dân thị trấn A giữa bên tặng cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị P và bên nhận tặng cho bà Nguyễn Trang Đ là vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 135,7 m<sup>2</sup>, thửa số 61, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05842 cấp ngày 07/6/2018, nhà ở riêng lẻ diện tích 44,2 m<sup>2</sup> cấp hạng loại 3,3 diện tích sàn 88,4 m<sup>2</sup> là của bà P và ông S.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V.

Buộc bà Nguyễn Trang Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền: 331.706.419 đồng. Trong đó, tiền vốn gốc 200.364.396 đồng và lãi suất tính đến ngày 28/9/2023 là 131.342.023 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (28/9/2023) bà Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số LN1806220750438/CDC/HĐTD ngày 30/6/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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.

Duy trì hợp đồng thế chấp số LN1806220750438/CDC/HĐTC ký ngày 30/06/2018: Quyền sử dụng đất theo quyền sử dụng đất diện tích 135,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận số CS05842 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày

07/6/2018 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở: diện tích xây dựng: 44,2m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 88,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn A, huyện A mang tên bà Nguyễn Trang Đ để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ vay của bà Đ, phần còn lại là tài sản của ông S và bà P.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Trang Đ còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Trang Đ phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền 500.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông S, bà P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đ phải chịu 16.885.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Lê Thị M theo biên lai nộp tạm ứng án phí số 0011526 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú; hoàn lại 7.215.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP V theo biên lai nộp tạm ứng án phí số 0006459 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn S, và Nguyễn Trang Đ mỗi người phải chịu 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008606 (của bà P), số biên lai 0008607 (của ông S), số biên lai 0008608 (của Trang Đài) cùng ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đương sự “Đề thi hành”
- Lưu: HS.

**Nguyễn Văn Sơn**