TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2024/DS-PT
Ngày 01-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 01 và 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 565/2023/TLPT-DS ngày 06/12/2023 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 505/2023/QĐ-PT ngày 18/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 31/2024/QĐ-PT ngày 11/01/2024, giữa các đương sự giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam; địa chỉ: số B, hàng V, Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Đăng B và/hoặc ông Nguyễn Văn T và/hoặc ông Lê Đình Q; cùng địa chỉ: số A, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2022); ông Nguyễn Đăng B1 có mặt; ông Nguyễn Văn T, ông Lê Đình Q vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1966; địa chỉ: số A, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1947; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Ông Nguyễn Thanh Q1, sinh năm 1972; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

4. Bà Nguyễn Kim Y, sinh năm 1974; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

5. Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm 1976; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

6. Ông Nguyễn Thanh B2, sinh năm 1981; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

7. Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1985; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

8. Bà Nguyễn Kim T3, sinh năm 1988; có mặt;

9. Ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1990; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1983; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

11. Bà Lê Thị Hoa P, sinh năm 1993; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ thường trú: số B, khu Trung tâm hành chính, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: tổ B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

12. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1990; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

13. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1992; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số B, P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Văn phòng C; địa chỉ: số A, đường số I, khu Trung tâm hành chính, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Mỹ L, chức vụ: Trưởng Văn phòng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

- *Người làm chứng:*

1. Ông Võ Văn T6, sinh năm 1983; địa chỉ: số E, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Trần Xuân T7, sinh năm 1973; địa chỉ liên lạc: số B, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 01/12/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Đăng B, ông Nguyễn Văn T thống nhất trình bày:

Ngày 14/10/2020, Ngân hàng T9 – Chi nhánh L1 ký Hợp đồng tín dụng số 99/2020/22000/07.HĐTD/620 với bà Nguyễn Ngọc T1 có nội dung: Ngân hàng cho bà Nguyễn Ngọc T1 vay số tiền 4.200.000.000 đồng, mục đích cho bà T1 vay tiền để mua đất ở, phương thức giải ngân là chuyển vào tài khoản số 620-0-01-00-01844 của ông Nguyễn Thanh T4 mở tại Ngân hàng T9, thời hạn vay 126 tháng. Ngân hàng đã giải ngân 4.200.000.000 đồng theo giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn của bà Nguyễn Ngọc T1 ngày 15/10/2020. Ngoài ra hợp đồng tín dụng còn thỏa thuận về lãi suất, phí và trả nợ gốc, lãi và phương thức tính lãi…

Để đảm bảo cho khoản vay, bà T1 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 với Ngân hàng T9 – Chi nhánh L1. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 23/10/2020, có nội dung: Nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bên thế chấp theo Hợp đồng tín dụng số 99/2020/22000/07.HĐTD/620 ngày 14/10/2020, giá trị khoản vay là 4.200.000.000 đồng và các nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng, nghĩa vụ thanh toán, hoàn trả ... có liên quan đến bên thế chấp, tài sản thế chấp là tài sản cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp là 300m^2 đất ở thuộc thửa số 2243, tờ bản đồ số 4, địa chỉ khu dân cư T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương…, tại điểm e Điều 4.2 của hợp đồng thế chấp đã ghi nhận: *"mọi diện tích, công trình xây dựng, cơi nới thêm gắn liền với tài sản thế chấp (kể cả trường hợp chưa được ghi nhận trong các giấy tờ pháp lý, chưa được/không được ghi nhận trong hợp đồng thế chấp này), phần tài sản tăng thêm do đầu tư trên tài sản thế chấp, mọi khoản tiền bảo hiểm nộp cho tài sản thế chấp, lợi ích từ hợp đồng, vật phụ…đều thuộc tài sản thế chấp"*. Vì vậy, toàn bộ tài sản gắn liền trên đất được ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố D trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án đều thuộc tài sản thế chấp. Đồng thời, trước khi ký hợp đồng thế chấp ngân hàng có tiến hành kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm, tiến hành thủ tục thẩm định giá. Thời điểm kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm, ngân hàng đã ghi nhận trên phần đất thế chấp có 03 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 270m^2.

Quyền sử dụng đất mà ngân hàng nhận thế chấp của bà T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 171927, có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Đ được cấp tái định cư, sau đó bà Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T4 và ông

T4 chuyển nhượng cho bà T1. Hiện nay, trên đất có 03 căn nhà theo ngân hàng được biết do bà Đ xây dựng, bà Đ xây dựng khi nào không rõ.

Ngân hàng không biết việc ông Nguyễn Hữu H nhận chuyển nhượng 100m^2 quyền sử dụng đất từ bà Đ và ông Nguyễn Văn G, vì khi nhận thế chấp bà T1 không nói cho ngân hàng biết nên ngân hàng không làm việc với ông Nguyễn Hữu H.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì bà T1 là người thanh toán khoản tiền gốc, lãi bằng tiền mặt cho ngân hàng. Bà T1 đã thanh toán nợ đến ngày 15/01/2021, sau đó cho đến nay không thanh toán nợ cho ngân hàng.

Ngày 07/10/2021, Ngân hàng T9 đã bán khoản nợ của bà T1 cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

Nay, Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam yêu cầu bà Nguyễn Ngọc T1 phải thanh toán nợ cho Công ty tính đến ngày 25/9/2023 là 5.791.761.172 đồng (năm tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn một trăm bảy mươi hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 4.133.232.501 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.252.944.260 đồng; lãi phạt chậm trả và lãi quá hạn vốn là 405.584.411 đồng.

Tiền lãi sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi bà Nguyễn Ngọc T1 trả hết nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 99/2020/22000/07.HĐTD/620.

Trường hợp bà Nguyễn Ngọc T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng thì Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Ngọc T1 tại Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam. Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Nguyễn Ngọc T1 tại Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam thì bà Nguyễn Ngọc T1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo quy định của pháp luật.

Đối với đơn yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của ông Nguyễn Hữu H thì Công ty không đồng ý vì ngân hàng đã nhận thế chấp toàn bộ diện tích đất 300m^2 và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 là đúng quy định của pháp luật, có đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định, đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hữu H là không hợp pháp vì hợp đồng bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Đối với thửa đất 2243, tờ bản đồ số 4TDH.A, tọa lạc tại khu dân cư T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn G được cấp tái định cư. Bà Đ, ông G được giao đất và xây dựng nhà ở khi nào bà T1 không rõ, ngoài ra trên phần đất này còn có 01 căn nhà của ông H, việc ông H xây dựng nhà, mua bán đất với bà Đ, ông G thì bà T1 không được cho biết.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất bà Đ, ông G chuyển nhượng cho những ai bà T1 không biết. Đến năm 2020, ông Nguyễn Thanh T4 là con trai của bà Đ, ông G và là cháu ruột của bà T1 có nói với bà T1 là giúp ông T4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền khoảng 1.000.000.000 đồng từ ngân hàng, mọi thủ tục do ông T4 lo, bà T1 chỉ cần ký tên, do tình cảm cô cháu ruột nên bà T1 đồng ý giúp đỡ ông T4, mọi thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên từ ông T4 cho bà T1 và các thủ tục liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà bà T1 có ký với Ngân hàng T9 – Chi nhánh L1, do ông T4 trực tiếp làm, bà T1 chỉ ký tên vào các giấy tờ, bà T1 ký tên mà không đọc nội dung. Bà T1 chưa bao giờ quản lý, sử dụng phần đất nêu trên, bà T1 không xây dựng gì đối với diện tích đất nêu trên, thời điểm năm 2020 gia đình ông Nguyễn Văn G vẫn đang ở trên 02 căn nhà đối với phần đất nêu trên.

Bà T1 có ký Hợp đồng tín dụng số 99/2020/22000/07.HĐTD/620 ngày 14/10/2020, nhưng bà T1 không nhận tiền từ ngân hàng, ông T4 là người trực tiếp nhận tiền từ ngân hàng, bà T1 không nhận tiền từ ông T4. Từ khi ký hợp đồng tín dụng số 99/2020/22000/07.HĐTD/620 với ngân hàng, bà T1 không thanh toán tiền cho ngân hàng, ai là người trả tiền cho ngân hàng thì bà T1 không biết, số tiền đã thanh toán cho ngân hàng là bao nhiêu bà T1 không biết. Đến năm 2021, khi ông T4 không trả được nợ cho ngân hàng thì ông Lê Đăng B là nhân viên của ngân hàng xuống gặp bà T1 và ông T4 để xử lý khoản nợ bằng cách bán đấu giá tài sản thế chấp nhưng không có ai mua. Năm 2022, ông T4 trốn khỏi địa phương và không thanh toán tiền vay cho ngân hàng nên ngân hàng mới khởi kiện bà T1.

Bà T1 chỉ ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của ông T4 mà không nhận bất cứ số tiền nào từ ông T4.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc bà T1 trả số tiền vay chưa thanh toán thì bà T1 không đồng ý, vì bà T1 ký hợp đồng tín dụng nhưng bà T1 không trả triền. Hiện nay, bà T1 không có tiền trả cho ngân hàng thay cho ông T4 nên đề nghị ngân hàng phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với việc bà T1 ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng thì bà T1 không biết là chỉ thế chấp quyền sử dụng đất hay cả đất và tài sản gắn liền trên đất, vì bà T1 chỉ ký các giấy tờ theo yêu cầu của ông T4 và cán bộ ngân hàng.

Đối với đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H thì bà T1 không đồng ý, vì bà T1 đã thế chấp toàn bộ diện tích đất 300m^2 và tài sản gắn liền trên đất

theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn G thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T4 là con ruột của bà Đ, ông G. Bà Nguyễn Ngọc T1 là em ruột của ông Nguyễn Văn G.

Bà Đ, ông G là chủ sử dụng diện tích đất 300m^2 tọa lạc tại khu dân cư T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 171927, số vào sổ CH10326 do UBND thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/4/2013 cho bà Nguyễn Thị Đ. Đối với phần đất này ông G, bà Đ được cấp tái định cư vào năm 2007, đến năm 2013 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2007, ông G, bà Đ xây dựng 02 căn nhà trên đất, tuy nhiên 02 căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu.

Khi được giao đất, bà Đ, ông Giàu c chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H 100m^2 chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 27/4/2007, bà Đ, ông G đã nhận tiền chuyển nhượng 220.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng thỏa thuận khi nào ra sổ đỏ được thì ông H sẽ trả. Bà Đ, ông G đã giao đất cho ông H và ông H đã xây dựng 01 căn nhà trên đất để ở sau khi nhận chuyển nhượng. Phần đất vợ chồng bà Đ, ông G chuyển nhượng cho ông H chưa được tách ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Đ được cấp. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông G cho ông H có cả các con của ông G ký là do ông H yêu cầu nhưng ông G, bà Đ xác nhận quyền sử dụng đất là tài sản của ông, bà được cấp không liên quan gì đến các con, ông G, bà Đ là người trực tiếp nhận tiền từ ông H, các con không nhận bất cứ tài sản gì. Trong các con của ông Đ, bà Giàu có ông Nguyễn Thanh T8 chết năm 2017, không có vợ con.

Trong quá trình quản lý, sử dụng nhà đất, ông T4 nói với bà Đ, ông G làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T4 đứng tên để ông T4 thế chấp vay tiền ngân hàng lấy vốn làm ăn, kinh doanh thì bà Đ, ông G đồng ý, việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T4 như thế nào bà Đ, ông G không biết vì toàn bộ do ông T4 thực hiện, bà Đ, ông G chỉ ký tên, không đọc nội dung hợp đồng, không nhận tiền từ ông T4. Khi bà Đ, ông G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T4 thì ông T4 đã biết bà Đ, ông G chuyển nhượng cho ông H 100m^2 quyền sử dụng đất vào năm 2007. Tuy, bà Đ, ông G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T4 nhưng chỉ về mặt thủ tục để ông T4 vay tiền còn thực tế gia đình bà Đ, ông G vẫn ở trên đất. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T4 thì ông T4 thế chấp hay chuyển nhượng cho ai bà Đ, ông G không rõ. Gia đình bà Đ vẫn ở trên căn nhà này đến ngày 13/7/2022 thì ngân hàng đến nói là đất này đã bị thế chấp và quá hạn trả nợ nên yêu cầu bà Đ, ông G dọn ra khỏi nhà, từ đó cho đến nay bà Đ, ông G đã dọn ra nơi khác sinh sống, nhà đã giao lại cho ngân hàng.

Việc ông T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 và việc bà Thân thế c1 quyền sử dụng đất cho ngân hàng N1 bà Đ, ông G không rõ, vì ông T4, bà T1 không nói. Bà Đ, ông G không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông G với ông T4 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4 với bà T1. Trường hợp Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu các hợp đồng này thì bà Đ, ông G không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam khởi kiện yêu cầu bà T1 thì bà Đ, ông G không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/04/2007 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hữu H; công nhận quyền sử dụng đất đối đo đạc thực tế 102,4m^2 thuộc phần đất có ký hiệu D trong mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C xác nhận ngày 05/5/2023 cho ông Nguyễn Hữu H thì ông G, bà Đ đồng ý, ông H phải thanh toán số tiền còn lại cho ông G, bà Đ. Trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà Đ với ông H, ông G, bà Đ với ông T4 và giữa ông T4 với bà T1 vô hiệu thì bà Đ, ông G không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và đồng ý để cho Cơ quan Thi hành án phát mãi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất để thanh toán cho ông Nguyễn Hữu H và cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam trong trường hợp bà T1 không có tiền để thanh toán theo hợp đồng tín dụng cho ngân hàng.

Đối với yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H về việc tuyên vô hiệu đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 giữa Ngân hàng T9 – Chi nhánh L1 với bà Nguyễn Ngọc T1 thì bà Đ, ông G không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Q1, bà Nguyễn Kim Y, ông Nguyễn Thanh K, ông Nguyễn Thanh B2, bà Nguyễn Kim T2, bà Nguyễn Kim T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng trình bày:

Thống nhất trình bày của cha mẹ là ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Năm 2007, ông H biết bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Giàu c2 nhu cầu chuyển nhượng một phần đất trong tổng diện tích 300m^2 tọa lạc tại khu dân cư T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này, bà Đ, ông G được cấp tái định cư, đã có giấy giao đất, biên bản giao đất tuy nhiên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H với bà Đ, ông G đã ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 27/4/2007. Để đảm bảo về việc các con bà Đ đều biết việc chuyển nhượng nêu trên, ông H đề nghị các con bà Đ ký vào hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên toàn bộ giao dịch, số tiền chuyển nhượng là thanh toán cho ông G, bà Đ không liên quan đến các con bà Đ. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 2.300.000 đồng/m^2, tổng giá chuyển nhượng 230.000.000 đồng, ông H đã thanh toán 220.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng theo thỏa

thuận được giữ lại khi nào làm thủ tục và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng thì sẽ thanh toán, ông H đã nhận đất ngay sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2009 ông H xây dựng nhà ở trên đất và ở ổn định cho đến nay. Gia đình bà Đ, ông G xây dựng 02 căn nhà sinh sống bên cạnh nhà ông H. Số tiền ông H trả cho ông G, bà Đ là tiền riêng của ông H, có trước khi kết hôn với bà P. Ông H xác định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2007, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn hợp đồng đặt cọc là ghi sai năm, thời gian đã lâu nên ông không nhớ chính xác ngày tháng năm ký hợp đồng đặt cọc.

Ông H không biết việc bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng 300m^2 đất nêu trên trong đó có 100m^2 đất của ông H cho ông T4, việc ông T4 chuyển nhượng cho bà T1, việc bà Thân thế c1 quyền sử dụng đất, việc thẩm định tài sản thế chấp trong đó có tài sản của ông H nhưng không ai liên lạc với ông H. Vì vậy, ông H không đồng ý với hợp đồng thế chấp giữa bà T1 với ngân hàng.

Do ông H đã thanh toán gần như toàn bộ nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng, đã nhận đất, xây dựng nhà ở từ năm 2009, hàng năm ông H có nộp thuế quyền sử dụng 100m^2 đất, ông H có đồng hồ điện kế chính riêng, đồng hồ nước máy riêng, có đăng ký tạm trú tại địa chỉ này nên ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/04/2007 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hữu H; công nhận quyền sử dụng đất 102,4m^2 thuộc phần đất có ký hiệu D trong mảnh trích lục ngày 05/5/2023 cho ông Nguyễn Hữu H; ông H thanh toán số tiền còn lại 10.000.000 đồng và thanh toán tiền đối với diện tích đất tăng thêm theo giá của Hội đồng định giá; trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 giữa Ngân hàng T9 – Chi nhánh L1 với bà Nguyễn Ngọc T1 đối với phần đất mà ông H đã nhận chuyển nhượng từ ông G, bà Đ và xây dựng nhà ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoa P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng trình bày:

Thống nhất trình bày của ông Nguyễn Hữu H (chồng bà P). Đối với phần đất ông H mua là tài sản riêng của ông H, vì ông H mua trước khi kết hôn với bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T5, bà Bùi Thị N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng trình bày:

Ông T5, bà N là chủ sử dụng thửa đất số 2242, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy nhận quyền sử dụng đất số CS 29045 ngày 25/01/2019, cập nhật biến động cho bà Bùi Thị N ngày 27/9/2022. Khi ông T5, bà N nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên đã có nhà ở như hiện nay.

Ông T5, bà N nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nên không biết trong diện tích ông T5, bà N đang quản lý có 09m^2 đang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác.

Nay, ngân hàng có yêu cầu phát mãi cả diện tích đất 09m^2 (ký hiệu A trong mảnh tích lục địa chính ngày 05/5/2023) trên đất có phần tường xây dựng của ông T5, bà N, mà bà Thân thế c1 cho ngân hàng trong trường hợp bà T1 không trả đủ số tiền nợ của ngân hàng thì ông T5, bà N đồng ý. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn với bị đơn, ông T5, bà N không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H, ông T5, bà N không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Văn phòng C đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 giữa Ngân hàng T9 – Chi nhánh L1 với bà Nguyễn Ngọc T1 là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 giữa Ngân hàng T9 – Chi nhánh L1 với bà Nguyễn Ngọc T1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T4:

Sau khi thụ lý vụ án,Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án, triệu tập lấy lời khai, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa bằng thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng ông T4 không có ý kiến cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ và vắng mặt không có lý do.

Người làm chứng ông Trần Xuân T7 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông T7 là anh rể của ông Nguyễn Hữu H, ông T7 chứng kiến việc bà Đ, ông G thỏa thuận chuyển nhượng 100m^2 trong 300m^2 thuộc thửa đất số NB 03, ô 08, theo Giấy biên nhận tái định cư 262A/BN/PM ngày 24/4/2007 tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã ký vào ngày 27/4/2007, ông T7 là người ghi hợp đồng chuyển nhượng theo sự thống nhất bà Đ, ông G và ông H.

Ông T7 chứng kiến việc ông H đã giao số tiền 220.000.000 đồng, bằng tiền mặt cho bà Đ, ông G. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền 220.000.000 đồng, ông H đã nhận đất, xây dựng nhà ở trên đất cho đến nay.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2007, ông T7 có ghi bên nhận chuyển nhượng ông Trần Xuân T7, ông Nguyễn Hữu H, đây là sai sót của ông T7, ông T7 xác định ông T7 chỉ là người làm chứng, không nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên của ông G, bà Đ mà người nhận chuyển nhượng là ông H.

Thời điểm ông H nhận chuyển nhượng quyền sử đụng đất từ bà Đ, ông G thì bà Đ, ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có giấy biên nhận tái định cư.

Người làm chứng ông Võ Văn T6 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông Võ Văn T6 làm Trưởng ấp Đ (nay là khu phố Đ) từ năm 2005 đến năm 2009. Ông T6 ký là người làm chứng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2007 giữa bà Đ, ông G với ông H. Ông T6 không trực tiếp chứng kiến việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ngày 28/4/2007 ông G, bà Đ và ông H đưa hợp đồng chuyển nhượng, đề nghị ông xác nhận, làm chứng cho việc chuyển nhượng nên ông T6 đã xác nhận, ghi rõ ngày xác nhận là ngày 28/4/2007. Ông T6 biết phần đất ông G, bà Đ chuyển nhượng cho ông H là đất tái định cư, thời điểm chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên phần đất này có 03 căn nhà trong đó có 01 căn nhà của ông H, 02 căn của ông G, bà Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 124, 129, 131, 133, 299, 317, 318, 502 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91 và 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (Điều 127 Luật đất đai năm 2003); Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; các Điều 92, 147, 157, 165, 180, 227, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam với bà Nguyễn Ngọc T1.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H.

1. Buộc bà Nguyễn Ngọc T1 có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 tính đến ngày 25/9/2023 là 5.791.761.172 đồng (năm tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn một trăm bảy mươi hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 4.133.232.501 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.252.944.260 đồng, lãi phạt chậm trả và lãi quá hạn vốn 405.584.411 đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi bà Nguyễn Ngọc T1 thanh toán xong hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/04/2007 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hữu H vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Hữu H số tiền 1.451.008.000 đồng, bao gồm: 220.000.000 đồng tiền chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đã nhận; 117.675.000 đồng giá trị căn nhà và các tài sản gắn liền trên đất của ông H; 1.113.333.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do giá đất chênh lệch.

- Ông Nguyễn Hữu H phải giao lại cho ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ quản lý, sử dụng diện tích đất 102,4m^2 và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà ở diện tích 88m^2, loại 01 tầng, có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần nhựa, cửa kính khung sắt, mái tole, gác gỗ; nhà tạm diện tích 13,5m^2, kết cấu nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô lửng + song sắt, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, cửa sắt; 01 đồng hồ nước máy; 01 giếng khoan + máy bơm nước; 01 đồng hồ điện kế chính (phần ký hiệu D trong bản vẽ kèm theo).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Thanh T4 vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2020 giữa ông Nguyễn Thanh T4 với bà Nguyễn Ngọc T1 vô hiệu.

5. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 giữa bà Nguyễn Ngọc T1 với Ngân hàng T9 – Chi nhánh L1 vô hiệu.

Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 171927, số vào sổ CH10326 do UBND thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/4/2013 cho bà Nguyễn Thị Đ.

Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam phải giao lại cho ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ quản lý, sử dụng diện tích đất 188,6m^2 và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà ở diện tích 68,4m^2, loại 01 tầng, có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần tole, cửa kính khung sắt, mái tole; hàng rào diện tích 5,28m^2 bằng tường gạch xây tô lửng phía trước + lưới B40, khung sắt; sân bê tông xi măng diện tích 11,4m^2; 01 trụ cổng bằng gạch xây tô thể tích 0,198m^3; 01 căn nhà ở diện tích 79,9m^2, loại 01 tầng, có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần nhựa, cửa kính khung sắt, mái tole; nhà tạm diện tích 10,5m^2, kết cấu nền bê tông xi măng, phía trước có tường gạch xây tô lửng + khung sắt V, lưới B 40, cột gạch + kèo sắt hộp, mái tole; 01 đồng hồ nước máy, 01 đồng hồ điện kế chính (phần ký hiệu B, C trong bản vẽ kèm theo).

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn T5 và bà Bùi Thị N về việc giao Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản là diện tích đất 300m^2 thuộc một phần thửa 2243, tờ bản đồ số 4TDH.A, tọa lạc khu dân cư T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương

(ký hiệu A, B, C, D trên sơ đồ kèm theo) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 171927, số vào sổ CH10326 ngày 17/4/2013 (ký hiệu A, B, C trên sơ đồ kèm theo) và toàn bộ tài sản trên đất, để thu thanh toán cho ông Nguyễn Hữu H (trong trường hợp ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ không có khả năng trả nợ) tương ứng với 20.03% giá trị tài sản bán phát mãi thu được và thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam (trong trường hợp bà T1 không có khả năng trả nợ cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam) tương ứng 79.97 % giá trị tài sản thu được.

Số tiền thu được còn thừa được giao lại cho ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ. Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản còn thiếu thì ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông H cho đến khi thanh toán hết số nợ. Bà Nguyễn Ngọc T1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam cho đến khi thanh toán hết số nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/10/2023, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 30/10/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 103/QĐKN-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Viện Kiểm sát rút kháng nghị về tiền lãi, giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Rút một phần quyết định kháng nghị về tiền lãi, phần kháng nghị còn lại giữ nguyên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ, ông G, ông Q1, bà Y, ông K, ông B2, bà T2, ông H, bà P, ông T5, bà N, Văn phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt; riêng ông T4 Tòa án đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng vào các ngày 29, 30, 31/12/2023 để tham gia phiên tòa vào các ngày 11/01/2024 và ngày 30/01/2024, nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2

Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Nguyên đơn kháng cáo với lý do: Bản án không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà T1 trả cho nguyên đơn 5.791.172 đồng (tiền lãi tạm tính đến hết ngày 25/9/2023 và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 26/9/2023); trường hợp bà T1 không trả nợ nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 171927, số vào sổ CH10326 (cập nhật ngày 22/10/2020 sang tên bà Nguyễn Ngọc T1).

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị với lý do: Bản án sơ thẩm có vi phạm tố tụng như sau: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về lãi phạt chậm trả là trái quy định pháp luật; tuyên phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất bị đơn thế chấp cho ngân hàng là không đúng; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với ông G, bà Đ có hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vi phạm điều kiện tách thửa là không có căn cứ, không xác minh thu thập điều kiện tách thửa tại cơ quan quản lý đất đai; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ngân hàng có hiệu lực một phần, vô hiệu với phần đất ông H nhận chuyển nhượng của ông G, bà Đ; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án không đầy đủ các yêu cầu độc lập của ông H. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Đình B3 xác định chỉ kháng cáo mục số 5, số 6 phần quyết định của bản án sơ thẩm, ngoài ra không kháng cáo các mục quyết định khác của bản án sơ thẩm; bị đơn bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ, ông G, ông H, bà P không có kháng cáo; Viện Kiểm sát rút một phần kháng nghị về tiền lãi; đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị thì các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện Kiểm sát.

Viện Kiểm sát rút một phần kháng nghị về tiền lãi phạt chậm trả, căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị này.

[2] Về nội dung:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm và mảnh trích lục địa chính số 821 ngày 05/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thể hiện: Đất tranh chấp 09m^2 (ký hiệu A) + 104m^2 (ký hiệu B) + 84,6m^2 (ký hiệu C) + 102,4m^2 (ký hiệu D) đất ở đô thị thuộc một phần thửa số 2243, tờ bản đồ số 4TDH.A (khu NB03, lô 8), tại khu tái định cư T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; trên đất có tài sản:

- 01 căn nhà ở loại 01 tầng diện tích 79,9m^2 (ký hiệu nhà B), có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần nhựa, cửa kính khung sắt, mái tole nhà của ông Nguyễn Văn G xây dựng năm 2007. Phía trước có nhà tạm kết cấu nền bê tông xi măng, phía trước có tường gạch xây tô lửng + khung

sắt V, lưới B 40, cột gạch + kèo sắt hộp, mái tole, diện tích 10,5m^2, được xây dựng năm 2016; 01 đồng hồ nước máy; 01 đồng hồ điện kế chính.

- 01 căn nhà ở loại 01 tầng diện tích 68,4m^2 (ký hiệu nhà C), có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần tole, cửa kính khung sắt, mái tole, nhà của ông Nguyễn Văn G xây dựng năm 2007; hàng rào diện tích 5,28m^2 bằng tường gạch xây tô lửng phía trước + lưới B40, khung sắt; sân bê tông xi măng diện tích 11,4m^2; 01 trụ cổng bằng gạch xây tô thể tích 0,198m^3.

- 01 căn nhà ở loại 01 tầng, diện tích 88m^2 (ký hiệu nhà D), có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần nhựa, cửa kính khung sắt, mái tole, gác gỗ (diện tích 29,04m^2), nhà của ông Nguyễn Hữu H xây dựng năm 2009. Phía trước có nhà tạm diện tích 13,5m^2, kết cấu nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô lửng + song sắt, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, cửa sắt, được xây dựng năm 2016; 01 đồng hồ nước máy, 01 giếng khoan + máy bơm nước, 01 đồng hồ điện kế chính.

[2.1] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/04/2007 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hữu H:

Bà Đ, ông G, ông H thừa nhận ngày 27/4/2007 có giao dịch chuyển nhượng 100m^2 đất (đo đạc thực tế 102,4m^2) bằng giấy tay (chưa công chứng) với giá 230.000.000 đồng, ông H đã thanh toán 220.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng được thanh toán khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và ông H đã xây dựng nhà ở từ năm 2009 trên đất tranh chấp. Thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ, đất thuộc khu tái định cư, diện tích từng thửa đất phải đảm bảo theo quyết định phê duyệt của UBND tỉnh nên thỏa thuận của ông G, bà Đ và ông H đã vi phạm Quyết định số 2458/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 của UBND tỉnh B về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tái định cư T B và Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh B về điều kiện tách thửa. Theo biên bản xác minh ngày 31/01/2024 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thể hiện: Diện tích 102,4m^2 là một phần của diện tích 300m^2 thuộc thửa số 2243, tờ bản đồ số 4TDH.A (khu NB3, lô 8, khu tái định cư T) theo GCNQSDĐ số BN 171927, số vào sổ CH 10326 ngày 17/4/2013 không đủ điều kiện để tách thửa. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2007 giữa bà Đ, bà G với ông H bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 134, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005) và Điều 131 Bộ luật Dân sự, cụ thể: Ông G, bà Đ phải thanh toán lại cho ông H số tiền 1.451.008.000 đồng, bao gồm: 220.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận; 117.675.000 đồng giá trị tài sản trên đất (căn nhà, các tài sản gắn liền trên đất của ông H) và 1.113.333.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do giá đất chênh lệch là phù hợp. Bà Đ, ông G, ông H, bà P không kháng cáo, Viện Kiểm sát kháng nghị đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông G, ông H là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 giữa bà Nguyễn Ngọc T1 với Ngân hàng T9 – Chi nhánh L1:

- Quyền sử dụng đất:

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 14/10/2020 tại ngân hàng của bà T1 thì ngày 07/10/2010 bà T1 đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 300m^2 thuộc thửa số 2243, tờ bản đồ số 4, tại khu dân cư T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 171927 (số vào sổ CH 10326) ngày 17/4/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho bà Nguyễn Thị Đ, cập nhật đăng ký biến động cho ông Nguyễn Thanh T4 ngày 29/11/2018, cập nhật đăng ký biến động cho bà Nguyễn Ngọc T1 ngày 22/10/2020. Hợp đồng thế chấp trên, được công chứng số 5639 quyển số 10 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/10/2020 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương theo đúng quy định của tại Điều 47 của Luật Công chứng và đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C ngày 23/10/2020 theo đúng quy định tại Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật. Theo Điều 6 của hợp đồng thế chấp, ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

- Tài sản trên đất:

Ngân hàng cho rằng trong hợp đồng thế chấp có thỏa thuận rõ các tài sản gắn liền với đất cũng là tài sản thế chấp (điểm b mục 3.1 Điều 3) nên yêu cầu xử lý tài sản trên đất để thu hồi nợ; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 171927 (số vào sổ CH 10326) do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 17/4/2013, cập nhật đăng ký biến động cho bà Nguyễn Ngọc T1 ngày 22/10/2020 thì diện tích đất là 300m^2 đất ở, tài sản trên đất không có; toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc giữa ông T4 với bà T1 chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền trên đất; biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 14/10/2020, ngân hàng chỉ định giá quyền sử dụng đất với giá trị 6.268.410.000 đồng không định giá tài sản trên đất; hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp không thể hiện các tài sản trên đất; biên bản kiểm tra thực tế tài sản đảm bảo ngày 24/9/2010, chỉ có bà Nguyễn Ngọc T1 ký tên, nhưng bà T1 không quản lý, sử dụng và xây dựng những tài sản trên đất, không có ý kiến của chủ sử dụng tài sản trên đất, tại biên bản kiểm tra thực tế tài sản trên đất chỉ ghi nhận có nhà ở loại 01 tầng không ghi nhận số lượng bao nhiêu căn nhà, đồng thời biên bản có thể hiện hình ảnh bên trong tài sản đảm bảo nhưng chỉ có 01 căn nhà, không phải nhà ông H; các đương sự cũng đều thừa nhận tài sản trên đất do ông H, bà P, ông G, bà Đ xây dựng, quản lý sử dụng. Vì vậy, các tài sản gắn liền với đất này không thuộc tài sản thế chấp mà là tài sản của ông H, bà P, ông G, bà Đ.

Việc, ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất mà không thỏa thuận thế chấp các tài sản gắn liền với đất là phù hợp với Điều 68 Nghị định

163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; Điều 12, Điều 19 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm và cũng phù hợp với Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù, các đương sự không thỏa thuận về việc thế chấp các tài sản gắn liền với đất, nhưng đây là các tài sản không thể tách rời với quyền sử dụng đất. Do đó, khi xử lý quyền sử dụng đất thì các tài sản trên đất cũng được xử lý kèm theo. Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: *"Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*". Như vậy, tài sản có trên đất thế chấp của ông H, bà P, bà Đ, ông G sẽ được xử lý theo quy định viện dẫn trên. Do tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp nên không thuộc trường hợp ưu tiên thanh toán, cần vận dụng khoản 3 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 là giành quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất cho bà Đ, ông G trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp nếu hết thời hạn này mà họ không mua thì khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho bà Đ, ông G (bao gồm tài sản của ông H, bà P do bà Đ, ông G phải có trách nhiệm thanh toán giá trị đất, tài sản trên đất cho ông H, bà P và ông H, bà P phải giao nhà đất cho bà Đ, ông G).

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp vô hiệu, nguyên đơn trả lại GCNQSDĐ cho bà Đ, ông G cùng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (trừ phần đất chuyển nhượng cho ông H), ghi nhận sự tự nguyện của bà Đ, ông G, bà T1 về việc phát mãi tài sản thế chấp là chưa phù hợp.

[3] Đối với hành vi của ông Nguyễn Thanh T4 gian dối trong việc thực hiện lập thủ tục đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Ngọc T1 để nhận số tiền 4.200.000.000 (bốn tỷ hai trăm triệu) đồng của ngân hàng và hiện nay đã bỏ đi khỏi địa phương thì Tòa án nhân dân thành phố D đã có công văn kiến nghị khởi tố đối với Nguyễn Thanh T4: Tuy nhiên tại Công văn số 1728/Đ.ĐTTH ngày 11/8/2023 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố D và Công văn số 3356/VPCQCSĐT ngày 20/9/2023 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B trả lời không có dấu hiệu tội phạm và không thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan cảnh sát điều tra.

[4] Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Cấp sơ thẩm số tiền 3.268.000 đồng + cấp phúc thẩm 1.930.908 đồng, tổng cộng 5.198.908

đồng (năm triệu một trăm chín mươi tám nghìn chín trăm lẽ tám đồng), nguyên đơn chịu, đã thực hiện xong.

[5] Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật, riêng bà Đ, ông G được miễn nộp án phí do là người cao tuổi có đơn xin miễn.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện Kiểm sát là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 129, khoản 3 Điều 218, 317, 325, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam với bà Nguyễn Ngọc T1.

Không chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 103/QĐKN-VKS-DS ngày 30/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 103/QĐKN-VKS-DS ngày 30/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về tiền lãi.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam với bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp".

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp".

Buộc bà Nguyễn Ngọc T1 có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam số nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 23/10/2020 tính đến ngày 25/9/2023 là

5.791.761.172 đồng (năm tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn một trăm bảy mươi hai đồng), trong đó: Nợ gốc 4.133.232.501 đồng (bốn tỷ một trăm ba mươi ba triệu hai trăm ba mươi hai nghìn năm trăm lẽ một đồng); số tiền lãi trong hạn 1.252.944.260 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi hai triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm sáu mươi đồng); lãi quá hạn vốn 240.033.717 đồng (hai trăm bốn mươi triệu không trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm mười bảy đồng); lãi chậm trả lãi 165.550.694 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm năm mươi nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng).

Buộc bà Nguyễn Ngọc T1 phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ gốc còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 99/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 14/10/2020, giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 99/2020/22000/ĐNRV 1/620 ngày 14/10/2020 đã ký kết với Ngân hàng T9 – Chi nhánh L1 kể từ ngày 25/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Sau khi bà Nguyễn Ngọc T1 thanh toán xong các khoản nợ thì Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Ngọc T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 171927 (số vào sổ CH 10326) ngày 17/4/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho bà Nguyễn Thị Đ, cập nhật đăng ký biến động cho ông Nguyễn Thanh T4 ngày 29/11/2018, cập nhật đăng ký biến động cho bà Nguyễn Ngọc T1 ngày 22/10/2020.

Trường hợp bà Nguyễn Ngọc T1 không thanh toán khoản nợ trên thì Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 5639 quyển số 10-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/10/2020 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương và đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C ngày 23/10/2020 là quyền sử dụng đất diện tích 300m^2 (đất ở đô thị) thuộc thửa số 2243, tờ bản đồ số 4, tại khu tái định cư T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 171927 (số vào sổ CH 10326) ngày 17/4/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho bà Nguyễn Thị Đ, cập nhật đăng ký biến động cho ông Nguyễn Thanh T4 ngày 29/11/2018, cập nhật đăng ký biến động cho bà Nguyễn Ngọc T1 ngày 22/10/2020 cùng các tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thì có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn G (vị trí B, C, D trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Giành quyền ưu tiên cho bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn G, được quyền mua quyền sử dụng đất diện tích 300m^2 đất ở thuộc thửa số 2243, tờ bản đồ số 4, địa chỉ khu dân cư T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Nguyễn Ngọc T1 tại Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức

tín dụng Việt Nam thì bà Nguyễn Ngọc T1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo quy định của pháp luật.

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/04/2007 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hữu H vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Hữu H số tiền 1.451.008.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi mốt triệu không trăm lẻ tám nghìn đồng), bao gồm: 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận; 117.675.000 đồng (một trăm mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) giá trị căn nhà, các tài sản gắn liền trên đất của ông H và 1.113.333.000 đồng (một tỷ một trăm mười ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng) tiền bồi thường thiệt hại do giá đất chênh lệch.

Ông Nguyễn Hữu H phải giao lại cho ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ quản lý, sử dụng diện tích đất 102,4m^2 và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà ở loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần nhựa, cửa kính khung sắt, mái tole, gác gỗ (diện tích 29,4m^2) có diện tích 88m^2; nhà tạm diện tích 13,5m^2, kết cấu: nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô lửng + song sắt, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tole, cửa sắt; 01 đồng hồ nước máy; 01 giếng khoan + máy bơm nước; 01 đồng hồ điện kế chính (phần ký hiệu D trong bản vẽ kèm theo).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Thanh T4 vô hiệu.

3.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2020 giữa ông Nguyễn Thanh T4 với bà Nguyễn Ngọc T1 vô hiệu.

4. Chi phí tố tụng:

Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam phải chịu số tiền 5.215.000 đồng (năm triệu hai trăm mười lăm nghìn đồng), đã thực hiện xong.

5. Chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng:

Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam chịu số tiền 5.198.908 đồng (năm triệu một trăm chín mươi tám nghìn chín trăm lẻ tám đồng), đã thực hiện xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc T1 phải chịu số tiền 113.791.000 đồng (một trăm mười ba triệu bảy trăm chín mươi mốt nghìn đồng).

Trả cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam 56.505.645 đồng (năm mươi sáu triệu năm trăm lẻ năm nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006089 ngày 21/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Đ được miễn nộp án phí.

Ông Nguyễn Hữu H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, còn trả cho ông Nguyễn Hữu H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0006301 ngày 21/4/2023 và số 0006378 ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho Công ty TNHH Một thành viên Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006988 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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 bị 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng