TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2023/KDTM-PT
Ngày: 31 - 05 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 05 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2023/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) A Việt Nam, tên tiếng Anh: Vietnam Technological and commmercial joint stock bank, viết tắt là A; địa chỉ: Số 191 BT, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là Ngân hàng hoặc A).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nhật Quang – Giám đốc xử lý nợ thuộc khối quản trị rủi ro Ngân hàng TMCP A Việt Nam

Ông Trần Nhật Quang ủy quyền lại cho: Ông Nguyễn Đình Hiến – Chuyên viên quản trị nợ Ngân hàng TMCP A Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương; địa chỉ: Số 347 ĐL, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Ngày 04/4/2022, ông Trần Nhật Quang có văn bản ủy quyền, ủy quyền cho ông Hoàng Vân Giang, sinh năm 1983 – Chuyên viên quản trị nợ Ngân hàng TMCP A Việt Nam, địa chỉ: tầng 15, số 9-11 TĐT, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, thay cho ông Nguyễn Đình Hiến (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1962 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Q; cư trú tại: Khu phố D, phường Long Phước, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

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

3.1. Bà Lâm Cẩm E, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp ĐT, xã Bình Lộc, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã R, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Xuân Trình, chức vụ: Chi cục trưởng;

Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục trưởng: ông Trương Văn Cường, chức vụ: Phó Chi cục trưởng, địa chỉ: phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1970; cư trú tại: Khu phố D, phường Long Phước, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (bà T là vợ ông Phạm Văn Q) (vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Minh Y, sinh năm 1976; (vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Mỹ U, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Số 35 khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước

3.6. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thìn Bảy, chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Quốc lộ 14, phường Tân Bình, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Văn phòng: ông Vũ Minh Sơn, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long (vắng mặt)

3.7. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Hoàng Anh Q, chức vụ: Giám đốc, địa chỉ: Quốc lộ 14, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

3.8. Ông Thân Văn O, sinh năm 1977 (vắng mặt)

3.9. Bà Lê Minh T, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Số 07 ngách BB ngõ 322 LTT, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ khác: G29, BT7, ngõ 29, phố NH, khu đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Ông Hùng, bà T ủy quyền cho:

- Ông Lê Văn Hồi, hộ khẩu thường trú: xã Thọ Xuân, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Tòa nhà HH2 Bắc Hà, số 15 Tố Hữu, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Ngọc Linh, hộ khẩu thường trú: xã Yên Tân, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định, địa chỉ liên hệ: Tòa nhà HH2 Bắc Hà, số 15 Tố Hữu, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (vắng mặt)

3.10. Văn phòng Công chứng P (nay là Văn phòng Công chứng P) tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Minh Hợp, chức vụ: Trưởng văn phòng; địa chỉ: Khu phố D, phường Long Phước, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Võ Hồng Thắng, sinh năm 1983, trú tại: khu phố

4, phường Thác Mơ, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

3.11. Văn phòng Công chứng S (nay là Văn phòng Công chứng S) tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trung Dũng, chức vụ: Trưởng văn phòng; địa chỉ: Thôn KH, xã Phú Nghĩa, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A Việt Nam trình bày:

Ngày 30/12/2009, Ngân hàng TMCP A Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương ký kết với ông Phạm Văn Q – Chủ DNTN Q hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 11037/HĐHMTD/TCB-Bình Dương với nội dung: Ngân hàng cho ông Phạm Văn Q - chủ DNTN Q vay số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh, việc giải ngân chia làm hai lần, theo đó:

Ngày 05/02/2010 giải ngân số tiền 3.084.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 tháng, lãi suất vay trong hạn là 12%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, lãi phạt quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Theo đó DNTN Q đã ký khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 650 ngày 05/02/2010.

Ngày 08/02/2010 giải ngân số tiền 1.416.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 tháng, lãi suất vay trong hạn là 12%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, lãi phạt quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Theo đó DNTN Q đã ký khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 654 ngày 08/02/2010.

Để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 11037/HĐHMTD/TCB-Bình Dương ngày 30/12/2009 giữa Ngân hàng với ông Phạm Văn Q – Chủ DNTN Q. DNTN Q đã dùng các tài sản sau để thế chấp cho Ngân hàng, cụ thể:

1. Thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.184m^2, toạ lạc tại khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04355/ĐS do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/11/2008 đứng tên Phạm Văn Q;

2. Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 26, diện tích 1000 m^2 toạ lạc tại khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04070/ĐS do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/05/2008 đứng tên Phạm Văn Q.

Hai thửa đất trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11078-A/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T,

3. Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2, toạ lạc tại khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, và tài sản trên đất là căn nhà có diện tích 98.7m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có hồ sơ gốc số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân

dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/02/2008 đứng tên Phạm Văn Q. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11078-B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T.

4. Thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.184m^2, toạ lạc tại khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận số vào sổ 16/TĐ Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 25/02/2005 đứng tên ông Phạm Văn Q và tài sản trên đất là xưởng chế biến hạt điều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có hồ sơ gốc số 22/QĐ-UBND-001.18 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/03/2008 đứng tên Phạm Văn Q. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11078-C/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T.

5. Thửa đất diện tích 6.663m^2, thuộc tờ bản đồ số 00, toạ lạc tại thôn Long Điền, xã Bình Phước, huyện Phước Long, (nay là thôn Long Điền 2, phường Long Phước, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01688/ĐL do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/10/2006 đứng tên ông Bùi Tất Tiên, bà Nguyễn Thị Kim Tuyến. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037B/HĐTC/TCB ngày 22/01/2010 giữa Ngân hàng với ông Bùi Tất Tiên, bà Nguyễn Thị Kim Tuyến.

6. Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 12, diện tích 514m^2, toạ lạc tại Khu phố D, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long, (nay là khu phố Phước An, phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2826/cq QSDĐ/UB do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/9/2004 đứng tên Nguyễn Minh Vương. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037C/HĐTC/TCB ngày 22/01/2010 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Minh Vương.

7. Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 4, diện tích 411,6m^2, toạ lạc tại thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là khu phố 8, phường Long Phước, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1376/cq QSDĐ/UB do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/06/2004 đứng tên hộ Nguyễn Quê. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037A/HĐTC/TCB ngày 22/01/2010 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Sương.

8. Thửa đất diện tích 7.668m^2, thuộc tờ bản đồ số 00, toạ lạc tại ấp 1, xã Thiện Hưng, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00045/QSDĐ/666/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/07/2005 đứng tên hộ Đoàn Văn Chương. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037F/HĐTC/TCB ngày 22/01/2010 giữa Ngân hàng với ông Đoàn Văn Chương, bà Nguyễn Thị Kim May.

9. Thửa đất số 24.SG, diện tích 8.800m^2, toạ lạc tại thôn 8, xã Sơn Giang, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 439/CNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/01/2003 đứng tên hộ Lê Thị Phú. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037D/HĐTC/TCB ngày 22/01/2010 giữa Ngân hàng với bà Lê Thị Phú.

10. Thửa đất số ĐK, diện tích 30.613,5m^2, thuộc tọa lạc tại thôn 6, xã Đa Kia, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ ĐK 99 QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 21/8/2000 đứng tên hộ

ông Bùi Xuân Lương. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037E/HĐTC/TCB ngày 18/01/2010 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Dự.

Các hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Đại diện nguyên đơn trình bày, trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Phạm Văn Q – Chủ DNTN Q đã thanh toán một phần nợ gốc và lãi, cụ thể:

- Đối với khế ước số 650 ngày 05/02/2010: Tính đến nay, DNTN Q đã thanh toán được 2.956.006.985 đồng tiền gốc, tiền lãi trong hạn là 1.167.854 đồng, tiền lãi quá hạn đã trả là 152.884.384 đồng.

- Đối với khế ước số 654 ngày 08/02/2010: Tính đến nay, DNTN Q đã thanh toán được tiền lãi quá hạn là 65.508.688 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q có nghĩa vụ thanh toán nợ vay và lãi tạm tính đến ngày 03/10/2016 cho Ngân hàng, cụ thể:

Khế ước số 650: Nợ gốc 127.993.015 đồng; lãi quá hạn 90.324.146 đồng; lãi phạt 2.464.667.933 đồng. Tổng cộng là 2.682.985.094 đồng.

Khế ước số 654: Nợ gốc 1.416.000.000 đồng; lãi quá hạn 42.008.000 đồng; lãi phạt 1.702.846.908 đồng. Tổng cộng là 3.160.854.908 đồng.

Tổng cộng 02 khế ước là 5.843.840.002 đồng.

Ngoài ra, ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền lãi, tiền phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt quy định tại hợp đồng tín dụng trên kể từ ngày xét xử sơ thẩm (03/10/2016) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu DNTN Q không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không hết nợ cho Ngân hàng thì đề nghị phát mãi tài sản của các bên bảo lãnh đề thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngày 06/7/2015, nguyên đơn Ngân hàng có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung không yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là lô đất có diện tích 30.613,5m^2, thuộc thửa đất số ĐK, tọa lạc tại thôn 6, xã Đa Kia, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ ĐK 99 QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 21/8/2000 đứng tên hộ ông Bùi Xuân Lương, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037E/HĐTC/TCB ngày 18/01/2010 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Dự.

Ngày 26/11/2015 nguyên đơn Ngân hàng tiếp tục có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung không yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, cụ thể:

1. Thửa đất có diện tích 7.668m^2, thuộc tờ bản đồ số 00, toạ lạc tại ấp 1, xã Thiện Hưng, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00045/QSDĐ/666/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/07/2005 đứng tên hộ Đoàn Văn Chương. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037F/HĐTC/TCB ngày 22/01/2010 giữa Ngân hàng với ông Đoàn Văn Chương, bà Nguyễn Thị Kim May.

2. Thửa đất số 24.SG, diện tích 8.800m^2, toạ lạc tại thôn 8, xã Sơn Giang, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 439/CNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày

15/01/2003 đứng tên hộ Lê Thị Phú. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037D/HĐTC/TCB ngày 22/01/2010 giữa Ngân hàng với bà Lê Thị Phú.

3. Thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.184m^2, toạ lạc tại: khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04355/ĐS do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/11/2008 đứng tên Phạm Văn Q;

4. Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.000m^2, toạ lạc tại: khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04070/ĐS do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/5/2008 đứng tên Phạm Văn Q.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11078-A/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng A với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T.

5. Thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.184m^2, toạ lạc tại: khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước đất đã được cấp Giấy chứng nhận số vào sổ 16/TĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 25/02/2005 đứng tên ông Phạm Văn Q và tài sản trên đất là xưởng chế biến hạt điều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có hồ sơ gốc số 22/QĐ-UBND-001.18 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/3/2008 đứng tên Phạm Văn Q. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11078-C/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T.

Theo quyết định tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2017/KDTM-PT ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì yêu cầu của Ngân hàng TMCP A Việt Nam chưa được giải quyết gồm:

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111078B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T.

Trường hợp ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ thì Ngân hàng TMCP A Việt Nam được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh theo phương thức bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ đối với các tài sản sau:

Tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại: khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, và tài sản trên đất là căn nhà có diện tích 98.7m^2, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có hồ sơ gốc số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/02/2008 đứng tên Phạm Văn Q.

Tài sản trên để xử lý đảm bảo thu hồi khoản nợ gốc và lãi phát sinh đối với khoản vay 144.000.000 đồng của ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q đối với Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 11037/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 30/12/2009 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q.

Nay nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết phần yêu cầu của

Ngân hàng chưa được giải quyết theo Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên.

Ngoài ra, tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn trình bày, quá trình giải quyết lại vụ án thì thửa đất số 107 và tài sản trên đất có nhiều thay đổi nên bổ sung yêu cầu:

Tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn Q cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bích T, con là bà Phạm Ngọc Phi Nga và bà Phạm Ngọc Phi Yến với bên nhận chuyển nhượng là bà Lâm Cẩm E đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 836942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 2132/CQ QSDĐ/UB được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/3/2004, được công chứng ngày 12/9/2016 tại Văn phòng Công chứng S.

Tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Lâm Cẩm E với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Minh Y cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 536105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02542/CN được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/9/2017, được công chứng ngày 11/6/2018 tại Văn phòng Công chứng P.

Tuyên vô hiệu và hủy một phần (phần thửa đất số 107 khi chưa hợp thửa) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Minh Y cũng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U với bên nhận chuyển nhượng ông Thân Văn Hùng cùng vợ là bà Lê Minh T đối với thửa đất số 457, tờ bản đồ số 26, diện tích 31.142,6m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 039056, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03015/CN được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/6/2018, được công chứng ngày 25/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hợp.

Buộc ông Thân Văn Hùng và bà Lê Minh T phải dỡ bỏ toàn bộ các công trình, tài sản trên thửa đất số 107 Ngân hàng đang nhận thế chấp của ông Phạm Văn Q khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Phạm Văn Q – Chủ DNTN Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án quyết lại vụ án nên không có lời trình bày riêng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 03/10/2016 và phiên tòa phúc thẩm ngày 30/5/2017, ông Q không thừa nhận mình có thế chấp thửa đất 107 cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Cẩm E: Vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án quyết lại vụ án nên không có lời trình bày riêng. Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2016/KDTM-ST ngày 03/10/2016 thì bà E có đơn trình bày thửa đất số 107 bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị Bích T trong quá trình ông Q bà T thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 33/2012/DSPT ngày 12/6/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Y, bà Nguyễn Thị Mỹ U: Vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án quyết vụ án nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thân Văn Hùng, bà Lê Minh T và người đại diện Lê Văn Hồi trình bày:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111078B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T chỉ có nội dung ông Q thế chấp quyền sở hữu nhà ở, không thế chấp 300m^2 đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại: khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước. Vì vậy, ông Q được thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Về trình tự, thủ tục đăng ký biến động cấp giấy chứng nhận cho bà Lâm Cẩm E, sau đó là ông Nguyễn Minh Y bà Nguyễn Thị Mỹ U và hiện nay là ông Thân Văn Hùng bà Lê Minh T đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước trả lời đã được thựa hiện đúng quy định. Ông Hùng bà T là người thứ 3 ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Y bà U. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A Việt Nam, tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111078B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long trình bày:

Ngày 07/12/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long có ra quyết định kê biên toàn bộ tài sản của ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Ngọc Mai Phi đối với (năm) quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2012/DS-ST ngày 12/6/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước trong đó có căn nhà và thửa đất số 107. Sau khi kê biên xong, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long xét thấy căn nhà và thửa đất số 107 đang tranh chấp với Ngân hàng nên ngày 17/01/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long đã ra Quyết định thu hồi số 01/QĐ-CCTHA thu hồi một phần quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-THA ngày 07/11/2012 đối với tài sản này và ra quyết định giải tỏa trả lại tài sản cho ông Q theo quyết định giải tỏa số 02/QĐ-CCTHADS ngày 22/01/2013. Đến nay Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long không còn kê biên tài sản này nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước trình bày:

Khi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phước Long tham mưu Văn phòng trình Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước đăng ký biến động sang tên thửa đất số 107 và tham mưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Cẩm E, ông Nguyễn Minh Y thì Văn phòng Đăng ký đất đai không tiếp nhận văn bản nào của cơ quan, cá nhân về việc thửa đất đang có tranh chấp và không có văn bản Y tỏa tài sản nào đối với các chủ sử dụng đất và thửa đất nêu trên; đồng thời trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cũng không thể hiện thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng hay tổ chức tín dụng nào. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phước Long căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng số 5352 quyển số 02-2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2017 của Văn phòng Công chứng S (đối với hồ sơ chuyển nhượng của ông Q sang bà E) và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 5523 quyển số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2018 của Văn phòng công chứng P (đối với hồ sơ chuyển nhượng giữa bà E sang ông Y, bà U) để tham mưu cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định.

Đối với các thửa đất 01, 107, 161, 165, 450 và 451 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long đã ông Y, bà U hợp thành thửa 457, trong đó có thửa đất số 107 bà E nhận chuyển nhượng từ ông Q, bà T. Sau đó bà E chuyển nhượng thửa 107 cho ông Y, bà U rồi ông Y, bà U tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hùng, bà T.

Trong quá trình thụ lý hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26 từ hộ ông Q cho bà E đến khi bà E chuyển nhượng cho ông Y bà U, rồi ông Y, bà U chuyển nhượng cho ông Hùng, bà T thì Văn phòng Đăng ký đất đai không tiếp nhận bất kỳ đơn kiến nghị, văn bản giải quyết tranh chấp đất đai cũng như các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào của cơ quan có thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

Ngày 13/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phước Long tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của bà Lâm Cẩm E nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn Q đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phước Long đã thụ lý và chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước. Sau đó, Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02542/CN ngày 24/9/2017 cho bà Lâm Cẩm E theo quy định.

Đến ngày 13/6/2018, bà E chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Y, bà U theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5523 quyển số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2018 của Văn phòng công chứng P. Sau đó, Sở Tài nguyên và môi trường cũng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y bà U theo quy định.

Toàn bộ hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Q với bà E, giữa bà E với ông Y có đầy đủ thành phần, đúng trình tự thủ tục. Trong quá trình thực hiện đăng ký biến động thửa đất số 107 không thế chấp tại ngân hàng hay các tổ chức tín dụng nào. Việc đăng ký thế chấp ngày 04/10/2010 tại Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phước Long chỉ thực hiện đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 20/02/2008 cho ông Phạm Văn Q.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2132/CQ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02542/CN không đăng ký thế chấp nên việc thực hiện đăng ký biến động, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa 107, tờ bản đồ số 26 là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng S (nay là Văn phòng Công chứng S) trình bày:

Ngày 12/9/2017, Văn phòng Công chứng S có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng của bà Lâm Cẩm E. Sau khi tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng, kiểm tra hồ sơ hợp đồng gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, CMND, sổ hộ khẩu, hỏi cặn kẽ 2 bên về nội dung giao dịch và rà soát thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri X 836942, số cấp sổ 2132/cq QSDĐ/UB do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/3/2004 cho hộ ông Q thấy đất không thuộc trường hợp đất đang tranh chấp hay bị kê biên để đảm bảo thi hành án và cũng không bị ngăn chặn chuyển nhượng. Công chứng

viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, hậu quả của việc nếu không thực hiện đúng thỏa thuận, không thực hiện đúng nghĩa vụ hợp đồng. Các bên cùng cam kết tự nguyện ký, xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Thời điểm công chứng hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự, đều nói là tự nguyện giao kết, tự chịu trách nhiệm về nội dung giao dịch. Bên chuyển nhượng cam kết việc chuyển nhượng là hợp pháp, đất không tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Công chứng viên đã cho hai bên ký tên điểm chỉ theo đúng quy định. Văn phòng Công chứng không tiếp nhận bất kỳ đơn kiến nghị, văn bản giải quyết tranh chấp đất đai cũng như các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào của cơ quan có thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Hợp) trình bày:

Hợp đồng công chứng số 2827, quyển số 01/2021 TP/CC/-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Hợp chứng nhận ngày 25/3/2021 thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo Luật Công chứng. Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện để thực hiện chuyển nhượng theo pháp luật đất đai, đã được cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng chính hành vi do mình xác lập và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật.

Về quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 07/7/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23/2011/TLST-KDTM giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP A Việt Nam với bị đơn ông Phạm Văn Q cùng 13 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2016/KDTM-ST ngày 03/10/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A Việt Nam.

- Buộc ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP A Việt Nam số tiền gốc và lãi là 1.673.325.161 *(một tỷ, sáu trăm bảy mươi ba triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi mốt)* đồng.

Ngoài ra, ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc kể từ ngày tuyên bản án sơ thẩm (03/10/2016) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, theo mức lãi suất mà hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

2/ Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111078B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037C/HĐTC/TCB ngày 22/01/2010 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam Chi nhánh Bình Dương với ông Nguyễn Minh Vương.

Trường hợp ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q thanh toán xong nợ cho Ngân hàng TMCP A Việt Nam thì Ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại các tài sản sau cho ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T, ông Nguyễn Minh Vương, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có hồ sơ gốc số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/02/2008 đứng tên Phạm Văn Q.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2826/cq QSDĐ/UB do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/9/2004 đứng tên Nguyễn Minh Vương.

Trường hợp ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP A Việt Nam được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh theo phương thức bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ đối với các tài sản sau:

- Tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại: khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, và tài sản trên đất là căn nhà có diện tích 98.7m^2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có hồ sơ gốc số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/02/2008 đứng tên Phạm Văn Q.

Tài sản trên để xử lý đảm bảo thu hồi khoản nợ gốc và lãi phát sinh đối với khoản vay 144.000.000 đồng của ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q đối với hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 11037/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 30/12/2009 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q. Số tiền còn dư sau khi xử lý tài sản thế chấp được trả lại cho ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T.

- Tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 514m^2, thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 12, toạ lạc tại: Khu phố D, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là khu phố Phước An, phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2826/cq QSDĐ/UB do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/9/2004 đứng tên Nguyễn Minh Vương.

Tài sản trên để xử lý đảm bảo thu hồi khoản nợ gốc và lãi phát sinh đối với khoản vay 301.000.000 đồng của ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q đối với hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 11037/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 30/12/2009 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q. Số tiền còn dư sau khi xử lý tài sản thế chấp được trả lại cho ông Nguyễn Minh Vương.

Số nợ còn lại sau khi xử lý tài sản thế chấp, ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q có trách nhiệm tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP A Việt Nam.

3/ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037B/HĐTC/TCB ngày 22/01/2010 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam Chi nhánh Bình Dương với ông Bùi Tất Tiên, bà Nguyễn Thị Kim Tuyến vô hiệu. Buộc Ngân hàng TMCP A Việt Nam hoàn trả cho ông Bùi Tất Tiên, bà Nguyễn Thị Kim Tuyến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01688/ĐL do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/10/2006 đứng tên ông Bùi Tất Tiên, bà Nguyễn Thị Kim Tuyến.

4/ Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11037A/HĐTC/TCB ngày 21/01/2010 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với bà Nguyễn Thị Sương vô hiệu. Buộc Ngân hàng TMCP A Việt Nam hoàn trả cho hộ ông Nguyễn

Quê giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1376/cq QSDĐ/UB do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/06/2004 đứng tên hộ Nguyễn Quê.

5/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A Việt Nam về việc yêu cầu ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q thanh toán khoản tiền lãi phạt tính đến ngày (03/10/2016) là 4.167.514.841 đồng để giải quyết trong một vụ án khác khi có yêu cầu và có hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về vấn đề này.

6/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A Việt Nam đối với yêu cầu phát mãi các tài sản:

Diện tích đất 30.613,5m^2, thuộc thửa đất số ĐK, tọa lạc tại thôn 6, xã Đa Kia, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ ĐK 99 QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 21/8/2000 đứng tên hộ ông Bùi Xuân Lương; Diện tích đất 7.668 m^2, thuộc tờ bản đồ số 00, toạ lạc tại: ấp 1, xã Thiện Hưng, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00045/QSDĐ/666/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/07/2005 đứng tên hộ Đoàn Văn Chương; Diện tích đất 8.800m^2, thuộc thửa đất số 24.SG, toạ lạc tại thôn 8, xã Sơn Giang, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 439/CNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/01/2003 đứng tên hộ Lê Thị Phú; Diện tích đất 1.184m^2, thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại: khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04355/ĐS do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/11/2008 đứng tên Phạm Văn Q; diện tích đất 1000m^2 thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại: khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04070/ĐS do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/05/2008 đứng tên Phạm Văn Q; diện tích đất 2.184m^2 thuộc thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại: khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước đất đã được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 16/TĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 25/02/2005 đứng tên ông Phạm Văn Q và tài sản trên đất là xưởng chế biến hạt điều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có hồ sơ gốc số 22/QĐ-UBND-001.18 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/3/2008 đứng tên Phạm Văn Q.

7/ Về chi phí giám định và án phí sơ thẩm:

- *Chi phí giám định:* Ngân hàng TMCP A Việt Nam phải chịu 23.000.000 đồng, do ông Nguyễn Quê đã tạm ứng 3.000.000 đồng nên Ngân hàng TMCP A Việt Nam hoàn trả cho ông Nguyễn Quê 3.000.000 đồng; số tiền còn lại 20.000.000 đồng (đã nộp).

- Án phí KDTM sơ thẩm: Ông Phạm Văn Q – Chủ DNTN Q phải chịu 62.200.000đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP A Việt Nam phải chịu 200.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 56.532.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 025029, quyển số 0501 ngày 05/9/2011. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A Việt Nam số tiền 56.332.000 đồng (năm sáu triệu ba trăm ba hai nghìn đồng).

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2016, bị đơn ông Phạm Văn Q – chủ doanh nghiệp tư nhân Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11078B/HĐTC/TCB ngày 03/02/2010 giữa A với ông Phạm Văn Q, buộc Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp số 17/QĐ-UBND-001.17 ngày 20/02/2008 cho ông Q và bà T.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2017/KDTM-PT ngày 30/5/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Hủy một phần quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2016/KDTM-ST ngày 03/10/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, phần bị hủy là:

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111078B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T

Trường hợp ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q thanh toán xong nợ cho Ngân hàng TMCP A Việt Nam thì Ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại các tài sản sau cho ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T, ông Nguyễn Minh Vương, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có hồ sơ gốc số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/02/2008 đứng tên Phạm Văn Q.

Trường hợp ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP A Việt Nam được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh theo phương thức bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ đối với các tài sản sau:

- Tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại: khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước, và tài sản trên đất là căn nhà có diện tích 98.7m^2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có hồ sơ gốc số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/02/2008 đứng tên Phạm Văn Q.

Tài sản trên để xử lý đảm bảo thu hồi khoản nợ gốc và lãi phát sinh đối với khoản vay 144.000.000 đồng của ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q đối với hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 11037/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 30/12/2009 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q – chủ DNTN Q. Số tiền còn dư sau khi xử lý tài sản thế chấp được trả lại cho ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử lại phần Bản án bị hủy theo quy định của pháp luật.

Các nội dung khác của phần quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết và đã có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, quyết định:

- Áp dụng các Điều 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 717, 718, 719, 720 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 123, 320, 321, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 98, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111078B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T, có hiệu lực.

Tài sản ông Q bà T thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2 tại khu phố PV, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất là căn nhà diện tích 98.7m^2, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có hồ sơ gốc số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/02/2008 đứng tên ông Phạm Văn Q, để đảm bảo cho khoản nợ gốc và lãi phát sinh đối với khoản vay 144.000.000 đồng của ông Phạm Văn Q – chủ Doanh nghiệp tư nhân Q đối với Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 11037/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 30/12/2009 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q – chủ Doanh nghiệp tư nhân Q.

Trường hợp ông Phạm Văn Q – chủ Doanh nghiệp tư nhân Q không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A Việt Nam được quyền yêu cầu xử lý tài sản đã nhận thế chấp để thu hồi nợ.

2. Tuyên vô hiệu và hủy các giao dịch sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/9/2016 tại Văn phòng Công chứng S giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn Q cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bích T, con là bà Phạm Ngọc Phi Nga và bà Phạm Ngọc Phi Yến với bên nhận chuyển nhượng là bà Lâm Cẩm E đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2, địa chỉ tại khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 836942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 2132/cq QSDĐ/UB được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/3/2004.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 11/6/2018 tại Văn phòng Công chứng P giữa bên chuyển nhượng bà Lâm Cẩm E với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Minh Y cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 536105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02542/CN được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/9/2017.

Một phần (phần thửa đất số 107 khi chưa hợp thửa) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Minh Y cũng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U với bên nhận chuyển nhượng ông Thân Văn Hùng cùng vợ là bà Lê Minh T đối với thửa đất số 457, tờ bản đồ số 26, diện tích 31.142,6m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 039056, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03015/CN được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/6/2018, được công chứng ngày 25/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hợp.

3. Tuyên hủy các quyết định hành chính, hành vi hành chính sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 536105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02542/CN Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/9/2017 cho bà Lâm Cẩm E đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2, địa chỉ tại khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 039506, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03015/CN được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/6/2018 cho ông Nguyễn Minh Y cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U đối với thửa đất số 457, tờ bản đồ số 26, diện tích 31.142,6m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CY 268114, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04573/CN Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/4/2021 cho ông Thân Văn Hùng và bà Lê Minh T đối với thửa đất số 528, tờ bản đồ số 26, diện tích 40.283,6m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

4. Buộc ông Thân Văn Hùng và bà Lê Minh T tháo dỡ toàn bộ công trình gồm toàn bộ diện tích căn nhà cấp 4 và cổng hàng rào trên thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26 (nay thuộc một phần thửa đất số 528, tờ bản đồ số 26), địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án.

5. Đối với diện tích đất ngoài thửa đất số 107 trong thửa đất số 528, ông Thân Văn Hùng cùng vợ là bà Lê Minh T được quyền kê khai, đăng ký biến động để được cấp lại giấy chứng nhận theo quy định.

6. Đối với hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu: Hội đồng xét xử chưa xem xét giải quyết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 21/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm hoặc sửa án theo hướng tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản, công nhận tính hợp pháp của Giấy chứng nhận cấp cho ông Thân Văn Hùng, bà Lê Minh T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:

Hợp đồng thế chấp tài sản không phù hợp, vì đất cấp cho hộ nhưng việc ký hợp đồng thế chấp không có các con của ông Q ký, vì vậy Hợp đồng thế chấp này vô hiệu, phía Ngân hàng cũng thừa nhận có sai sót.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan, hủy hợp đồng thế chấp; công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh T kháng cáo bản án sơ thẩm về các nội dung sau:

Đề nghị tuyên hủy bản án sơ thẩm; Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 11078-B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng TMCP A Việt Nam và ông Phạm Văn Q; Công nhận tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN039506, số cấp GCN CS 03015/CN được cấp cho ông Thân Văn Hùng và bà Lê Minh T.

[2] Về nội dung: Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện:

[2.1] Theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 11037/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 30/12/2009 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q – chủ Doanh nghiệp tư nhân Q. Tài sản ông Q thế chấp cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay này là căn nhà có diện tích 98,70m^2 tọa lạc trên thửa đất diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước. Căn nhà này có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có hồ sơ gốc số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/02/2008 cho ông Phạm Văn Q, theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 11078-B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 được công chứng tại Phòng Công chứng số 01, tỉnh Bình Phước và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

[2.2] Xét thấy, tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 11037/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 30/12/2009 giữa Ngân hàng với ông Phạm Văn Q – chủ Doanh nghiệp tư nhân Q đã xác định: ông Q là chủ Doanh nghiệp tư nhân Q có vay tiền của Ngân hàng. Để đảm bảo khoản vay, ông Q đã thế chấp căn nhà diện tích 98,70m^2 trên thửa đất diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu Phước Vĩnh, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 11078-B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 được công chứng tại Phòng Công chứng số 01, tỉnh Bình Phước, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, để đảm bảo cho khoản vay của mình. Trong đăng ký thế chấp ngày 04/02/2010, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã ghi rõ tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26 và căn nhà 98,70m^2. Vì vậy, ông Q cho rằng ông không thế chấp thửa đất này là không có cơ sở.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, thửa đất số 107 và căn nhà trên đất đã có thay đổi như sau:

Do ông Phạm Văn Q vừa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, vừa có giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 107 nên sau khi ông Q thế chấp căn nhà này vào ngày 12/9/2016 tại Văn phòng Công chứng S, ông Phạm Văn Q lại tiếp tục cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bích T, con là bà Phạm Ngọc Phi Nga và bà Phạm Ngọc Phi Yến ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lâm Cẩm E, hợp đồng được lập theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 836942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 2132/cq

QSDĐ/UB được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/3/2004. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 836942 này được cấp cho 4 thửa đất, trong đó có thửa đất số 107 ông Q đang thế chấp cho Ngân hàng.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 107 từ ông Phạm Văn Q, ngày 11/6/2018 bà Lâm Cẩm E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Minh Y bà Nguyễn Thị Mỹ U, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 536105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02542/CN Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/9/2017, được công chứng ngày 11/6/2018 tại Văn phòng Công chứng P.

Sau đó, ông Nguyễn Minh Y cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U nhập thửa đất số 107 vào nhiều thửa đất khác thành thửa đất số 457, tờ bản đồ số 26, diện tích 31.142,6m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 039506, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03015/CN được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/6/2018. Ngày 25/3/2021, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hợp, ông Y bà U chuyển nhượng thửa đất số 457 này cho ông Thân Văn Hùng cùng vợ là bà Lê Minh T.

Về thủ tục hợp thửa: Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã có các thủ tục hợp thửa đất liên quan đến thửa đất số 107 như sau: Ngày 12/6/2018, ông Nguyễn Minh Y có đơn đề nghị hợp các thửa đất 01, 107, 161, 165, 450 và 451 cùng tờ bản đồ số 26 thành một thửa. Ngày 13/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03015/CN cho ông Nguyễn Minh Y và bà Nguyễn Thị Mỹ U thành thửa đất số 457, tờ bản đồ số 26, diện tích 31.142,6m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 457 này của vợ chồng ông Y bà U, đến ngày 26/3/2021, vợ chồng ông Hùng bà T có đơn đề nghị hợp thửa đất số 457 với thửa đất số 523 (cũng nhận chuyển nhượng của ông Y bà U trước đó). Đến ngày 07/4/2021, ông Hùng bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 04573/CN đối với thửa đất số 528, tờ bản đồ số 26 sau khi nhập thửa 457 với thửa 523, thành tổng diện tích là 40.283,6m^2.

Tài sản thay đổi sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23/2011/TLST-KDTM ngày 07/7/2011: Ngày 20/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xem xét tại chỗ thửa đất số 107 và tài sản trên đất, có triệu tập các đương sự nhưng chỉ có mặt đại diện Ngân hàng, còn các đương sự khác đều vắng mặt không có lý do, Tòa án phải đề nghị chính quyền địa phương hỗ trợ xem xét. Theo biên bản xem xét tại chỗ, thửa đất 107 đã được nhập vào nhiều thửa, hiện nay là thửa đất số 528, tờ bản đồ số 26, có tổng diện tích là 40.283,6m^2, chủ sử dụng đất là ông Thân Văn Hùng cùng vợ là bà Lê Minh T. Về căn nhà trên đất, qua đối chiếu với căn nhà được đăng ký theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có hồ sơ gốc số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/02/2008 cho ông Phạm Văn Q thì căn nhà mới đã thay đổi hoàn toàn, không xác định được ai xây dựng, làm mới hoàn toàn hay tu sửa từ căn nhà cũ, không rõ ai đang quản lý.

Như vậy, ngày 07/7/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã thụ lý vụ án kinh doanh thương mại giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP A Việt Nam với bị đơn ông Phạm Văn Q cùng 13 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong đó có nội dung tranh chấp

đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26 và căn nhà trên đất. Trong khi thửa đất số 107 và căn nhà trên đất còn tranh chấp, chưa được giải quyết xong thì ngày 12/9/2016 ông Phạm Văn Q và vợ con đã tự ý chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lâm Cẩm E. Ngày 11/6/2018, bà Lâm Cẩm E tiếp tục chuyển nhượng thửa đất và căn nhà này cho ông Nguyễn Minh Y cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà E, ông Y bà U nhập thửa đất này với thửa đất số 01, 161, 165, 450 và 451 cùng tờ bản đồ số 26 thành thửa đất số 457, tờ bản đồ số 26, diện tích 31.142,6m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long. Đến ngày 25/3/2021, ông Y bà U tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 457 này cho ông Thân Văn Hùng và bà Lê Minh T. Sau đó ông Hùng bà T còn tiếp tục ghép thửa đất số 457 với thửa đất số 523 thành thửa đất số 528. Vì lẽ đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định các giao dịch trên giữa các bên đã không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, thuộc trường hợp bị vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Do xác định các giao dịch trên là vô hiệu, vì vậy việc đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các cơ quan có thẩm quyền, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 536105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02542/CN Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/9/2017 cho bà Lâm Cẩm E; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 039506, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03015/CN được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/6/2018 cho ông Nguyễn Minh Y cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CY 268114, số vào sổ cấp GCN: CS 04573/CN Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/4/2021 cho ông Thân Văn Hùng và bà Lê Minh T là không đúng quy định của pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy bỏ các quyết định hành chính trên là đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ đó cho thấy, khi thửa đất số 107 đang có tranh chấp được Tòa án thụ lý giải quyết, nhưng người sử dụng đất lại thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm pháp luật nên ông Thân Văn Hùng và bà Lê Minh T cho rằng mình là người thứ 3 ngay tình khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 457 (trong đó có thửa đất số 107) là không có căn cứ. Kháng cáo của bà Lê Minh T là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về xử lý hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập bị đơn ông Phạm Văn Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Cẩm E, bà Nguyễn Thị Bích T, ông Nguyễn Minh Y, bà Nguyễn Thị Mỹ U, ông Thân Văn O, bà Lê Minh T, làm việc và trình bày ý kiến nhưng các đương sự này đều vắng mặt không có lý do. Đối với trình bày của ông Lê Văn Hồi là người đại diện của ông Hùng, bà T ngày 07/4/2022 thì ông Hồi không trình bày, ý kiến hay yêu cầu gì về giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông Hồi và bà Nguyễn Ngọc Linh là những người đại diện cho ông Hùng, bà T cũng không tham gia phiên tòa sơ thẩm để trình bày ý kiến và yêu cầu về nội dung này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tách việc xử lý hậu quả của các hợp đồng bị vô hiệu ra xử lý thành vụ kiện khác khi có yêu cầu là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy bà T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh T.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 717, 718, 719, 720 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 123, 320, 321, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 98, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 111078B/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/02/2010 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Bích T, có hiệu lực.

Tài sản ông Q bà T thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2 tại khu phố PV, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long (nay là phường Phước Bình, thị xã Phước Long), tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất là căn nhà diện tích 98.7m^2, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có hồ sơ gốc số 17/QĐ-UBND-001.17 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/02/2008 đứng tên ông Phạm Văn Q, để đảm bảo cho khoản nợ gốc và lãi phát sinh đối với khoản vay 144.000.000 đồng của ông Phạm Văn Q – chủ Doanh nghiệp tư nhân Q đối với Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 11037/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 30/12/2009 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với ông Phạm Văn Q – chủ Doanh nghiệp tư nhân Q.

Trường hợp ông Phạm Văn Q – chủ Doanh nghiệp tư nhân Q không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A Việt Nam được quyền yêu cầu xử lý tài sản đã nhận thế chấp để thu hồi nợ.

2. Tuyên vô hiệu và hủy các giao dịch sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/9/2016 tại Văn phòng Công chứng S giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn Q cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bích T, con là bà Phạm Ngọc Phi Nga và bà Phạm Ngọc Phi Yến với bên nhận chuyển nhượng là bà Lâm Cẩm E đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2, địa chỉ tại khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 836942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 2132/cq QSDĐ/UB được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/3/2004.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 11/6/2018 tại Văn phòng Công chứng P giữa bên chuyển nhượng bà Lâm Cẩm E với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Minh Y cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 536105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02542/CN được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/9/2017.

Một phần (phần thửa đất số 107 khi chưa hợp thửa) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Minh Y cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U với bên nhận chuyển nhượng ông Thân Văn Hùng cùng vợ là bà Lê Minh T đối với thửa đất số 457, tờ bản đồ số 26, diện tích 31.142,6m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 039056, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03015/CN được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/6/2018, được công chứng ngày 25/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hợp.

3. Tuyên hủy các quyết định hành chính, hành vi hành chính sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 536105, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02542/CN Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/9/2017 cho bà Lâm Cẩm E đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m^2, địa chỉ tại khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 039506, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03015/CN được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/6/2018 cho ông Nguyễn Minh Y cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ U đối với thửa đất số 457, tờ bản đồ số 26, diện tích 31.142,6m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CY 268114, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04573/CN Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/4/2021 cho ông Thân Văn Hùng và bà Lê Minh T đối với thửa đất số 528, tờ bản đồ số 26, diện tích 40.283,6m^2, địa chỉ khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

4. Buộc ông Thân Văn Hùng và bà Lê Minh T tháo dỡ toàn bộ công trình gồm toàn bộ diện tích căn nhà cấp 4 và cổng hàng rào trên thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26 (nay thuộc một phần thửa đất số 528, tờ bản đồ số 26), địa chỉ: khu phố PV, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án.

5. Đối với diện tích đất ngoài thửa đất số 107 trong thửa đất số 528, ông Thân Văn Hùng cùng vợ là bà Lê Minh T được quyền kê khai, đăng ký biến động để được cấp lại giấy chứng nhận theo quy định.

6. Đối với hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu: Hội đồng xét xử chưa xem xét giải quyết.

7. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí giám định: đã được quyết định tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2017/KDTM-PT

ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2016/KDTM-ST ngày 03/10/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Bà Lê Minh T phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, nhưng được khấu trừ theo Biên lai thu số 0019870 ngày 25/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước, đương sự đã nộp đủ tiền.

8. Chi phí tố tụng khác: Ông Phạm Văn Q phải trả lại cho Ngân hàng chi phí xem xét tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 22bTNB.

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

Phạm Công Mười