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

Bản án số: 114/2023/DS-PT
Ngày 07-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp

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 Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Trần Thị Thắm.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 3 và ngày 07 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 278/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 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 281/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 401/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 09/2023/QĐPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP B; trụ sở: Tháp B, số 35 H, Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Trường H, Giám đốc Phòng giao dịch B, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 30/11/2022), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: khu Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Thái Bình; tạm trú: số 47, đường K, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần P, sinh năm 1968; địa chỉ: số 35M/4, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 12/11/2020), có đơn xin vắng mặt.

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

1. Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1961; địa chỉ: số 233, tổ 36, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Ngọc S: Ông Lê Hà Vĩnh T; địa chỉ: số 132/A2, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 17/6/2022), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974; địa chỉ: số 233, tổ 36, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin vắng mặt.

3. Anh Trần Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1999; địa chỉ: số 233, tổ 36, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin vắng mặt.

4. Anh Trần Nguyễn Ngọc L, sinh năm 2002; địa chỉ: số 233, tổ 36, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin vắng mặt.

5. Ông Cao Văn H3, sinh năm 1978 và bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1982; địa chỉ: số 12/1/32C khu phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng B; địa chỉ: số 1/9A, đường B, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin vắng mặt.

7. Văn phòng Công chứng N; địa chỉ: số 49, đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin vắng mặt.

8. Văn phòng Công chứng H; địa chỉ: số 680 N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/8/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung bản án sơ thẩm thể hiện:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/6/2020, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh D, Bình Dương (viết tắt là Ngân hàng) có cấp tín dụng cho ông Đỗ Thanh B theo các Hợp đồng tín dụng, cụ thể sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10471511/HĐTD, số tài khoản nhận nợ 65682000071050 ngày 28/5/2019, Ngân hàng cho ông B vay số tiền 2.400.000.000 đồng, lãi suất 11,50%, thời hạn thanh toán ngày 28/5/2039, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 544597, số vào sổ cấp GCN: CH02135 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/12/2012; theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 42/2019/10471511/HĐBĐ ngày 27/5/2019; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 28/5/2019.

Hợp đồng tín dụng số 02/2019/10471511/HĐTD, số tài khoản nhận nợ 65682000073986 ngày 03/7/2019, số tiền vay 669.000.000 đồng, lãi suất 11,50%, thời hạn thanh toán 03/7/2022, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm xe ô-tô 05 chỗ hiệu MAZDA, số loại CX-5 2.5G AT 2WD KF theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô-tô số 025374 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Thái Bình cấp ngày 11/6/2019 theo Hợp đồng thế chấp số 62/2019/10471511/HĐBĐ ngày 03/7/2019.

Ông Đỗ Thanh B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu ông B trả cho Ngân hàng toàn bộ các khoản tiền còn nợ đến ngày 28/7/2022 là: 3.969.117.221. Trong đó:

Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10471511/HĐTD: Nợ gốc: 2.350.000.000 đồng, lãi: 738.808.904 đồng, lãi phạt: 25.443.726 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 02/2019/10471511/HĐTD: Nợ gốc: 610.115.000 đồng, lãi: 195.514.834 đồng, lãi phạt 48.234.757 đồng.

Tiền lãi phát sinh kể từ ngày 29/7/2022 cho đến ngày ông Đỗ Thanh B thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ hoặc thi hành án xong theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp ông B không trả các khoản nợ trên, yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp theo quy định để thanh toán nợ vay theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

** Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần P trình bày:*

Ngày 12/8/2015, ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn H3, đến năm 2019 ông H3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên lại cho ông B. Sau đó, ông B thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên vay Ngân hàng và ký hợp đồng tín dụng vay tiền. Trong năm 2019, ông B đã ký 02 (hai) hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D, Bình Dương: Khoản thứ nhất vay để mua đất, số tiền vay là: 2.400.000.000 đồng

(hai tỷ bốn trăm triệu đồng); khoản thứ hai vay để mua ô tô, số tiền vay là 669.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi chín triệu đồng).

Hiện nay số dư nợ của ông B theo đơn khởi kiện của Ngân hàng đối với khoản vay thứ nhất là 2.350.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), tiền lãi là 284.943.425 đồng (hai trăm tám mươi tư triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm hai mươi lăm đồng), tiền phạt là 3.698.767 đồng (ba triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng); dư nợ của khoản vay thứ hai là 613.200.000 đồng (sáu trăm mười ba triệu hai trăm nghìn đồng), tiền lãi là 78.298.742 đồng (bảy mươi tám triệu hai trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi hai đồng), tiền phạt là 7.269.670 đồng (bảy triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi đồng).

Do công việc làm ăn không thuận lợi và tác động của đại dịch nên ông B đã chậm trả lãi cho Ngân hàng, đến nay đã quá hạn nên Ngân hàng đã khởi kiện ông B tại Tòa án. Ông B đề nghị phía Ngân hàng hỗ trợ giảm lãi và lãi phạt cho ông B đối với hai khoản vay trên do tình hình khó khăn chung và cho ông B xin ba tháng để tự tìm khách hàng để bán hai tài sản là nhà đất và ô tô để tất toán cho Ngân hàng.

Năm 2015, ông S có vay của ông B số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), lãi suất 1,3%/tháng, thời hạn vay 24 tháng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, ông S có thế chấp cho ông B quyền sử dụng đất diện tích 51,5m^2 tọa lạc phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 2. Ông S và bà H đã ủy quyền cho ông B được toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên. Hai bên thỏa thuận nếu ông S vi phạm thời gian thanh toán tiền lãi sau 30 ngày thì ông B có quyền phát mãi thửa đất trên. Sau khi ông B cho ông S vay tiền, ông S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho ông B, nhiều lần ông B yêu cầu ông S trả tiền lãi nhưng ông S không trả. Theo thỏa thuận thì ông B được quyền xử lý tài sản đảm bảo của ông S. Vì vậy, ngày 07/8/2015, ông B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 2, tọa lạc phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông Cao Văn H3 giá 700.000.000 đồng. Ông B có nói với ông S về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H3. Ông H3 đã thanh toán tiền cho ông B. Ông S nói ông B để nhà cho ông S ở, hàng tháng ông S sẽ trả một khoản tiền nhỏ tương đương tiền thuê nhà. Ông H3 không có nhu cầu sử dụng nhà, đất nên đồng ý để cho ông S ở. Vì vậy, ông B chưa bàn giao nhà, đất cho ông H3.

Năm 2019, do ông H3 không có nhu cầu sử dụng nhà, đất nên đã ký bán lại đất cho ông B giá 4.000.000.000 đồng. Ngày 15/5/2019, ông H3 đã ký hợp đồng đặt cọc cho ông B. Ngày 15/5/2019, ông B đã giao cho ông H3 1.600.000.000 đồng. Đến ngày 21/5/2019, ông H3 và bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B tại Văn phòng Công chứng N. Đến ngày 24/5/2019, ông B đã thanh toán cho ông H3 số tiền còn lại là 2.400.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H3 và bà T1, ông B đã đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng. Ông B có dẫn người đại diện của Ngân hàng đến thửa đất 236 để thẩm định. Lúc đầu, nhân viên Ngân hàng đến nhà vào ban ngày thì ông S không có nhà. Đến buổi tối, nhân viên Ngân hàng đến, ông S có nhà. Thời điểm ông B bán đất cho ông H3, ông S biết và không có ý kiến gì. Tháng 9/2015, ông B cũng đã đưa ông S đến Ngân hàng để vay tiền trả cho ông B nhưng ông S không chịu.

Ông B xác định quyền sử dụng đất diện tích 51,5m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông B nên ông B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng. Ông B không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông S. Quan hệ vay tài sản giữa ông B với ông S thì không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trần Ngọc S trình bày:*

Do có nhu cầu vay tiền để kinh doanh nhưng không được các ngân hàng cho vay tiếp vì nhiều lần trả lãi trễ hạn nên ngày 20/01/2015, ông S vay của ông B số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, lãi suất 1,3%/tháng, có lập giấy vay tiền, thời hạn vay là 2 năm, điều kiện vay tiền vợ chồng ông S phải làm hợp đồng ủy quyền cho ông B thửa đất số 236, tờ bản đồ số 2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 544597 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 13/12/2012 cho ông Trần Ngọc S.

Ngày 22/01/2015, ông B và vợ chồng ông S ký Hợp đồng ủy quyền số 0387, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H, công chứng ngày 22/01/2015 (hợp đồng ủy quyền được lập sẵn, vợ chồng ông S chỉ ký tên và điểm chỉ, công chứng viên cũng không giải thích rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của vợ chồng ông S). Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông B chở ông S ra Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh B, Phòng giao dịch T đưa cho ông S 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng để tất toán khoản vay với Ngân hàng, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho ông B như thỏa thuận.

Đến ngày 09/12/2015, khi ông S dự định làm thủ tục vay tại Ngân hàng S - Chi nhánh B, tỉnh Đồng Nai để lấy tiền trả cho ông B thì được Giám đốc nhắc ông S phải xem kỹ hợp đồng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho người khác, lúc này ông S mới biết là đất của mình đã được sang tên cho ông Cao Văn H3. Ông S đã yêu cầu ông B làm mọi cách để sang tên lại cho ông S. Đến đầu giờ chiều cùng ngày 09/12/2015, ông B chở ông S đến Văn phòng công chứng (không nhớ tên) tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai để làm thủ tục sang tên lại phần đất trên cho vợ chồng ông S. Mọi thủ tục ở Phòng công chứng ông B đã làm sẵn, ông S chỉ việc qua ký. Sau khi làm xong thủ tục ở Văn phòng công chứng, ông B thông báo Ngân hàng S không cho vay nữa, bảo ông S về chờ, ông B liên hệ với ngân hàng khác để ông S vay trả nợ cho ông B. Từ đó đến ngày 08/7/2018, ông S vẫn tiếp tục đóng lãi hàng tháng 4.000.000 đồng cho ông B (chuyển khoản qua ngân hàng và đưa tiền mặt).

Đến ngày 08/7/2018, ông S không liên lạc được với ông B, khi đến địa chỉ ông B sinh sống tại số nhà 39F, đường D3, Võ Thị S, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thì được biết ông B đã chuyển nhà đi từ lâu. Ông S đã tìm mọi cách để liên lạc với ông B nhưng không được.

Vào ngày 17/8/2020, ông S nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương thì biết quyền sử dụng đất của ông S đã sang tên cho ông Đỗ Thanh B và đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V - Chi nhánh D, tỉnh Bình Dương.

Thực chất việc ủy quyền giữa ông S và ông Đỗ Thanh B chỉ là giao dịch giả cách nhằm che đậy giao dịch vay tiền giữa ông Trần Ngọc S và ông Đỗ Thanh B. Vì vậy, ông S yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng sau: Hợp đồng ủy quyền số 0387, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2015 mà ông Trần Ngọc S đã ký với ông Đỗ Thanh B tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Đồng Nai; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Đỗ Thanh B với ông Cao Văn H3; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn H3 và bà Đỗ Thị T1 với ông Đỗ Thanh B ngày 21/5/2019; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh B với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D, tỉnh Bình Dương; ông S đồng ý trả cho ông Đỗ Thanh B số tiền nợ gốc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và tiền lãi tính từ ngày 08/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 03 năm 11 tháng 21 ngày x 1,3%/tháng x 300.000.000 đồng = 163.030.000 đồng. Tổng cộng ông S phải trả cho ông B 463.030.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông S rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa ông S với ông B và tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 0387, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2015 mà ông Trần Ngọc S đã ký với ông Đỗ Thanh B tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Đồng Nai; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Đỗ Thanh B với ông Cao Văn H3; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn H3 và bà Đỗ Thị T1 với ông Đỗ Thanh B ngày 21/5/2019. Ông S chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh B với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Bà H thống nhất với yêu cầu độc lập và ý kiến của ông S.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H2 và anh L trình bày*: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản của ông S và bà H. Anh H2 và anh L không có công sức đóng góp gì tạo dựng tài sản trên. Anh H2 và anh L là người quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và nhà. Thống nhất yêu cầu và ý kiến của ông S.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N trình bày:*

Ngày 21/5/2019, Văn phòng Công chứng N có tiếp nhận và thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 236, tờ bản đồ số 2) tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 544597, số vào sổ: CH02135 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/12/2012 (đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng cho ông Cao Văn H3 ngày 12/8/2015) giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Văn H3 và vợ là bà Đỗ Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Thanh B. Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/5/2019, Văn phòng Công chứng N có tiếp nhận và thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản (thửa đất số 236, tờ bản đồ số 2) tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 544597, số vào sổ: CH02135 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/12/2012 (đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất cho ông Đỗ Thanh B ngày 23/5/2019) giữa bên thế chấp là ông Đỗ Thanh B và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP B. Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H trình bày:* Văn phòng Công chứng H không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B trình bày:* Ngày 07/5/2015, Văn phòng Công chứng B có tiếp nhận và thụ lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đỗ Thanh B yêu cầu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 07/8/2015, số công chứng 2892, quyển số 01/2015 TP/CC SCC/HĐGD được giao kết giữa ông S và bà H do ông B đại diện với bên chuyển nhượng là ông Cao Văn H3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thực hiện đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn H3 trình bày:* Ngày 12/8/2015, ông H3 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 51,5m^2, thuộc thửa đất số 236, tờ bản đố số 2, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H1 do ông Đỗ Thanh B là người đại diện theo ủy quyền ký tên. Giá chuyển nhượng ông H3 không nhớ. Ông H3 đã thanh toán hết tiền cho ông B. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H3 có đến gặp ông S để xác minh về việc nhà đất và việc ông S có ký hợp đồng ủy quyền cho ông B thì ông S xác nhận là đúng. Ông B chỉ nói với ông H3 về việc ông S có ủy quyền cho ông B ký kết các giao dịch liên quan đến thửa đất trên. Vì vậy, ông H3 mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B. Do không có nhu cầu sử dụng nhà, đất và lúc đó, ông B nói đang cho người khác thuê nên ông H3 không cần nhận bàn giao đất luôn. Khi bán, ông B thỏa thuận bán luôn nhà cho ông H3 nhưng do nhà không có quyền sở hữu nên các bên chỉ thỏa thuận miệng mà không ghi vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 với ông B là hợp pháp, ông H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2019, ông H3 chuyển đi nơi khác sống, không có nhu cầu sử dụng nhà, đất nên ông H3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên lại cho ông B. Giá

chuyển nhượng ông H3 không nhớ. Ông B đã giao đủ tiền cho ông H3. Thủ tục giữa các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đăng ký và sang tên cho ông B. Từ năm 2019, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông B thì việc ông B có ở trên mảnh đất này hay chuyển nhượng lại cho ai thì ông H3 không biết. Ông H3 xác định giao dịch giữa ông B với ông H3 là hợp pháp.

** Quá trình giải quyết vụ án bà Đỗ Thị T1* đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B đối với bị đơn ông Đỗ Thanh B về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Đỗ Thanh B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền 3.969.117.221 (ba tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu một trăm mười bảy nghìn hai trăm hai mươi mốt) đồng, tính đến ngày 28/7/2022; trong đó:

Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10471511/HĐTD: Nợ gốc 2.350.000.000 (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 738.808.904 (bảy trăm ba mươi tám triệu tám trăm lẻ tám nghìn chín trăm lẻ bốn) đồng, lãi quá hạn: 25.443.726 (hai mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm hai mươi sáu) đồng.

Hợp đồng tín dụng số 02/2019/10471511/HĐTD: Nợ gốc 610.115.000 (sáu trăm mười triệu một trăm mười lăm nghìn) đồng, lãi trong hạn 196.514.834 (một trăm chín mươi sáu triệu năm trăm mười bốn nghìn tám trăm ba mươi bốn) đồng, lãi quá hạn 48.234.757 (bốn mươi tám triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi bảy) đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 29/7/2022 đến khi ông Đỗ Thanh B xong các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10471511/HĐTD và Hợp đồng tín dụng số 02/2019/10471511/HĐTD.

Trường hợp ông Đỗ Thanh B không thanh toán nợ, Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 42/2019/10471511/HĐBĐ ngày 27/5/2019 gồm: Quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 49,3m^2, căn nhà có kết cấu: móng cột gạch, tường xây gạch 100, sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái tôn, xà gồ thép hộp, trần bằng nhựa, cửa kéo nhựa, cửa kéo sắt diện tích 49m^2; 01 đồng hồ điện kế; 01 đồng hồ nước và tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 62/2019/10471511/HĐBĐ ngày 03/7/2019 tài sản xe ô-tô 05 chỗ hiệu MAZDA, số loại CX-5 2.5G AT 2WD KF theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô-tô số 025374 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Thái Bình cấp ngày 11/6/2019.

Ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H1 được quyền nhận lại giá trị tài sản gồm móng cột gạch, tường xây gạch 100, sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái tôn, xà gồ thép hộp, trần bằng nhựa, cửa kéo nhựa, cửa kéo sắt diện tích 49m^2; 01 đồng

hồ điện kế; 01 đồng hồ nước theo giá trị do cơ quan chuyên môn xác định tại thời điểm phát mãi.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc S về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP B với ông Đỗ Thanh B là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ông Trần Ngọc S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo ngày 07/9/2022. Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/8/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. 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 quan điểm:

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

Về nội dung: Giữ nguyên quan điểm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/8/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D.

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, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị H1, ông Cao Văn H3, anh Trần Nguyễn Ngọc H2, anh Trần Nguyễn Ngọc L, Văn phòng Công chứng B, Văn phòng Công chứng N, Văn phòng Công chứng H, bà Đỗ Thị T1 vắng mặt do có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Ngân hàng TMCP B và ông Đỗ Thanh B thống nhất lời khai về việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10471511/HĐTD ngày 28/5/2019 và Hợp đồng tín dụng số 02/2019/10471511/HĐTD ngày 03/7/2019 và tổng số tiền mà ông B còn nợ Ngân hàng theo hai hợp đồng tín dụng với số tiền 3.969.117.221 (ba tỷ chín

trăm sáu mươi chín triệu một trăm mười bảy nghìn hai trăm hai mươi mốt) đồng, tính đến ngày 28/7/2022. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông B trả số tiền nợ gốc và lãi nêu trên theo các hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Ngọc S nhận thấy:

Quyền sử dụng đất diện tích 51,5m^2 thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 02, tọa lạc phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có nguồn gốc của ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 544597, số vào sổ: CH 02135 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/12/2012.

Theo Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bên ủy quyền (bên A) ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H1 và bên được ủy quyền (bên B) là ông Đỗ Thanh B, được Văn phòng Công chứng H công chứng ngày 22/01/2015, số công chứng 0387, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung: "*bên A là chủ sử dụng 51,5m^2 đất… bên A ủy quyền cho bên B được thay mặt bên A quản lý, sử dụng, thế chấp vay vốn, thế chấp bảo lãnh cho bên thứ ba, chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, nhận tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất…*". Về hợp đồng ủy quyền này, ông B và vợ chồng ông S, bà H đều thống nhất được hình thành từ giao dịch vay tài sản vào năm 2015 với việc ông B cho vợ chồng ông S, bà H vay. Lời khai của ông B và ông S mâu thuẫn với nhau về số tiền vay. Theo ông B thì vợ chồng ông S thế chấp nhà, đất thửa 236 nêu trên cho ông B để vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 1,3%/tháng, thời hạn vay 24 tháng, nếu ông S vi phạm thời gian thanh toán tiền lãi sau 30 ngày thì ông B có quyền phát mãi nhà, đất trên, do ông S không thanh toán tiền lãi cho ông B nên ông B phát mãi tài sản nhà, đất thế chấp. Phía ông S thì cho rằng chỉ vay của ông B số tiền 300.000.000 đồng và ký hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của ông B. Căn cứ theo Giấy vay tiền không đề ngày (bút lục 105) thể hiện bên cho vay là ông Đỗ Thanh B, bên vay để trống, số tiền cho vay là 300.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, mục đích vay để trống, cam kết: "*bên vay sẽ thanh toán nợ gốc và lãi theo đúng nội dung đã thỏa thuận nêu trên. Nếu sai, bên vay hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và sẵn sàng phát mãi tài sản do bên vay làm chủ sở hữu để thanh toán cho bên vay*", ở phần cuối có chữ ký, họ tên người vay là ông S và bà H. Mặc dù quá trình giải quyết vụ án, ông B có đơn từ chối đối chất với ông S nên không làm rõ được mâu thuẫn nêu trên, nhưng ông S và bà H thừa nhận giao dịch vay tài sản, thỏa thuận phát mãi tài sản nếu không trả được tiền lãi vay và ký hợp đồng ủy quyền với ông B là tự nguyện, phù hợp với pháp luật, ông S không chứng minh được đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho ông B. Theo thỏa thuận tại mục cam kết của Giấy vay tiền (không đề ngày) thì tài sản bị phát mãi chỉ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền vay mà vợ chồng ông S nợ ông B, mà không có nội dung nào xác định ông B có toàn quyền hưởng toàn bộ giá trị tài sản. Như vậy, trường hợp này ông B phải hoàn trả lại giá trị chênh lệch trên dư nợ vay (gốc, lãi) của vợ chồng ông S. Do tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông S đã rút yêu cầu độc lập theo Đơn rút yêu cầu ngày 19/7/2022 (búc lục 435) về giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền giữa ông S và ông B nên Tòa

án không có cơ sở xem xét trong vụ án này. Do đó, ông S có quyền khởi kiện ông B bằng vụ án khác nếu có tranh chấp.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 07/8/2015, số 2892, quyển số 02/2015 TP/CC-SCC/HĐGD (bút lục 184-187) giữa ông Đỗ Thanh B (đại diện của ông S, bà H theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/01/2015 nêu trên) với ông Cao Văn H3 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, diện tích 51,5m^2, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, giá thực tế ông B xác định là 700.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 21/5/2019, số công chứng 2747, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Cao Văn H3 và ông Đỗ Thanh B được giao kết đúng trình tự, thủ tục và các bên đã đăng ký sang tên theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai. Đồng thời, ông H3 đã nhiều lần thực hiện quyền của người sử dụng đất bằng hình thức thế chấp vay tín dụng tại các Ngân hàng thể hiện rõ tại trang bổ sung giấy chứng nhận kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 544597, số vào sổ: CH 02135 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/12/2012 (bút lục 82-85). Cho nên, việc ông S trình bày không biết việc chuyển nhượng qua lại giữa ông B và ông H3 là không có cơ sở.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình và công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 42/2019/10471511/HĐBĐ ngày 27/5/2019 giữa Ngân hàng và ông Đỗ Thanh B là phù hợp với quy tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo hợp đồng ủy quyền, ông S và bà H chỉ ủy quyền cho ông B thực hiện quyền đối với quyền sử dụng đất, còn tài sản gắn liền với đất thì không có thỏa thuận về việc ủy quyền cho ông B và Ngân hàng cũng xác nhận chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Vì vậy, tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà có kết cấu: móng cột gạch, tường xây gạch 100, sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái tôn, xà gồ thép hộp, trần bằng nhựa, cửa kéo nhựa, cửa kéo sắt diện tích 49m^2; 01 đồng hồ điện kế; 01 đồng hồ nước là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông S và bà H không thuộc tài sản thế chấp.

Đối với tài sản đảm bảo là xe ô tô 05 chỗ hiệu MAZDA, số loại CX-5 2.5G AT 2WD KF, Tòa án đã yêu cầu đương sự đem xe ô tô để Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng ông B không đưa đến nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ được. Xét Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 62/2019/10471511/HĐBĐ ngày 03/7/2019 giữa ông B với Ngân hàng đã được ký kết phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Ông B vi phạm, nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là xe ô tô theo Hợp đồng thế chấp số 62/2019/10471511/HĐBĐ ngày 03/7/2019 để thanh toán khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 02/2019/10471511/HĐTD là phù hợp.

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 S, bà H 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 của Bộ luật Dân sự là giành quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất cho ông S, bà H 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 Ngân hàng có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho ông S, bà H. Do đó, khi giải quyết vụ án, cần đảm bảo cho ông S, bà H được quyền ưu tiên mua tài sản khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ, nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuyên việc đảm bảo quyền được ưu tiên mua tài sản của ông S, bà H như phân tích ở trên nên cần sửa một phần án bản án sơ thẩm bổ sung quyền được ưu tiên mua tài sản của ông S, bà H, các phần khác của bản án vẫn giữ nguyên. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Ngọc S và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B đối với bị đơn ông Đỗ Thanh B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Đỗ Thanh B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền 3.969.117.221 (ba tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu một trăm mười bảy nghìn hai trăm hai mươi mốt) đồng, tính đến ngày 28/7/2022, trong đó:

Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10471511/HĐTD: Nợ gốc 2.350.000.000 (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 738.808.904 (bảy trăm ba mươi tám triệu tám trăm lẻ tám nghìn chín trăm lẻ bốn) đồng, lãi quá hạn 25.443.726 (hai mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm hai mươi sáu) đồng.

Hợp đồng tín dụng số 02/2019/10471511/HĐTD: Nợ gốc 610.115.000 (sáu trăm mười triệu một trăm mười lăm nghìn) đồng, lãi trong hạn 196.514.834 (một trăm chín mươi sáu triệu năm trăm mười bốn nghìn tám trăm ba mươi bốn) đồng, lãi quá hạn 48.234.757 (bốn mươi tám triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi bảy) đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 29/7/2022 đến khi ông Đỗ Thanh B trả xong các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10471511/HĐTD và Hợp đồng tín dụng số 02/2019/10471511/HĐTD.

Trường hợp ông Đỗ Thanh B không thanh toán nợ, Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 42/2019/10471511/HĐBĐ ngày 27/5/2019 gồm: Quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 49,3m^2, căn nhà có kết cấu: móng cột gạch, tường xây gạch 100, sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái tôn, xà gồ thép hộp, trần bằng nhựa, cửa kéo nhựa, cửa kéo sắt diện tích 49m^2; 01 đồng hồ điện kế; 01 đồng hồ nước và tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 62/2019/10471511/HĐBĐ ngày 03/7/2019 tài sản xe ô-tô 05 chỗ hiệu MAZDA, số loại CX-5 2.5G AT 2WD KF theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô-tô số 025374 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Thái Bình cấp ngày 11/6/2019.

Ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H1 được quyền nhận lại giá trị tài sản gồm căn nhà có kết cấu: móng cột gạch, tường xây gạch 100, sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái tôn, xà gồ thép hộp, trần bằng nhựa, cửa kéo nhựa, cửa kéo sắt diện tích 49m^2; 01 đồng hồ điện kế; 01 đồng hồ nước theo giá trị do cơ quan chuyên môn xác định tại thời điểm phát mãi.

Giành quyền ưu tiên cho ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H1 được quyền mua quyền sử dụng đất đối với diện tích theo đo đạc thực tế 49,3m^2, tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà có kết cấu: móng cột gạch, tường xây gạch 100, sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái tôn, xà gồ thép hộp, trần bằng nhựa, cửa kéo nhựa, cửa kéo sắt diện tích 49m^2; 01 đồng hồ điện kế; 01 đồng hồ nước 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.

2.2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc S về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc S về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP B với ông Đỗ Thanh B là vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Thanh B phải chịu 111.328.344 (một trăm mười một triệu ba trăm hai mươi tám nghìn ba trăm bốn mươi bốn) đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP B 48.135.000 (bốn mươi tám triệu một trăm ba mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0040835 ngày 30/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông Trần Ngọc S phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0003889 ngày 25/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D. Trả lại cho ông Trần Ngọc S 10.562.000 (mười triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0049162 ngày 22/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, thu thập hồ sơ cấp đất là 33.676.000 (ba mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng. Ông Đỗ Thanh B phải chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP B.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc S không phải chịu.

Trả lại cho ông Trần Ngọc S 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004173 ngày 07/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp Bản án này 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố D;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Duyên Hằng – Trần Thị Thắm **Trần Thị Thanh Trúc**