

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 253/2023/DS-PT

Ngày 29-6-2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng, quyền sử dụng đất và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 6 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 289/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; trụ sở: số B B, N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1970 – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ kiêm Trưởng phòng Xử lý nợ (Quyết định ủy quyền số 1482/2020/QĐ-TGD ngày 08/7/2020).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Nguyễn Bảo H: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1979; địa chỉ: số E, đường Đ, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền số 039/2022/UQ-HDB ngày 12/5/2022), có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1971; địa chỉ: số A, đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1979 và ông Lâm Đình C, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: số A, đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Đình C: Ông Mai Tiến L – Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

2. Cháu Lâm Bình M, sinh năm 2014; thường trú: số A, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu M: Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1979 và ông Lâm Đình C, sinh năm 1973; cùng thường trú: số A, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là cha mẹ ruột, có mặt.

3. Ông Thái Bảo Bá T2, sinh năm 2000; thường trú: số A, đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Ngọc X, sinh năm 1973 và bà Huỳnh Thị Mười H1, sinh năm 1972; cùng thường trú: số A, đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Xuân T3, sinh năm 1995; thường trú: số A, đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1976 và bà Trịnh Thị T4, sinh năm 1982; cùng thường trú: số A, đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, ông H2 có mặt, bà T4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Ngọc H2: Ông Mai Tiến L – Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

7. Cháu Nguyễn Ngọc Hòa C1, sinh năm 2006; thường trú: số A, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu C1: Ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1976 và bà Trịnh Thị T4, sinh năm 1982; cùng thường trú: Số A, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, ông H2 có mặt, bà T4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1982 và bà Lê Ngọc S, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: số A, đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, ông T5 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà S có mặt.

9. Cháu Nguyễn Lâm Phi H3, sinh năm 2012; địa chỉ: số A, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu H3: Ông Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1982 và bà Lê Ngọc S, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: số A, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là cha mẹ ruột, ông T5 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà S có mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1998 và bà Nguyễn Huỳnh Quý T6, sinh năm 2002; cùng địa chỉ: số A, đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1966; địa chỉ: số A, đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Lâm Đình C, ông Nguyễn Ngọc H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 9 năm 2020, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H là ông Trần Văn T1 trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H (viết tắt là Ngân hàng) cho bà Nguyễn Thị Ngọc D vay tiền theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 10177/16/HĐTDTDH-CN/079 ngày 28/12/2016, đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 10177/16/HĐTDTDH-CN/079/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 30/12/2016, phụ lục khế ước nhận nợ số 10177/16/HĐTDTDH-CN/079/ĐNGN-KUNN/CN/01/PL-01 ngày 02/5/2019. Ngày giải ngân 30/12/2016, ngày đến hạn 30/12/2036, lãi suất 11%/năm, số tiền giải ngân 3.100.000.000 đồng, mục đích vay vốn: bù đắp vốn mượn người thân mua bất động sản tại D, tỉnh Bình Dương.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nói trên, bà D đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9BT tọa lạc phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 170316, số vào sổ H00610 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 26/3/2008 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 8966/16/HĐBĐ-079 ngày 29/12/2016 tại Văn phòng C2, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương ngày 29/12/2016.

Về tài sản gắn liền trên phần đất thế chấp: tại thời điểm thế chấp ngân hàng có xuống thực địa thăm định và định giá tài sản thế chấp. Khi đi thăm định có 01 căn nhà bà D đang sinh sống phía tiếp giáp đường, phía sau nhà bà D có 03 căn nhà cấp 04 (bà D xác định là nhà của bà cho anh em ở nhờ). Do đó, các tài sản gắn liền trên đất là tài sản được thế chấp hợp pháp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ. Tính đến ngày 18/8/2022, tổng số tiền bà Nguyễn Thị Ngọc D còn nợ Ngân hàng là 975.687.869 đồng; trong đó: nợ gốc là 718.740.000 đồng, lãi trong hạn là 197.822.866 đồng, nợ lãi quá hạn là 59.125.004 đồng.

Nhận thấy bà Nguyễn Thị Ngọc D đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà **D** phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền là 973.732.805 đồng.

+ Buộc bà **D** phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 19/8/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bà **D** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Toà án cho Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nợ của bà **D** đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà **D** tại Ngân hàng, thì bà **D** phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Ngọc H2**; ông **Lâm Đình C** và bà **Nguyễn Thị Ngọc B** thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc D** trình bày:

+ Về hợp đồng tín dụng với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H**:

Thông nhất với phần trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc bà **D** có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 10177/16/HĐTĐTDH-CN/079 ngày 28/12/2016 với số tiền 3.100.000.000 đồng; ngày giải ngân 30/12/2016, ngày đến hạn 30/12/2036, lãi suất 11%/năm; mục đích vay vốn: bù đắp vốn mượn người thân mua bất động sản tại **D, Bình Dương**, lãi suất: theo từng khế ước nhận nợ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay bà **D** đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9BT tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 170316, số vào sổ H00610 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 26/03/2008 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 8966/16/HĐBD-079 ngày 29/12/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng do việc kinh doanh gặp khó khăn nên bà **D** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 18/8/2022 với tổng số tiền là: 975.687.869 đồng; trong đó: nợ gốc là 718.740.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 197.822.866 đồng, nợ lãi quá hạn 59.125.004 đồng. Nay bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền còn nợ.

+ Về yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Ngọc H2**; bà **Nguyễn Thị Ngọc B** và ông **Lâm Đình C**:

Bố mẹ bà **D** là ông **Nguyễn Ngọc Á** và bà **Huỳnh Thị L2** có tất cả 07 người con, gồm: bà **Nguyễn Thị Ngọc M1**, sinh năm 1966; ông **Nguyễn Ngọc L1**, sinh năm 1968; ông **Nguyễn Ngọc X**, sinh năm 1973; ông **Nguyễn Ngọc H2**, sinh năm 1976; bà **Nguyễn Thị Ngọc B**, sinh năm 1979; ông **Nguyễn Ngọc T5**, sinh năm 1982.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: nguyên bố mẹ được ông bà nội để lại, sau khi đăng ký, kê khai thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các anh em lúc còn nhỏ đều sống chung với bố mẹ. Về sau khoảng năm 1995, khi các con đã lớn lập

gia đình thì bố mẹ cho anh trai Nguyễn Ngọc L1 xây nhà và ở trên phần đất phía bên trái nhìn từ đường C vào khoảng 200m². Bà D và bà M1 mỗi người được bố mẹ cho khoảng hơn 60m² phần đất nằm phía bên phải nhìn từ đường 30/4 vào. Đến khoảng năm 2003 - 2004, bố mẹ làm thủ tục cho bà D, ông L1, bà M1 phần đất nói trên và các anh em đã làm xong thủ tục, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D và bà M1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác.

Đối với ông H2, bà B, ông X đều đã được bố mẹ bán đất cho tiền. Khi lập gia đình khoảng năm 2000, bố mẹ ban đầu cũng cho xây dựng mỗi người một căn nhà nhỏ để sinh sống trên đất. Đến năm 2008, bố mẹ vay Quỹ tín dụng nhân dân B để sửa lại 02 căn nhà cho ông H2 và ông X, còn bà B thì được Ủy ban nhân dân phường B xây dựng cho căn nhà tình thương trên phần đất trước đó để sinh sống, giá trị khoảng 20.000.000 đồng. Ngoài 03 căn nhà nói trên thì bà Mai s khi bán đất được cho thì cũng xây dựng căn nhà nhỏ ngay bên cạnh phần đất ông X để ở.

Đến năm 2008, bố mẹ bà D vay Quỹ tín dụng nhân dân B số tiền khoảng 80.000.000 đồng. Về sau do không có khả năng trả nợ nên bà D đứng ra trả thay nên bố mẹ đã tặng cho quyền sử dụng đất cho bà D, cụ thể: ngày 18/3/2008, bố mẹ bà D viết giấy tay tặng cho bà, đến ngày 21/4/2008, do bà D không muốn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới để em trai là ông T5 thay bà D đứng tên hợp đồng tặng cho và ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhưng thực tế là đất bố mẹ cho bà D). Đến ngày 19/5/2008, ông T5 làm hợp đồng tặng cho để chuyển tên lại cho bà D vào ngày 04/6/2008. Khi bố mẹ bà D cho đất thì có họp gia đình thông báo cho ông H2, ông X và bà B biết việc tặng cho bà D và bà D vẫn để cho các anh, chị, em ở trên đất như cũ để làm ăn. Năm 2012, năm 2014, bà D chuyển mục đích toàn bộ phần đất đã xây nhà thành đất ở thì bà D có ý định sẽ cho ông H2, ông X và bà B phần đất nói trên nên đề nghị ông H2, ông X và bà B ra phường cùng bà D làm thủ tục đóng tiền chuyển mục đích thành đất ở, tách thửa. Tuy nhiên, do tiền thuế đất cao các anh em không chịu đóng nên bà D đứng ra đóng hết tiền chuyển mục đích và quyết định không cho các anh em nữa. Ông H2 và ông X bắt đầu ở từ năm 1995 đến nay do chỗ chị em nên bà D tạm thời cho ở. Còn bà B do làm thủ quỹ chiếm dụng vốn của dân nên bà đứng ra trả nợ thay cho bà B rồi hai chị em thống nhất căn nhà trên đất sẽ chuyển sang cho bà. Là chỗ chị em nên bà vẫn để bà B ở trên đất với chồng. Sau đó, bà B ly hôn, đến năm 2017, thì kết hôn với ông C. Để cho 02 vợ chồng có chỗ ở và nuôi con nên bà đã ký hợp đồng bằng giấy tay bán lại phần đất và căn nhà trước đây bà M1 sinh sống lại cho ông C và bà Bình sinh s1 cho đến nay.

Bà D xác định ông H2, bà B ban đầu chỉ được bố mẹ cho xây nhà để có chỗ ở khi lập gia đình chứ không phải cho đất và thực tế bố mẹ cũng không có bất giấy tờ gì thể hiện việc cho đất. Bà D là người được bố mẹ ký hợp đồng tặng cho và được sang tên hợp pháp nên có toàn quyền của người sử dụng đất đối với phần đất trên. Quá trình sử dụng đất bà D đã kê khai, xin chuyển mục đích sử dụng đất, thế chấp cho Ngân hàng vay tiền.

Nay, ông H2 yêu cầu công nhận phần đất ông H2 đang ở cho ông H2 thì bà D hoàn toàn không đồng ý. Đề nghị vợ chồng ông H2 trả lại phần đất trên cho bà D và bà D sẽ hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông H2. Đối với phần đất ông C và bà B do hợp đồng các bên ký với nhau bằng giấy tay và cũng không đủ điều kiện tách thửa nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Ngọc B** và ông **Lâm Đình C** có đơn yêu cầu độc lập thống nhất trình bày:

Cha mẹ bà **B** là ông **Nguyễn Ngọc Á** và bà **Huỳnh Thị L2** khi còn sống có khối tài sản là phần đất có diện tích 385,2m² tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. Đất này có nguồn gốc của ông bà nội để lại. Vào năm 1995, cha mẹ có chia cho 03 người con là ông **Nguyễn Ngọc X**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B**, ông **Nguyễn Ngọc H2** mỗi người khoảng 100m². Khi chia chỉ nói bằng miệng và có sự chứng kiến của tất cả các anh em, khi đó không có ai có ý kiến gì. Sau khi được cha mẹ chia đất, bà **B** và các anh em tiến hành xây dựng căn nhà cấp 04 để sinh sống. Do thời điểm đó thủ tục còn đơn giản nên không xin phép xây dựng nhưng sau đó đã được cấp sổ nhà và làm sổ hộ khẩu. Bà **B** ở trên đất đến năm 2008, do vay tiền không có khả năng trả nợ, bà **D** trả nợ thay nên bà **B** đã chuyển căn nhà và quyền sử dụng đất sang cho bà **D** coi như trừ vào sổ nợ bà **D** đã trả cho bà **B**. Sau khi giao nhà đất cho bà **D**, bà **B** chuyển ra ngoài sinh sống. Đến năm 2017, bà **B** kết hôn với ông **Lâm Đình C** nên có nhận chuyển nhượng lại căn nhà và phần đất trước đây là căn nhà bà **M1** sinh sống với giá 350.000.000 đồng. Ngày 26/6/2017, vợ chồng bà **B** với bà **D** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất bằng giấy tay có sự chứng kiến của ông **Nguyễn Ngọc Á**. Vợ chồng bà **B** đã giao cho bà **D** đủ tiền và bà **D** cũng đã giao nhà đất cho vợ chồng bà **B** sử dụng từ đó đến nay.

Việc bà **D** được ông **Á** chuyển quyền sử dụng đất như thế nào thì bà **B** và các anh em không rõ. Khi Ngân hàng khởi kiện bà **D** tại Tòa án thì bà **B** và các anh em mới biết bà **D** đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng mà không có ý kiến của các anh em.

Nay ông **C** và bà **B** yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 26/6/2017 với bà **Nguyễn Thị Ngọc D**.

+ Công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 38,4m² (ký hiệu B trên Mảnh trích lục địa chính của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D**) là một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9BT tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Ngọc H2** có đơn yêu cầu độc lập trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của bà **B** về quan hệ huyết thống của các anh, em cũng như nguồn gốc phần đất tranh chấp. Khi còn nhỏ các anh em đều sống chung với bố mẹ. Sau đó, bố mẹ tách sổ và bán cho nhiều người. Đến năm 2004, bố mẹ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới (về thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể thì ông **H2** không rõ). Sau khi đã chia cho các anh em lớn là ông **L1**, bà **M1**, bà **D** thì đến năm 1990, bố mẹ chia đất cho các anh em còn lại là ông **Nguyễn Ngọc H2**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B**, ông **Nguyễn Ngọc X**. Khi cho thì bố mẹ có họp các anh em trong gia đình thông báo về việc chia phần đất phía sau thành 03 phần chứ không lập văn bản gì. Năm 1995, ông **Hòa kết h** với vợ đầu là bà **Thái Thị H4** (không đăng ký kết hôn), vợ chồng chung sống được khoảng 01 tháng thì bà **H4** không ở chung với ông nữa, đến năm 1997, ông kết hôn với bà **Trịnh Thị T4** và hai vợ chồng bắt đầu ở trên đất từ đó đến nay. Ban đầu căn nhà có sổ nhà là 248 và được cấp sổ hộ

khẩu khoảng năm 1995, đến năm 2014, thì mới cấp lại sổ hộ khẩu theo số nhà mới như hiện nay.

Phần đất bố mẹ cho 03 anh em, mỗi người được cho có diện tích khoảng 100m², đến năm 2003, 03 anh em ký giấy tay bán phần phía trước cho ông Q và bà D với phần diện tích mỗi người bán khoảng 16m² (04m x 04m) với giá 30.000.000 đồng và các bên có lập giấy tay. Sau khi mua đất của 03 anh em thì bà D và ông Q làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2008, việc bố mẹ tặng cho rồi bà D làm thủ tục sang tên thì các anh em hoàn toàn không biết, bố mẹ cũng không thông báo. Sau đó, bà M1 biết sự việc thì bà M1 và ông H2 có khiếu nại ra Ủy ban nhân dân phường về việc bà D được sang tên bao gồm cả phần đất bố mẹ đã cho 03 anh em. Tại Ủy ban nhân dân phường các bên hòa giải không thành. Tuy nhiên lúc đó, ông A nói để ông nói chuyện với bà D. Ông H2 và các em cũng nghĩ chờ bà D làm thủ tục tách sổ nên sinh sống cho đến nay không có tranh chấp.

Ông H2 xác định phần đất các bên đang tranh chấp là do bố mẹ cho từ năm 1990. Ông H2 và vợ con đã sinh sống ổn định trên đất từ đó đến nay nên đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông đối với phần đất có diện tích 71,2m² (ký hiệu D trên Mảnh trích lục địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D) là một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9BT tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc X trình bày:

Ông X và vợ con sinh sống trên phần đất của bà D. Nguồn gốc của phần đất này là của ông Nguyễn Ngọc A và bà Huỳnh Thị L2. Đến năm 2007, ông A và bà L2 vay Quỹ tín dụng nhân dân B nhưng không trả được số tiền đã vay nên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T5. Vì ông T5 lúc đó còn trẻ không có khả năng trả số tiền lớn nên ông T5 tặng cho lại bà D. Như vậy, bà D đã nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nêu trên để trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân B. Đối với phần đất ông X đang quản lý, sử dụng, ông X xây dựng nhà ở trước khi bà D được sang tên nhưng sau khi bà D được sang tên vẫn cho gia đình ông X tiếp tục sinh sống ổn định từ đó đến nay. Nay bà D có việc cần sử dụng phần đất nêu trên thì ông X sẽ trả lại đất cho bà D. Phần đất này không liên quan đến ông X vì từ đầu cha mẹ đã cho em trai và bà D đã nhận chuyển nhượng lại đồng thời phụng dưỡng cha mẹ đến ngày ông bà mất. Ông X xác định chỉ ở nhờ trên đất nên không liên quan đến phần đất nêu trên và bà D có sử dụng vào công việc gì cũng không liên quan đến ông X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T5 trình bày:

Quyền sử dụng đất có diện tích 385,2m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9BT tọa lạc khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là của ông A và bà L2. Ông A và bà L2 sinh sống trên phần đất này từ trước năm 1968. Trên phần đất này có gia đình ông H2, ông X, bà B có xây nhà ở cuối phần đất, lập gia đình và sinh sống từ đó đến nay.

Năm 2008, bố mẹ tặng cho ông T5 phần đất trên, cũng trong năm 2008, ông T5 tặng cho lại bà D nên phần đất trên không còn liên quan đến ông T5. Hiện nay, ông T5 cùng vợ con đang sinh sống chung căn nhà với bà D ở trên đất. Ông T5 không có tranh chấp hay ý kiến gì và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị Mười H1**, ông **Nguyễn Xuân T3** thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời khai của ông **X**; không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Ngọc S** trình bày:

Thống nhất với lời khai của ông **Nguyễn Ngọc T5**; bà **S** không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu **Nguyễn Lâm Phi H3** là ông **Nguyễn Ngọc T5** và bà **Lê Ngọc S** thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời khai của ông **Nguyễn Ngọc T5**. Ông **T5**, bà **S** không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trịnh Thị T4** trình bày:

Bà **T4** và ông **Hòa kết h** năm 1997 và bắt đầu sinh sống trên phần đất tranh chấp từ đó cho đến nay; khi về làm dâu thì có nghe ông **H2** được bố mẹ cho. Do điều kiện hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông **H2**, bà **T4** chưa làm được thủ tục tách thửa. Đến năm 2021, ông **H2**, bà **T4** mới biết phần đất đang sinh sống bị bà **D** thế chấp tại Ngân hàng và đang bị Ngân hàng khởi kiện do bà **D** vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi. Nay bà **T4** thống nhất với lời khai của ông **H2** và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu **Nguyễn Ngọc Hòa C1** là ông **Nguyễn Ngọc H2**, bà **Trịnh Thị T4** trình bày:

Thống nhất với lời khai của ông **Nguyễn Ngọc H2**. Ông **H2**, bà **T4** không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Huỳnh N** và bà **Nguyễn Huỳnh Quý T6** thống nhất trình bày:

Bà **N** và bà **T6** là con của bà **D**; quyền sử dụng đất có diện tích 385,2m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9BT tọa lạc khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là tài sản của bà **D**. Bà **N** và bà **T6** chỉ sinh sống trên đất chứ không có đóng góp hay có quyền gì đối với tài sản này và không có tranh chấp hay có yêu cầu gì khác nên đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Thái Bảo Bá T2** trình bày:

Thống nhất với lời khai của bà **Nguyễn Thị Ngọc B**; ông **T2** không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu **Lâm Bình M** là ông **Lâm Đình C** và bà **Nguyễn Thị Ngọc B** thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời khai của bà **Nguyễn Thị Ngọc B**. Ông **C**, bà **B** không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Người làm chứng ông **Nguyễn Ngọc L1** trình bày:

Ông **L1** là con ông **Nguyễn Ngọc Á** và bà **Huỳnh Thị L2**. Nguyên bố mẹ được ông bà nội để lại cho phần đất tọa lạc **đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. Sau đó, bố mẹ kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ban đầu 07 anh chị em còn nhỏ thì sống chung với bố mẹ. Khi các anh em lớn và lập gia đình thì bố mẹ bắt đầu phân chia cho anh em mỗi người một phần đất. Ông được bố mẹ cho đất khoảng năm 1995 đến năm 1996, thì được cấp giấy chứng nhận. Bố mẹ cũng cho bà **M1** và bà **D** mỗi người khoảng hơn 60m² về sau đã chuyển nhượng lại cho người khác. Khoảng năm 2000, bố mẹ mới cho ông **H2**, ông **X** và bà **B** xây nhà trên đất sinh sống cho đến nay. Ông **L1** chỉ biết bố mẹ nói ông **H2**, ông **X**, bà **B** ra xây nhà trên đất để ở chứ không biết ông, bà cho đất hay như thế nào vì không có giấy tờ gì về việc bố mẹ cho đất. Ba căn nhà trên đất do ông **H2**, ông **X** và bà **B** bỏ tiền ra xây. Các anh em ở trên đất từ trước đến nay không có tranh chấp gì với nhau.

Khoảng năm 2008, bố mẹ tặng cho ông **T5**. Tuy nhiên, do lo sợ vợ ông **T5** yêu cầu chia tài sản nên **T5** làm hợp đồng tặng cho lại bà **D** để tránh tranh chấp sau này. Khi làm hợp đồng tặng cho thì bố mẹ không có nói gì về phần đất đã để cho ông **H2**, ông **X** và bà **B** xây dựng nhà ở phía sau nên giấy chứng nhận đã sang tên cho bà **D**. Bản thân ông **L1** sợ sau này các anh em xảy ra tranh chấp về phần đất này nên đã khuyên bố mẹ nếu cho thì viết giấy tay cho ông **H2**, ông **X** và bà **B** nhưng bố mẹ nói không cho.

Năm 2012, bà **D** có ý định cho các em và tách thửa ra nên có nói ông **H2**, ông **X** và ông **C** ra phường đóng tiền chuyển mục đích nhưng do tiền thuế đất nhiều quá mấy anh em không đồng ý đóng tiền thuế đất nên không tách thửa được và sinh sống như vậy cho đến nay.

Đối với tranh chấp của các bên thì đề nghị Tòa án căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết, ông **L1** không có ý kiến hay tranh chấp gì thêm.

- Người làm chứng bà **Nguyễn Thị Ngọc M1** trình bày:

Bà **M1** là con ông **Nguyễn Ngọc Á** và bà **Huỳnh Thị L2**. Nguyên bố mẹ được ông bà nội để lại cho phần đất tọa lạc **đường C, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. Sau đó, bố mẹ kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ban đầu 07 anh chị em còn nhỏ thì sống chung với bố mẹ. Khi các anh em lớn và lập gia đình thì bố mẹ bắt đầu phân chia cho anh em mỗi người một phần đất. Cụ thể, bố mẹ cho bà **M1** và bà **D** mỗi người khoảng hơn 60m² về sau đã chuyển nhượng lại cho người khác. Đối với ông **H2**, bà **B** và ông **X** thì khi lập gia đình được bố mẹ cho đất và xây dựng nhà cửa sinh sống cho đến nay. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi của các anh em.

- Ý kiến của Luật sư **Huỳnh Hà Quốc B1** tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về khoản vay của bà **Nguyễn Thị Ngọc D** tại Ngân hàng thì không liên quan đến ông **H2**, bà **B**. Bà **D** có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết.

+ Về yêu cầu phát mãi tài sản và quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông **H2** và ông **C**. Trường hợp phải phát mãi tài sản để trả nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên phát mãi đối với phần bà **D** đang quản lý, sử dụng.

+ Đối với việc sang tên quyền sử dụng đất từ ông **A** sang bà **D** thì bà **D** khai do bà trả nợ thay cho ông **A** số tiền khoảng 80.000.000 đồng tại **Quỹ tín dụng nhân dân B2** thì đề nghị Hội đồng xét xử làm rõ giá trị tài sản tại thời điểm bà **D** trả nợ thay để xác định xem việc bà **D** trả nợ rồi được chuyển nhượng có đúng trên thực tế không.

+ Đối với yêu cầu độc lập của ông **H2**, ông **C** và bà **B**:

Việc ông **H2** được bố mẹ tặng cho đất tuy không có giấy tờ gì nhưng khi cho đất bố mẹ có họp gia đình và thông báo, điều này được bà **M1** xác nhận tại phiên tòa. Sau khi được tặng cho ông **H2**, bà **B**, ông **X** còn cắt một phần bán cho bà **D** thể hiện tại bản thỏa thuận bán đất có ông **A** ký xác nhận. Mặt khác, ông **X**, bà **B**, ông **H2** còn bán cho bà **Mai** một phần đất được ông **A** cho. Quá trình sử dụng đất các ông, bà đã được cấp sổ nhà và sổ hộ khẩu theo quy định.

Đối với yêu cầu của ông **C** và bà **B**: bản thân bà **B** trước đây sau khi được bố mẹ cho đất thì được xây dựng nhà tình thương nên đây cũng là chứng cứ chứng minh có việc cho đất của ông **A**. Việc xây dựng nhà tình thương là có thật nên cũng đề nghị Tòa án xem xét, xác minh tại cơ quan có thẩm quyền. Năm 2017, bà **B** nhận chuyển nhượng lại nhà, đất của bà **D** thì đã trả đủ tiền, có sửa chữa nhà và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng mặc dù vi phạm về mặt hình thức nhưng đã thực hiện xong nghĩa vụ, khi nhận chuyển nhượng không biết nhà đất bà **D** đang thế chấp tại Ngân hàng.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông **H2**, ông **C** và bà **B**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Ngọc H2** về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 71,2m² tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** là một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ 9BT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 170316 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là **thành phố**) **D, tỉnh Bình Dương**) cấp ngày 26/3/2008.

Buộc ông **Nguyễn Ngọc H2** bà **Trịnh Thị T4** giao trả phần đất diện tích 71,2m² tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** (ký hiệu D trên sơ đồ trích đo địa chính kèm theo) và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, mái tôn, cửa sắt kính; 01 mái che tôn, kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước cho bà **Nguyễn Thị Ngọc D**.

Bà **Nguyễn Thị Ngọc D** có trách nhiệm thanh toán cho ông **Nguyễn Ngọc H2** và bà **Trịnh Thị T4** số tiền 627.340.722 đồng (công sức đóng góp 40% giá trị quyền sử dụng đất).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Lâm Đình C** và bà **Nguyễn Thị Ngọc B** về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất đã ký ngày 26/6/2017 với bà **Nguyễn Thị Ngọc D**.

- Công nhận quyền sử dụng đối với phần đất 38,4m² tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** là một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ 9BT

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 170316 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/3/2008.

2.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 26/6/2017 giữa ông Lâm Đình C, bà Nguyễn Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Ngọc D là vô hiệu.

2.2 Buộc ông Lâm Đình C, bà Nguyễn Thị Ngọc B giao trả phần đất có diện tích 38,4m² tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (ký hiệu B trên sơ đồ trích đo địa chính kèm theo) và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa sắt kính, bên trong có gác gỗ; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước cho bà Nguyễn Thị Ngọc D.

Bà Nguyễn Thị Ngọc D có trách nhiệm thanh toán cho ông Lâm Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc B tổng số tiền 676.955.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D.

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc D thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 10177/16/HĐTDTDH-CN/079 ngày 28/12/2016 tính đến ngày 18/8/2022 là 975.687.869 đồng (chín trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi chín đồng); trong đó: số tiền nợ gốc là 718.740.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 197.822.866 đồng, nợ lãi quá hạn là 59.125.004 đồng.

3.2. Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 19/8/2022 theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 10177/16/HĐTDTDH-CN/079 ngày 28/12/2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H với bà Nguyễn Thị Ngọc D.

3.3. Sau khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Ngọc D không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản là: quyền sử dụng đất có diện tích 385,2m² thuộc thửa đất số 274 (GCN), tờ bản đồ số 9BT tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00610 ngày 26/3/2008 và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa sắt kính, bên trong có gác gỗ; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, mái tôn, cửa sắt kính; 01 mái che tôn, kết cấu: nền lán vỉa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước; 01 nhà ở riêng lẻ loại 03 tầng, kết cấu: khung, cột, sàn bê tông cốt thép, nền gạch men, vách gạch, tường gạch xây tô sơn nước phía trong có ốp gạch men, trần thạch cao, cửa nhựa lõi thép + kính, mái tôn; sân bê tông xi măng, hàng rào bằng gạch xây tô, phía trong có ốp gạch men 01 phần, 03 trụ cổng bằng gạch xây tô, phía trong có bê tông cốt thép, phía trên đổ bê tông cốt thép dán ngói, cửa sắt cuốn + cổng sắt; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu như sau: cột gạch, móng gạch, vách gạch, tường gạch, nền gạch men, mái tôn, trần nhựa, cửa sắt kính, bên trong có gác gỗ,

01 mái che tôn, kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn, 01 đồng hồ điện kế chính và 01 đồng hồ nước.

- Ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Trịnh Thị T4 được quyền nhận giá trị các tài sản gắn liền với đất là: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu như sau: cột gạch, móng gạch, vách gạch, tường gạch, nền gạch men, mái tôn, trần nhựa, cửa sắt kính, bên trong có gác gỗ, 01 mái che tôn, kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn, 01 đồng hồ điện kế chính và 01 đồng hồ nước theo giá trị do cơ quan chuyên môn xác định tại thời điểm phát mãi.

- Ông Nguyễn Ngọc X và bà Huỳnh Thị Mười H1 được quyền nhận giá trị các tài sản gắn liền với đất là: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa sắt kính, bên trong có gác gỗ; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước theo giá trị do cơ quan chuyên môn xác định tại thời điểm phát mãi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Lâm Đình C, ông Nguyễn Ngọc H2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Lâm Đình C, ông Nguyễn Ngọc H2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, về nội dung kháng cáo, bà B, ông C, ông H2 xác định kháng cáo đối với phần quyết định tại mục số 1, 2 và mục 3.3 của bản án sơ thẩm. Đối với phần quyết định tại mục 3.1 và 3.2 thì các ông, bà không kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Đình C và ông Nguyễn Văn H5 là Luật sư Mai Tiến L trình bày quan điểm tranh luận:

Nguồn gốc đất là của ông, bà để lại và năm 1997, Nhà nước cấp cho hộ gia đình ông A với diện tích 6.174m², ông H5 và bà B là thành viên hộ gia đình ông A; ông H5 và bà B sinh sống trên phần đất từ nhỏ đến nay. Quá trình chuyển đổi từ hộ ông A sang cá nhân ông A để ông A chuyển qua cho ông T5 và ông T5 chuyển giao qua cho bà D đều không có ý kiến của ông H5, bà B là gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H5, bà B. Bà D khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, bà D thừa nhận trên đất có nhà của ông H5, bà B; khi Ngân hàng cho bà D vay đã không thẩm định tài sản vì trên đất có tài sản người thứ ba nhưng vẫn làm thủ tục cho bà D vay và nhận bảo đảm. Ông H5 cất nhà trên phần đất tranh chấp từ năm 1995 và ở ổn định đến nay. Bà B, ông C ở ổn định, liên tục trên phần đất này, hoán đổi mua bán từ bà B sang cho bà M1, từ bà M1 sang cho bà D và bà D chuyển nhượng lại cho bà B, ông C. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B, ông C với bà D đã thực hiện xong, bà B và ông C thanh toán toàn bộ tiền và nhận nhà, đất. Ông A chưa có văn bản nào xác nhận cho quyền sử dụng đất của ông H5, bà B cùng tài sản cho bà D. Quá trình sử dụng đất, ông H5, bà B và ông C không biết việc ông T5 tặng cho bà D cũng như việc bà D thế chấp cho Ngân hàng. Bản án sơ thẩm tuyên xử có nhiều vi phạm, tuyên buộc bất lợi cho ông H5, buộc ông H5 và bà T4 giao trả lại đất và tài sản là không đúng, không xem xét xử lý tài sản của ông H5. Từ thời điểm bà D thế chấp đã có tài sản của ông H5, bà B và ông C, căn cứ theo quy định tại Điều 325 của Bộ luật Dân sự quy định về tài sản của người thứ ba trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét

theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét tài sản thế chấp, khoản nợ của bà D nhỏ hơn giá trị tài sản bảo đảm, trong trường hợp này cần xem xét thi hành án một phần tài sản của bà D để không ảnh hưởng đến tài sản của người thứ ba. Dưới góc độ tình cảm gia đình là tài sản của ông bà để lại cho con cháu nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H5, bà B và ông C có thể tuyên hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H5, bà B và ông C.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

+ Xét kháng cáo của ông H5: ông H5 cho rằng được bố mẹ tặng cho tuy nhiên, việc tặng cho chỉ nói miệng, ông không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh được tặng cho phần đất trên, bản thân ông cũng thừa nhận là không có đăng ký, kê khai gì đối với phần đất được tặng cho này và ông A cũng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện tặng cho phần đất trên cho ông H5 hay làm thủ tục sang tên cho ông H5. Đối với bà D, sau khi sang tên, bà D đã thực hiện quyền của chủ sử dụng đất, cụ thể vào các năm 2012, năm 2014, bà D thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng quyền sử dụng đất, thế chấp cho Ngân hàng. Ông H5 có yêu cầu độc lập với nội dung công nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xem xét ông H5 và bà T4 có tài sản gắn liền trên đất và có quá trình quản lý, sử dụng phần đất nói trên trong thời gian dài nên Hội đồng xét xử xem xét tính công sức đóng góp, giữ gìn đối với phần đất trên với tỷ lệ 40% giá trị quyền sử dụng đất và buộc bà D thanh toán 40% giá trị đất cho ông H5 là có căn cứ.

+ Xét kháng cáo của ông C, bà B: phần đất ông C và bà B tranh chấp hiện nay không tiếp giáp đường và diện tích tối thiểu cũng không đủ tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Mặt khác, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”. Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bằng giấy tay ngày 26/6/2017 nói trên đã vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng nói trên vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản thân bà D, ông C và bà B đều biết việc chuyển nhượng bằng giấy tay là không được pháp luật công nhận nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng nên lỗi trong trường hợp này thuộc về cả hai bên, mức độ lỗi là như nhau. Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau: bà D có trách nhiệm hoàn trả cho ông C và bà B số tiền 350.000.000 đồng đã nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Đối với số tiền chênh lệch theo kết quả thẩm định giá là 1.003.910.000 đồng – 350.000.000 đồng = 653.910.000 đồng, do lỗi các bên là như nhau nên bà D có trách nhiệm trả cho ông C và bà B 50% số tiền chênh lệch giá trị tăng thêm tương đương số tiền 326.955.000 đồng. Ông C và bà B có trách nhiệm trả lại phần đất tranh chấp và các tài sản gắn liền trên đất cho bà D. Từ những phân tích

trên, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, ông H5, bà B là không có căn cứ chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Bảo Bá T2, ông Nguyễn Ngọc X, bà Huỳnh Thị Mười H1, ông Nguyễn Xuân T3, bà Trịnh Thị T4, ông Nguyễn Ngọc T5, bà Nguyễn Thị Huỳnh N, bà Nguyễn Huỳnh Quý T6 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Bà Nguyễn Thị Ngọc D vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 10177/16/HĐTDTDH-CN/079 ngày 28/12/2016, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 10177/16/HĐTDTDH-CN/079/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 30/12/2016, phụ lục khế ước nhận nợ số 10177/16/HĐTDTDH-CN/079/ĐNGN-KUNN/CN/01/PL-01 ngày 02/5/2019, số tiền vay: 3.100.000.000 đồng.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng, bà D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi đối với hợp đồng tín dụng. Do vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H khởi kiện yêu cầu bà D phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc và nợ lãi tính đến ngày 18/8/2022 là 975.687.869 đồng (chín trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi chín đồng). Trong đó, nợ gốc là 718.740.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 197.822.866 đồng, nợ lãi quá hạn là 59.125.004 đồng và buộc bà D phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 19/8/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà D thống nhất đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc trách nhiệm trả nợ của bà D đối với Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 18/8/2022 là 975.687.869 đồng (chín trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi chín đồng) là có căn cứ. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo; Viện Kiểm sát không kháng nghị nên phần quyết định của bản án sơ thẩm đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng trên, bà D đã ký kết hợp đồng thế chấp 03 quyền sử dụng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 8966/16/HĐBĐ-079 ngày 29/12/2016 được Văn phòng C2, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương ngày 29/12/2016, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 09BT tọa lạc tại khu phố H phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 170316, sổ vào sổ H00610 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/3/2008.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1009, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố H phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 927906, số vào sổ CS03446 do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 08/12/2016 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 170046/CNSH-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là **thành phố**) **D**, **tỉnh Bình Dương** cấp ngày 16/01/2007.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 274b, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại **khu phố H phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 474128, số vào sổ 04QSDĐ/CQBT do Ủy ban nhân dân huyện (nay là **thành phố**) **D**, **tỉnh Bình Dương** cấp ngày 18/3/2004 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 170003/CNSH-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là **thành phố**) **D**, **tỉnh Bình Dương** cấp ngày 24/5/2004.

[5] Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 23/4/2019, **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H** đã giải chấp đối với tài sản thế chấp tại thửa đất số 1009 và thửa đất số 274b. Như vậy, tài sản đảm bảo còn lại là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 09BT tọa lạc **khu phố H phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

[6] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện trên thửa đất 274, tờ bản đồ số 09BT tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** có tài sản:

+ Tài sản của ông **Nguyễn Ngọc H2** và bà **Trịnh Thị T4** gồm nhà ở có diện tích 71,2m²; mái che tôn có diện tích 2,5m x 04m; 01 đồng hồ điện kế, 01 đồng hồ nước.

+ Tài sản của ông **Lâm Đình C** và bà **Nguyễn Thị Ngọc B** gồm nhà ở có diện tích 38,4m²; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước.

+ Tài sản của ông **Nguyễn Ngọc X** và bà **Huỳnh Thị Mười H1**: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, mái tôn, cửa sắt kính; bên trong có gác gỗ, trần nhựa; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước.

+ Tài sản của bà **Nguyễn Thị Ngọc D**: 01 hàng rào bằng gạch xây tô, phía trong có ốp gạch men một phần; 03 trụ cổng bằng gạch xây tô, phía trong có bê tông cốt thép, phía trên có đồ bê tông cốt thép, dán ngói; 01 cửa sắt cuốn + cổng sắt; 01 nhà ở riêng lẻ loại 03 tầng có kết cấu như sau: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, khung + cột + sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa nhựa lõi thép + kính, mái tôn; 01 sân bê tông xi măng; 03 đồng hồ điện kế chính, 02 đồng hồ nước.

[7] Ông **H2** yêu cầu công nhận cho ông **H2** diện tích đất ông **H2** đang quản lý, sử dụng là 71,2m²; ông **C** và bà **B** yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017 với diện tích 38,4m².

[8] Xét kháng cáo của ông **H2**, ông **C** và bà **B**. Hội đồng xét xử xét thấy:

[8.1] Phần đất có diện tích 385,2 m², thuộc thửa đất số 274 (GCN), tờ bản đồ số 09BT tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**, là một phần đất nằm trong tổng diện tích 6.174m² do ông **Nguyễn Ngọc A** kê khai theo Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 06/01/1995 và được **Ủy ban nhân dân huyện T** (nay là **thành phố D**) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1288QSDĐ/CQ-BA ngày 05/6/1997. Quá trình quản lý, sử dụng ông **A** đã chuyển nhượng cho nhiều hộ gia đình và tặng cho các con nên đến năm 2008, đăng ký, biến động và được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00610 ngày 26/3/2008 với diện tích 385,2m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ 09 mang tên ông Nguyễn Ngọc A. Ngày 11/4/2008, ông A, bà L2 ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Ngọc T5 quyền sử dụng đất nêu trên và được cập nhật biến động chủ sử dụng đất sang ông T5 vào ngày 29/4/2008.

[8.2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2, ông C cho rằng quyền sử dụng đất trên là của hộ gia đình ông A, thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận có ông H2, bà B nhưng không có sự đồng ý của ông H2, bà B khi ký tặng cho ông T5 cũng như việc điều chỉnh từ việc cấp đất cho hộ ông A sang có cá nhân ông A là không đúng dẫn đến xâm phạm quyền lợi của ông H2, bà B. Xét thấy, theo hồ sơ cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thể hiện: ông A đăng ký, kê khai đối với tổng diện tích 6.174m² trong đó có thửa đất số 274 đã được cấp giấy chứng nhận mang tên ông Nguyễn Ngọc A, không cấp cho hộ ông A vào năm 1997. Ngày 18/4/2007, ông Nguyễn Ngọc A được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 405m² đối với thửa đất số 274, số 275, tờ bản đồ 09, tại phần ghi thêm thể hiện Can Y GCN số 1288/CQBA cấp ngày 05/6/1997. Đến ngày 29/8/2007, ông A có đơn xin đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 274, số 275. Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2007 đối với thửa đất số 274, tờ bản đồ 09BT với diện tích 385,2m², trong đó diện tích xây dựng là 222m² và ông A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00610 ngày 26/3/2008 đối với diện tích đất trên. Như vậy, theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cũng như các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thể hiện là cấp đất cho ông A, không cấp cho hộ gia đình ông A. Mặt khác, ông H2, bà B cho rằng tài sản của hộ gia đình có ông H2, bà B và ông X, ông H2 sinh sống từ nhỏ đến lớn trên thửa đất trên nhưng khi ông A thực hiện các giao dịch và đăng ký biến động, ông H2, bà B cũng không khiếu nại hay tranh chấp. Do vậy, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2, ông C cho rằng đất tranh chấp là của hộ gia đình ông A là không có căn cứ.

[8.3] Đến ngày 19/5/2008, ông T5 ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc D quyền sử dụng đất mà ông T5 đã nhận tặng cho từ ông A, bà L2. Bà D được cập nhật biến động sang tên chủ sử dụng vào ngày 04/6/2008. Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà D, ông H2, ông C, bà B thống nhất khi ông A ký hợp đồng tặng cho ông T5, sau đó, ông T5 ký tặng cho bà D thì trên đất có nhà của ông H2, bà B.

[8.4] Ông H2 cho rằng ông H2 đã được ông A cho phần đất tranh chấp từ năm 1995, khi cho chỉ nói miệng và có sự chứng kiến của tất cả các anh em, khi đó không ai có ý kiến gì. Sau khi được cho đất ông H2 tiến hành xây dựng căn nhà cấp 04, khi xây dựng không xin phép xây dựng nhưng sau đó đã được cấp sổ nhà và làm hộ khẩu. Do vậy, ông H2 có đơn yêu cầu công nhận đối với diện tích 71,2m² thuộc thửa đất số 274 (là vị trí D trên Bản trích lục địa chính ngày 14/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D). Xét thấy, ông H2 cho rằng được bố mẹ tặng cho tuy nhiên chỉ nói miệng, ông không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh được tặng cho phần đất trên, ông H2 cũng không có đăng ký, kê khai đối với phần đất được tặng cho và ông A không có bất kỳ văn bản nào thể hiện tặng cho phần đất trên cho ông H2 hay làm thủ tục sang tên cho ông H2; ông H2 căn cứ vào Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2003 để cho rằng đất tranh chấp ông H2 đã được cho là không có căn cứ bởi các đương sự không cung cấp được bản chính của hợp đồng để đảm bảo giá trị chứng cứ theo quy định tại Điều 93

của Bộ luật Tố tụng dân sự, theo hợp đồng trên ông **A**, ông **H2**, bà **B** là người đứng tên bên chuyển nhượng nhưng không thể hiện rõ quyền sử dụng đất nào và chính ông **H2**, bà **B** thừa nhận cũng như chứng cứ tại hồ sơ thể hiện thì ông **H2**, bà **B** không đăng ký và cũng không có bất kỳ giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp nên ông **H2**, bà **B** căn cứ vào chứng cứ nêu trên để chứng minh quyền sử dụng đất của ông **H2**, bà **B** là không có căn cứ. Trong khi chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, ngoài phần đất tranh chấp thì ông **A**, bà **L2** là người ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **D**, ông **Q** một phần diện tích thửa đất khác. Ngoài ra, theo hồ sơ thể hiện ông **H2**, bà **M1** có đơn khiếu nại về việc bà **D**, ông **Q** được cho hết diện tích đất tranh chấp và đã được Ủy ban nhân dân phường **B** hòa giải vào ngày 05/12/2008, biên bản có sự tham gia của ông **A**, ông **A** không có ý kiến phản đối việc cho đất bà **D** hay ý kiến cho đất ông **H2**, điều này chứng minh bà **D** được cho đất là hợp pháp và ông **H2** biết đất đã được tặng cho bà **D** từ năm 2008 nên lời trình bày của ông **H2** cho rằng đến khi Ngân hàng khởi kiện ông **H2** mới biết đất tranh chấp đã đứng tên bà **D** là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ. Như vậy, từ năm 2008, ông **H2** đã biết và có khiếu nại nhưng sau đó ông **H2** không tranh chấp với bà **D**. Đối với bà **D** sau khi sang tên cập nhật biến động, bà **D** đã thực hiện quyền của chủ sử dụng đất, cụ thể vào các năm 2012, năm 2014, bà **D** thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng quyền sử dụng đất, thực hiện nhiều lần thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Việc ông **H2** cùng các anh em được cấp sổ hộ khẩu, cấp sổ nhà đối với căn nhà đang tranh chấp là việc Nhà nước quản lý về mặt hành chính, về nhân khẩu chứ không đồng nghĩa với việc công nhận quyền sử dụng đất như ông trình bày. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **H2** là có căn cứ. Do ông **H2** đã xây dựng nhà ở trên đất từ năm 1995, không ai phản đối hay khiếu nại gì, bà **D** cũng thừa nhận từ lúc cha mẹ còn sống ông **H2** đã cất nhà ở trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét tính công sức đóng góp, giữ gìn đối với phần đất trên cho ông **H2** với tỷ lệ 40% giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định giá với số tiền 627.340.722 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông **H2**, bà **T4** giao tài sản gắn liền trên đất cho bà **D** là không phù hợp, tài sản trên sẽ được xem xét khi xử lý tài thế chấp.

[8.5] Đối với yêu cầu độc lập của ông **Lâm Đình C** và bà **Nguyễn Thị Ngọc B**: ngày 26/6/2017, vợ chồng bà **B**, ông **C** và bà **D** ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất bằng giấy tay có sự chứng kiến của ông **Nguyễn Ngọc Á**. Theo hợp đồng thể hiện trên, bà **D** chuyển nhượng cho bà **B**, ông **C** nhà gắn liền với diện tích đất 38,4m² (là vị trí B trên Mảnh trích lục địa chính ngày 14/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố **D**) với giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng. Vợ chồng ông **C**, bà **B** đã giao cho bà **D** đủ tiền và bà **D** cũng đã giao nhà đất cho vợ chồng ông **C** sử dụng từ đó đến nay. Xét thấy, bà **D** chuyển nhượng cho bà **B**, ông **C** sau thời điểm bà **D** đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 8966/16/HĐBĐ-079 ngày 29/12/2016 tại Văn phòng **C2**, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng **D** (nay là thành phố **D**, tỉnh Bình Dương) ngày 29/12/2016. Bà **D** ký chuyển nhượng cho ông **C**, bà **B** không được sự đồng ý của Ngân hàng. Như vậy, bà **D** đã vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”. Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký

theo quy định của Luật Đất đai”. Mặt khác, phần đất ông C và bà B tranh chấp hiện nay không tiếp giáp đường và diện tích tối thiểu cũng không đủ tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và Quyết định 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông C và bà B vô hiệu là có căn cứ.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: bà D, ông C và bà B đều biết việc chuyển nhượng bằng giấy tay là không được pháp luật công nhận nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng; bà B, ông C khi ký hợp đồng chuyển nhượng phải tìm hiểu thông tin về tình trạng tài sản nhận chuyển nhượng, bà D đã ký hợp đồng thế chấp nhưng sau đó vẫn ký chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này thuộc về cả hai bên, buộc bà D trả lại cho bà B, ông C số tiền đã nhận 350.000.000 đồng và trả ½ số tiền chênh lệch 326.955.000 đồng (kết quả thẩm định giá là 1.003.910.000 đồng – 350.000.000 đồng = 653.910.000 đồng) và buộc ông C, bà B có trách nhiệm trả lại phần đất tranh chấp và các tài sản gắn liền trên đất cho bà D, là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Về xử lý các tài sản có trên phần đất thế chấp: xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 8966/16/HĐBĐ-079 ngày 29/12/2016 có thể hiện thế chấp phần tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 04 có diện tích 200m². Tuy nhiên, qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được căn nhà và các tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của bà D do bà mới đầu tư xây dựng lại năm 2019 là sau thời điểm thế chấp; các tài sản còn lại của ông H2 và bà T4, ông Nguyễn Ngọc X và bà H1, bà B và ông C có trước thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp là tài sản không phải của chủ sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bà D sẽ được phát mãi cùng với quyền sử dụng đất; các tài sản gắn liền trên đất của ông H2 và bà T4, ông X và bà H1 không đồng thời là chủ sử dụng đất được quyền nhận giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giành quyền ưu tiên mua cho chủ sở hữu tài sản ông H2, bà T4 và ông X với bà H1 là có thiếu sót vì theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định 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 giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất” và Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bà D và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H có hiệu lực pháp luật nhưng khi xử lý quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ thì ông H2 và bà T4; ông X và bà H1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản bảo đảm.

Đối với tài sản gắn liền trên đất của ông C và bà B do hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu, ông C và bà B có trách nhiệm giao trả nhà đất cho bà D và bà D có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận và 50% giá trị tài sản tăng thêm nên sẽ được phát mãi cùng với quyền sử dụng đất của bà D là có căn cứ.

[10] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông H2 yêu cầu công nhận diện tích tặng cho 71,2m²; bà B và ông C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/6/2017 là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông H2 đối với xử lý tài sản bảo đảm liên quan đến ông H2.

[11] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2 và ông C là Luật sư Mai Tiến L yêu cầu hủy án, đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2, bà B và ông C là không có căn cứ chấp nhận; đề nghị xem xét xử lý tài sản bảo đảm đối với nhà của ông H2, bà T4 là có căn cứ.

[12] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà D phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H và trên số tiền phải thanh toán cho ông C, bà B và ông H2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2, ông C và bà B phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận.

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định và thẩm định giá tài sản: Bà D phải chịu số tiền 1.800.000 đồng; ông C và bà B phải chịu số tiền 5.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp; ông H2 phải chịu số tiền 8.000.000 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

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 các Điều 119, 122, 131, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 100, 166, 167, 203 Luật Đất đai năm 2013 Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

- Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- 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. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Đình C** và bà **Nguyễn Thị Ngọc B**.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn H5**.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Ngọc H2** về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 71,2m² tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** là một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ số 09BT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 170316 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là **thành phố D, tỉnh Bình Dương**) cấp ngày 26/3/2008.

Buộc ông **Nguyễn Ngọc H2**, bà **Trịnh Thị T4** giao trả phần đất có diện tích 71,2m² tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** (ký hiệu D trên sơ đồ trích đo địa chính kèm theo).

Bà **Nguyễn Thị Ngọc D** có trách nhiệm thanh toán cho ông **Nguyễn Ngọc H2** và bà **Trịnh Thị T4** số tiền 627.340.722 đồng (sáu trăm hai mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng), công sức đóng góp 40% giá trị quyền sử dụng đất.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Lâm Đình C** và bà **Nguyễn Thị Ngọc B** về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất đã ký vào ngày 26/6/2017 với bà **Nguyễn Thị Ngọc D** và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 38,4m² tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** là một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ 09BT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 170316 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là **thành phố D, tỉnh Bình Dương**) cấp ngày 26/3/2008.

3.2.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 26/6/2017 giữa ông **Lâm Đình C**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B** với bà **Nguyễn Thị Ngọc D** là vô hiệu.

3.2.2. Buộc ông **Lâm Đình C**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B** giao trả phần đất có diện tích 38,4m² tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** (ký hiệu B trên sơ đồ trích đo địa chính kèm theo) và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa sắt kính, bên trong có gác gỗ; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước cho bà **Nguyễn Thị Ngọc D**.

Bà **Nguyễn Thị Ngọc D** có trách nhiệm thanh toán cho ông **Lâm Đình C** và bà **Nguyễn Thị Ngọc B** tổng số tiền 676.955.000 đồng (sáu trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông **Lâm Đình C**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B**, ông **Nguyễn Ngọc H2** và bà **Trịnh Thị T4** có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà **Nguyễn Thị Ngọc D** chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H** về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bị đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc D**.

3.3.1. Buộc bà **Nguyễn Thị Ngọc D** thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H** số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 10177/16/HĐTDTDH-CN/079 ngày 28/12/2016 tính đến ngày 18/8/2022 là 975.687.869 đồng (chín trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi chín đồng); trong đó: nợ gốc là 718.740.000 đồng (bảy trăm mười tám triệu bảy trăm bốn mươi nghìn), nợ lãi trong hạn là 197.822.866 đồng (một trăm chín mươi bảy triệu tám trăm hai mươi hai nghìn tám trăm sáu mươi sáu đồng), nợ lãi quá hạn là 59.125.004 đồng (năm mươi chín triệu một trăm hai mươi lăm nghìn không trăm lẻ bốn đồng).

3.3.2. Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 19/8/2022 theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 10177/16/HĐTDTDH-CN/079 ngày 28/12/2016 giữa **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H** với bà **Nguyễn Thị Ngọc D**.

3.3.3. Trường hợp bà **Nguyễn Thị Ngọc D** không thanh toán khoản nợ trên thì **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H** có quyền yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất với diện tích 385,2m², thuộc thửa đất số 274 (GCN) tờ bản đồ số 09BT tọa lạc tại **khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là **thành phố**) **D, tỉnh Bình Dương** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00610 ngày 26/3/2008, cập nhật biến sang tên bà **Nguyễn Thị Ngọc D** vào ngày 04/6/2008 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 8966/16/HĐBĐ-079 ngày 29/12/2016 tại **Văn phòng C2**, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh **Văn phòng D** (nay là **thành phố D**), **tỉnh Bình Dương** ngày 29/12/2016 và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa sắt kính, bên trong có gác gỗ; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, mái tôn, cửa sắt kính; 01 mái che tôn, kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước; 01 nhà ở riêng lẻ loại 03 tầng, kết cấu: khung, cột, sàn bê tông cốt thép, nền gạch men, vách gạch, tường gạch xây tô sơn nước phía trong có ốp gạch men, trần thạch cao, cửa nhựa lõi thép + kính, mái tôn; sân bê tông xi măng, hàng rào bằng gạch xây tô, phía trong có ốp gạch men một phần, 03 trụ cổng bằng gạch xây tô, phía trong có bê tông cốt thép, phía trên đổ bê tông cốt thép dán ngói, cửa sắt cuốn + cổng sắt; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu như sau: cột gạch, móng gạch, vách gạch, tường gạch, nền gạch men, mái tôn, trần nhựa, cửa sắt kính, bên trong có gác gỗ, 01 mái che tôn, kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn, 01 đồng hồ điện kế chính và 01 đồng hồ nước.

Khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thì có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất, cụ thể:

- Ông **Nguyễn Ngọc H2** và bà **Trịnh Thị T4** được quyền nhận giá trị các tài sản gắn liền với đất là: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu như sau: cột gạch, móng gạch, vách gạch, tường gạch, nền gạch men, mái tôn, trần nhựa, cửa sắt kính, bên trong có gác gỗ, 01 mái che tôn, kết cấu: nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt

hộp, mái tôn, 01 đồng hồ điện kế chính và 01 đồng hồ nước theo giá trị do cơ quan chuyên môn xác định tại thời điểm phát mãi.

- Ông Nguyễn Ngọc X và bà Huỳnh Thị Mười H1 được quyền nhận giá trị các tài sản gắn liền với đất là: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa sắt kính, bên trong có gác gỗ; 01 đồng hồ điện kế chính, 01 đồng hồ nước theo giá trị do cơ quan chuyên môn xác định tại thời điểm phát mãi.

3.3.4. Ông Nguyễn Văn H5 và bà Trịnh Thị T4; ông Nguyễn Ngọc X và bà Huỳnh Thị Mười H1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 385,2m² thuộc thửa đất số 274 (GCN), tờ bản đồ số 09BT tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu số tiền án phí là 77.599.671 đồng (bảy mươi bảy triệu năm trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng).

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.498.000 đồng (mười bảy triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048701 ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Phan Thanh D1 nộp thay).

Ông Nguyễn Ngọc H2 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049380 ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông Lâm Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc B mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049381 ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3.5. Về chi phí xem xét, thẩm định và thẩm định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng). Do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H đã nộp tạm ứng nên bà Nguyễn Thị Ngọc D có trách nhiệm trả lại số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H.

Ông Nguyễn Ngọc H2 phải chịu số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

Ông Lâm Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn H5**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B** và ông **Lâm Đình C** không phải chịu.

Hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn H5**, bà **Nguyễn Thị Ngọc B** và ông **Lâm Đình C** mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004167, số 0004168 (do ông **Lâm Đình C** nộp thay), số 0004166 cùng ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết