

Bản án số: 75/2020/KDTMPT
Ngày 22 tháng 10 năm 2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Văn Thành**

Các thẩm phán: Ông **Võ Văn Khoa**

Bà **Đinh Ngọc Thu Hương**

Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Văn Duẩn**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Tấn Thông**, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 30/2018/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 5 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2012/KDTM-ST ngày 9 tháng 2 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3571/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t đg V (viết tắt là Công ty Q 1 tài sản của các tổ chức t đg V).

Địa chỉ: 22 H V, phường L T T, quận H K, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng Thương mại cổ phần S Gn Th T.

Địa chỉ: 266-268 N K Kh Ngh, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

(Hợp đồng ủy quyền 4132/2016/UQ.VAMC2-SACOMBANK ngày 29/11/2016).

Ngân hàng Thương mại cổ phần S G n Th Tủy quyền lại cho ông Nguyễn Quốc Dũng, sinh năm 1979 (có mặt, theo giấy ủy quyền ngày 7/7/2020)

Địa chỉ: Trung tâm xử lý nợ, Lầu 13, 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Công ty TNHH Dương G P (tên cũ: Công ty TNHH M Gi Cát T).

Địa chỉ: 18/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Phi Chí D - Chức vụ: Giám đốc Công ty (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương

Đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Hùng D, Phó Chủ tịch tỉnh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tầng 16, Tòa nhà Trung tâm Hành chính tỉnh Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

2/ Bà Lê Thị D, sinh năm 1950 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Th Tr.

Địa chỉ: 18/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: V Th Sáu, khu phố 7, phường Th Nh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2014)

3/ Bà Lê Thị L, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: 7/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 2, khu phố 1, phường U H, thị xã TU, tỉnh Bình Dương

4/ Ông Trần Nguyên B, sinh năm 1973

5/ Bà Đoàn Thị Thanh T, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: 8/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của ông B và bà Th: Ông Thái Thanh H sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 2, khu phố 1, phường U H, thị xã TU, tỉnh Bình Dương

6/ Ông Ngô Hồng Q, sinh năm 1950 (chết ngày 18/7/2018)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Lê Thị L, ông Ngô Trường Vĩnh X , ông Ngô Trường Vĩnh P , bà Ngô Thị Hồng Ng và Ngô Trường Vĩnh Th; các thừa kế đã ủy quyền cho ông Thái Thanh H (có mặt, theo giấy ủy quyền ngày 22/10/2020).

7/ Ông Ngô Trường Vĩnh Th, sinh năm 1989

8/ Bà Nguyễn Thanh Tú, sinh năm 1994

9/ Ông Ngô Trường Vĩnh P , sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: 7/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979 (có mặt)

10/ Bà Ngô Lê Th Tr, sinh năm 1989

11/ Ông Ngô Văn N, sinh năm 1947

Cùng địa chỉ: 18/11, Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của bà T và ông Nh: Ông Mai Long Đ, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: , khu phố 3, phường Tân H\, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2014).

12/ Ông Trần Phi Chí D , sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 19/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

13/ Bà Trần Trâm A , sinh năm 1997

Địa chỉ: 8/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

14/ Cháu Trần Đoàn Bảo Tr , sinh năm 2004

Đại diện theo pháp luật của cháu Trần Đoàn Bảo Tr là ông Trần Nguyên B (cha ruột) và bà Đoàn Thị Thanh T (mẹ ruột).

Địa chỉ: 8/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

15/ Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ: 30/7, đường ĐT 743, khu phố Đ A, phường B H, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú C- Chức vụ: Trưởng phòng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

16/ Ngân hàng Thương mại cổ phần C th Việt Nam.

Địa chỉ: 108 Trần H Đ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Quốc K - Chức vụ: Phó phòng bán lẻ Chi nhánh quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: số 01 Võ Văn Ng, phường Linh Ch, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 22/9/2016).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản các tổ chức tín dụng Việt Nam do đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/02/2011, Công ty TNHH Mỹ Gia C T và bà Lê Thị D chủ Doanh nghiệp Tư nhân Th Tr đã ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 001/02/11HM vay tại Ngân hàng TMCP Phương Nam số tiền: 22.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 36 tháng (từ ngày 15/02/2011 đến ngày 15/02/2014). Ngày 15/02/2012, Công ty TNHH Mỹ Gia C T và bà Lê Thị D - chủ Doanh nghiệp Tư nhân Th Tr đã ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể số: 01-001/02/11HM/HDTD vay tại Phòng giao dịch Hóc Môn - Ngân hàng TMCP Phương Nam số tiền: 22.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 15/02/2011 đến ngày 15/02/2012.

Cùng ngày 15/02/2011, Công ty TNHH Mỹ Gia C T và bà Lê Thị D chủ Doanh nghiệp Tư nhân Th Tr đã ký Hợp đồng tín dụng số 001/02/11GD vay tại Ngân hàng TMCP Phương Nam số tiền 36.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 60 tháng (từ ngày 15/02/2011 đến ngày 15/02/2016).

Vào ngày 16/06/2011, Công ty TNHH Mỹ Gia C T và bà Lê Thị D chủ Doanh nghiệp Tư nhân Th Tr đã ký Hợp đồng tín dụng số 002/06/11GD vay tại Ngân hàng TMCP Phương Nam số tiền 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 60 tháng (từ ngày 15/02/2011 đến ngày 15/02/2016).

Để đảm bảo cho các khoản nợ vay 70.000.000.000 đồng, bà Lê Thị D chủ Doanh nghiệp Tư nhân Th Tr đã dùng tài sản của mình là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu công trình tọa lạc tại phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương để thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Mỹ Gia C T như sau:

+ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 531 và 532 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2011 của Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương chứng nhận. Hợp đồng thế chấp này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ngày 16/02/2011. Các tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 105/QSD/2002 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/4/2002. Diện tích: 6.728m², Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 150716/SHCT cấp ngày 04/11/2002 (diện tích xây dựng 2.045m²); Giấy phép xây dựng 2148/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/9/2009 (tổng diện tích theo giấy phép 4.951m²) và Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 11/CN-SHCT ngày 21/01/2009 (diện tích 1.203,71m²).

+ Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 2515 quyền số 01 TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 17/6/2011 của Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương chứng nhận. Hợp đồng thế chấp này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ngày 21/6/2011. Các tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT000194 ngày 25/04/2011. Diện tích đất 6.728m²; diện tích sàn xây dựng (khách sạn) 3.218m² và Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 11/CN-SHCT ngày 21/01/2009 (diện tích 1.203,71m²).

Trong quá trình vay vốn, Công ty TNHH Mỹ Gia C T (nay là Công ty TNHH Dương Gia Palace) chỉ mới trả được một phần tiền lãi là: 5.293.469.520 đồng (trong đó: lãi trong hạn: 5.275.246.667 đồng, lãi quá hạn: 18.222.853 đồng). Cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 001/02/11HM ngày 15/02/2011 đã trả tiền lãi: Lãi trong hạn đã trả: 2.087.066.667 đồng; lãi quá hạn: 10.194.133 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 002/06/11/GD ngày 16/6/2011 đã trả tiền lãi: Lãi trong hạn đã trả: 133.000.000 đồng; lãi quá hạn: chưa trả.

- Hợp đồng tín dụng số 001/02/11GD ngày 15/02/2011 đã trả tiền lãi: Lãi trong hạn đã trả: 3.055.180.000 đồng; lãi quá hạn: 8.028.720 đồng.

Ngày 29/11/2016, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã bán khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nêu trên cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản các tổ chức tín dụng Việt Nam theo Hợp đồng mua bán nợ số 4131/2016/MBN.VAMC2-SACOMBANK.

Do bên vay không còn khả năng trả nợ và để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC). Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH Mỹ Gia C T (Công ty TNHH Dương Gia Palace) phải trả cho Công ty TNHH MTV Q l tài sản của các tổ chức t dg V tổng số nợ tạm tính đến ngày 09/2/2018 là: 235.841.490.610 đồng (trong đó: Nợ gốc: 70.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 09/2/2018: 165.841.490.610 đồng (lãi trong hạn: 103.320.000.000 đồng; lãi quá hạn: 62.521.490.610 đồng)) và tiền lãi được tiếp tục tính theo mức lãi suất quá hạn tại các Hợp đồng tín dụng số: 001/02/11HM ngày 15/2/2011; HĐTD số 002/06/11GD ngày 16/6/2011 và Hợp đồng tín dụng số 001/02/11GD ngày 15/2/2011 kể từ ngày 10/2/2018 cho đến khi Công ty TNHH Dương G P trả hết nợ. Chi tiết các khoản phải trả (gốc + lãi tạm tính đến ngày 09/02/2018) theo từng hợp đồng tín dụng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 001/02/11HM ngày 15/02/2011: Tiền gốc: 22.000.000.000 đồng. Tiền lãi trong hạn: 33.264.000.000 đồng. Tiền lãi quá hạn: 15.418.877.870 đồng. Tổng cộng: 70.682.877.870 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số 002/06/11/GD ngày 16/6/2011: Tiền gốc: 12.000.000.000 đồng; Tiền lãi trong hạn: 18.194.400.000 đồng; Tiền lãi quá hạn: 12.487.295.140 đồng. Tổng cộng: 42.681.695.140 đồng.

3. Hợp đồng tín dụng số 001/02/11/GD ngày 15/02/2011: Tiền gốc: 36.000.000.000 đồng. Tiền lãi trong hạn: 51.861.600.000 đồng. Tiền lãi quá hạn: 34.615.317.600 đồng. Tổng cộng: 122.476. 917.600 đồng.

Trường hợp Công ty TNHH Dương G P không trả được nợ, cho phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp sau khi Công ty TNHH Dương G P bán tài sản đảm bảo mà không đủ trả số nợ vay thì Công ty TNHH Dương G P có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Bị đơn, Công ty TNHH Dương G P do đại diện là ông Trần Phi Chí D trình bày:

Bị đơn thông nhất xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết các Hợp đồng tín dụng như nguyên đơn trình bày. Công ty TNHH Mỹ Gia Cát Tường, hiện nay có tên gọi là Công ty TNHH Dương Gia Palace. Trước đây bị đơn đã có quan hệ tín dụng về việc vay vốn với nguyên đơn từ năm 2005, đến năm 2011 thì Công ty gặp nhiều khó khăn nên không có khả năng thanh toán tiền gốc, lãi cho Ngân hàng. Nay, bị đơn đề nghị nguyên đơn miễn lãi suất cho bị đơn, nếu trong trường hợp phải phát mãi tài sản thì cho bà Lê Thị D được mua lại tài sản. Đề nghị nguyên đơn cho bị đơn thêm thời gian để bị đơn và bà Lê Thị D tìm phương án và đối tác để có tiền giải quyết nợ cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) tỉnh Bình Dương trình bày:

Theo Công văn số 2988/UBND-KTN ngày 19/8/2016 của UBND tỉnh Bình Dương giao Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án. Tại Công văn số 4518/STNMT-CCQLĐĐ ngày 09/11/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin như sau:

Khu đất trước đây có nguồn gốc của bà Lê Thị D đã được UBND huyện Th A (nay là thị xã Th A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 256235 ngày 09/7/1997 với diện tích 8.013m² (trong đó có 300m² đất thổ cư; 6.885m² đất trồng cây lâu năm; 828m² diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ).

Trên cơ sở đơn xin thuê đất và chủ trương của UBND tỉnh Bình Dương tại Văn bản số 4214/UB.KTTH ngày 05/11/2011 kèm theo dự án đầu tư. Ngày 16/4/2002, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 104/TT-ĐC tham mưu UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3054/QĐ-CT ngày 26/4/2002 thu hồi 1 phần khu đất nêu trên với diện tích 7.713m² (trong đó có 6.885m² đất trồng cây lâu năm; 828m² diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ) của bà Lê Thị D cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T313587 ngày 26/4/2002 theo số liệu đo đạc thực tế của Trung tâm Lưu trữ và Dịch vụ địa chính là 6.728m² (đã trừ 821m² diện tích đất thuộc hành lang lộ giới) tại xã Vĩnh Phú, huyện Th A (nay là phường V P, thị xã Th A). Tại trang 4 Giấy chứng nhận đã điều chỉnh chuyển sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo đơn đề nghị ngày 21/9/2006. Đơn vị đã nộp lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất tại Giấy nộp tiền số 0014335 ngày 29/12/2006 theo

Thông báo số 743Q/TB-TK ngày 28/12/2006 của Chi cục thuế huyện Th A (nay là thị xã Th A).

Doanh nghiệp tư nhân Th Tr đã được UBND tỉnh Bình Dương ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 586324 (số vào sổ CT 000194) ngày 25/4/2011 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 313587 ngày 26/4/2002 và bổ sung tài sản gắn liền với đất).

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 586324 (số vào sổ CT 000194) ngày 25/4/2011 của Doanh nghiệp tư nhân Th Tr: Qua rà soát trình tự thủ tục thực hiện và các văn bản pháp luật có liên quan thì việc Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Doanh nghiệp tư nhân ThanhTrúc là phù hợp theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, đề nghị Tòa án tỉnh căn cứ các quy định pháp luật có liên quan để giải quyết theo thẩm quyền.

Bà Lê Thị D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị Thu Hằng trình bày:

Năm 2011, Công ty TNHH Mỹ Gia C T có vay của Ngân hàng Phương Nam theo các Hợp đồng tín dụng như nguyên đơn và bị đơn đã trình bày. Để đảm bảo cho khoản vay này bà Lê Thị D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Th Tr đã dùng tài sản của mình là 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 CT000194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/4/2011, quyền sở hữu công trình theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 11/CN-SHCT do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/01/2009 và quyền sở hữu công trình theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 150716/CN-SHCT do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/11/2002 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Mỹ Gia Cát Tường. Bà Dĩ mong muốn nguyên đơn cho bị đơn tái cấu trúc nợ để tiếp tục kinh doanh để có tiền trả nợ cho Ngân hàng. Nếu phát mãi tài sản thì đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho những người liên quan trên đất, đảm bảo cho mỗi người đều có chỗ ở. Vì bà Dĩ đã cho ông Trần Nguyên B (năm 1994) và bà Lê Thị L (năm 1983) sử dụng đất làm nhà ở diện tích đất như bản vẽ do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tiến hành.

Tuy nhiên, do thời điểm bà Dĩ cho ông Bình và bà Lan sử dụng đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không làm thủ tục sang tên được. Bà Lan đã xây nhà, sinh sống ổn định từ năm 1983, ông Bình đã xây nhà, sinh sống ổn định từ năm 1994 đến nay. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Lan và ông Bình. Ngoài ra, bà Dĩ đề nghị phía Ngân hàng giám lãi suất cho bị đơn, đồng thời cho bị đơn thời gian để cơ cấu lại các khoản nợ, trong trường hợp phát mãi tài sản thì đề nghị được mua lại tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L và ông Ngô Hồng Q thống nhất trình bày:

Vào năm 1983, bà Lan đã mua toàn bộ phần đất có diện tích khoảng 7.604 9m² tại thửa đất số 88, tờ bản đồ D2 tọa lạc tại khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương từ ông Nguyễn Văn Rót và đứng tên trên giấy tờ đất đối với phần đất này. Nguồn gốc tiền để mua phần đất này là của bà Lan và bà Lê Thị D góp vào. Cụ thể, bà Lê Thị D đưa một phần tiền mặt, phần còn lại do bà Lan bán một phần đất của mẹ bà Lan chết để lại ở khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu để góp vào mua phần đất nêu trên. Ngay sau khi mua phần đất này, bà D đã chia cho bà Lan một phần đất có chiều ngang khoảng 8m, chiều dài khoảng 33m tiếp giáp với quốc lộ 13 để bà Lan cất nhà ở và làm nơi buôn bán kiếm sống. Ngay trong năm 1983, bà Lan và ông Quang đã xây cất một căn nhà cấp 4 có chiều ngang 8m, chiều sâu khoảng 27m để ở và kinh doanh suốt từ năm 1983 đến nay, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà này và được UBND xã Vĩnh Phú (nay là phường V P) cấp sổ nhà 07/11 từ năm 1983 đến nay. Hiện nay, căn nhà này là nơi sinh sống và làm ăn duy nhất của gia đình bà Lan. Gia đình bà Lan hiện gồm có các thành viên là bà Lan - chủ hộ, chồng bà Lan là ông Ngô Hồng Q, con bà Lan là ông Ngô Trường Vĩnh P và ông Ngô Trường Vĩnh Th.

Năm 1997, bà Lê Thị D tự ý kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khu đất, kể cả khu đất có căn nhà của vợ chồng bà Lan, vợ chồng bà Lan không hề hay biết việc này. Đến ngày 25/04/2011, bà Lê Thị D điều chỉnh phần đất nêu trên qua đứng tên Doanh nghiệp tư nhân Th Tr thì vợ chồng bà Lan cũng không hay biết gì. Đến nay qua việc Tòa án đến đo đạc và báo rằng phần đất mà gia đình bà Lan đang cất nhà ở và kinh doanh buôn bán nêu trên, bà Lê Thị D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Th Tr đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Nam nhằm bảo đảm nợ vay của Công ty TNHH Mỹ Gia C T nhưng Công ty TNHH Mỹ Gia C T không có khả năng trả nợ, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì bà Lan mới biết sự việc nêu trên. Cụ thể, Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do bà Lê Thị D là chủ doanh nghiệp đã ký hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Nam và được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 531, 532 cùng ngày 15/02/2011. Đến ngày 17/06/2011, Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do bà Lê Thị D là chủ doanh nghiệp tiếp tục ký hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 2515 ngày 17/06/2011. Theo đó Doanh nghiệp tư nhân Th Tr thế chấp toàn bộ khu đất có diện tích 6.728m², trong đó có phần đất có diện tích khoảng 264m² mà gia đình bà Lan đã cất nhà ở ổn định từ năm 1983 đến nay mà Ngân hàng, bà Lê Thị D và Phòng công chứng số 2 không kiểm tra hiện trạng quyền sử dụng đất thế chấp, không hỏi ý kiến của gia đình bà Lan. Tại lời chứng các hợp đồng thế chấp nêu trên, Phòng công chứng số 2 xác định “việc kiểm tra, định giá và quản lý tài sản do bên nhận thế chấp tự chịu trách nhiệm”.

Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Phương Nam không kiểm tra hiện trạng đất thế chấp, dẫn đến Ngân hàng nhận thế chấp luôn phần đất có diện tích khoảng 264m² thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình bà Lan, có nhà của gia đình bà Lan đã cất từ năm 1983 đến nay mà không có ý kiến của gia đình bà Lan là trái

quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà Lan.

Vì vậy, bà Lan và ông Quang yêu cầu Tòa án: Công nhận phần đất nền nhà có diện tích 264m² tại địa chỉ 7/11, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương do gia đình bà Lan quản lý, sử dụng từ năm 1983 đến nay là phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình bà Lan.

Tuyên bố các hợp đồng thế chấp được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 531, 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày 17/6/2011 vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất thế chấp có diện tích đất khoảng 264m² đã được gia đình bà Lan cất nhà ở ổn định từ năm 1983 đến nay.

Ngày 08/9/2014, bà Lê Thị L và ông Ngô Hồng Q có đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu công nhận phần đất nền nhà của bà Lan và ông Quang với diện tích 264m² tại số 7/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương cho bà Lan và ông Quang. Đồng thời giữ nguyên yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp công chứng số 531, 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày 17/6/2011 tại Phòng Công chứng số 2 vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất thế chấp có diện tích 264m² gắn liền nhà của bà Lan và ông Quang.

Ngày 07/6/2016, bà Lê Thị L và ông Ngô Hồng Q có đơn yêu cầu độc lập bổ sung, yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng quyền sử dụng đất số CT 000194 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr ngày 25/4/2011 vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cấp trái quy định của pháp luật, chứng nhận cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr được quyền quản lý, sử dụng phần đất của gia đình bà Lan đã quản lý sử dụng từ năm 1983 có diện tích sử dụng khoảng 264m² tại địa chỉ: 7/11, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Bà Lê Thị L do đại diện theo ủy quyền là ông Thái Thanh Hải trình bày bổ sung:

Vào năm 1983, bà Lan và bà Dĩ đứng ra mua đất Nguyễn Văn Rót và bà Nguyễn Thị Đào. Sau khi mua đất bà Lan đã cất nhà ở và sinh sống ổn định trên đất từ năm 1983 đến nay. Việc bà Dĩ đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khu đất trong đó có nhà và đất mà bà Lan đang sử dụng thì bà Lan không biết. Khi bà Dĩ thế chấp tài sản để vay tiền thì Ngân hàng không kiểm tra hiện trạng đất, đã nhận thế chấp đất trong đó có một phần đất có căn nhà bà Lan đang sử dụng từ năm 1983.

Do đó yêu cầu của Ngân hàng phát mãi toàn bộ diện tích 6.728m² đất trong đó có phần diện tích đất có nhà bà Lan là không có căn cứ. Đồng thời theo bản vẽ ngày 24/7/2017 thì phần lớn diện tích căn nhà bà Lan đang sử dụng nằm trong phạm vi hành lang an toàn đường bộ, diện tích này nằm ngoài diện tích 6,728m² được cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr. Chỉ một phần nhỏ diện tích (phần đuôi) căn nhà bà Lan đang sử dụng nằm trong diện tích 6.728m² cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr.

Vì vậy, bà Lê Thị L thay đổi một phần yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp công chứng số 531, 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày

17/6/2011 tại Phòng Công chứng số 2 vô hiệu một phần đối phần diện tích nhà của bà Lan tại số 7/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương nằm trong diện tích đất 6.728m² cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr theo bản vẽ ngày 24/7/2017. Đồng thời thay đổi một phần yêu cầu độc lập chỉ yêu cầu hủy một phần Giấy chứng quyền sử dụng đất số CT 000194 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr ngày 25/4/2011 đối với phần diện tích nhà của bà Lan tại địa chỉ: 7/11, Đại lộ B D, khu phố Trung, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương nằm trong diện tích đất 6.728m² cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số CT 000194 ngày 25/4/2011.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Nguyên B và bà Đoàn Thị Thanh T trình bày:

Vào năm 1994, vợ chồng ông Bình kết hôn và được bà Lê Thị D cho một phần đất diện tích khoảng 214,5m², có quy cách: Chiều ngang là 6,5m giáp quốc lộ 13, chiều dài là 33m để vợ chồng ông Bình cất nhà ở. Đến năm 1998, vợ chồng ông Bình cất một căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất 214,5m² được bà Lê Thị D cho và ở ổn định cho đến nay, được UBND phường V P cấp số nhà là 8/11, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, Bình Dương và cho đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà này. Hiện nay, căn nhà này là nơi sinh sống và làm ăn duy nhất của gia đình ông Bình. Gia đình ông Bình hiện nay gồm có các thành viên là ông Trần Nguyên B - chủ hộ, vợ là bà Đoàn Thị Thanh T, hai con là Trần Trâm A , sinh năm 1997 và Trần Đoàn Bảo Tr , sinh năm 2004.

Năm 2011, mẹ ông Bình là bà Lê Thị D tự ý điều chỉnh phần đất nêu trên qua đứng tên Doanh nghiệp tư nhân Th Tr và làm thủ tục thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, sau đó được UBND tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 9586324, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận là CT 000194 ngày 25/4/2011. Tuy nhiên, qua trình làm thủ tục cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr thuê đất không có đo đạc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất trên thực tế nên không phát hiện phần đất cho nêu trên có căn nhà của gia đình ông Bình và gia đình bà Lê Thị L đã sử dụng để cất ra riêng, dẫn đến hậu quả là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương lấy phần đất vợ chồng ông Bình đã cất nhà ở để cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr thuê, UBND tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 6.728m², bao gồm luôn cả phần đất có diện tích khoảng 214,5m² mà vợ chồng ông Bình đã được cho vào năm 1994, đã cất nhà ở ổn định từ năm 1998 đến nay cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr thuê.

Qua việc Tòa án đến thăm định tại chỗ và đo đạc phần đất thế chấp, Tòa án báo với gia đình ông Bình biết rằng phần đất mà gia đình ông Bình đang cất nhà ở và làm phòng rang, Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do bà Lê Thị D làm chủ đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Nam nhằm bảo đảm nợ vay của Công ty TNHH Mỹ Gia Cát Tường. Đến nay, Công ty TNHH Mỹ Gia C T không có khả năng trả nợ, Ngân hàng khởi kiện đòi nợ và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, trong đó có phần đất nền nhà khoảng 214,5m² của gia đình ông Bình thì vợ chồng ông Bình mới biết sự việc nêu trên. Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do bà Lê Thị D là chủ doanh nghiệp đã ký hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản

gắn liền với đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Nam và được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 531, 532 cùng ngày 15/02/2011. Đến ngày 17/6/2011, Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do bà Lê Thị D là chủ doanh nghiệp tiếp tục ký hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 2515 ngày 17/6/2011. Theo đó Doanh nghiệp tư nhân Th Tr đã thế chấp toàn bộ khu đất có diện tích 6.728m², trong đó có phần đất có diện tích khoảng 214,5m² mà vợ chồng ông Bình đã cất nhà ở ổn định từ năm 1998 đến nay mà Ngân hàng, bà Lê Thị D và Phòng công chứng số 2 không kiểm tra hiện trạng phần đất thế chấp, không thông báo và hỏi ý kiến của vợ chồng ông Bình. Tại lời chứng các hợp đồng thế chấp nêu trên, Phòng công chứng số 2 xác định “việc kiểm tra, định giá và quản lý tài sản do bên nhận thế chấp tự chịu trách nhiệm”. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Phương Nam đã không kiểm tra hiện trạng đất thế chấp, không có thông báo nào cho vợ chồng ông Bình, cũng không có bàn bạc, thỏa thuận gì với vợ chồng ông Bình mà tự ý ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để nhận thế chấp luôn phần đất có diện tích khoảng 214,5m² thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Bình, có nhà của vợ chồng ông Bình đã cất từ năm 1998 đến nay mà không có ý kiến của vợ chồng ông Bình là trái quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Bình.

Vì vậy, ông Bình và bà Thủy yêu cầu Tòa án: Công nhận phần nền nhà của vợ chồng ông Bình có diện tích 214,5m² tại địa chỉ 8/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương do gia đình ông Bình quản lý, sử dụng từ năm 1994, cất nhà ở ổn định từ năm 1998 đến nay là phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Bình.

Tuyên bố các hợp đồng thế chấp được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 531, 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày 17/6/2011 vô hiệu một phần liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích đất khoảng 214,5m² (phần đất nền nhà của vợ chồng ông Bình) đã được bà Lê Thị D cho vợ chồng ông Bình quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1994, đã được vợ chồng ông Bình cất nhà ở ổn định từ năm 1998 đến nay.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Nguyên B là ông Thái Thanh Hải trình bày bổ sung:

Ông Hải thống nhất với bản vẽ ngày 24/7/2017 do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tiến hành với diện tích căn nhà ông Bình đang sử dụng là 189,3m². Khi bà Dĩ thế chấp tài sản để vay tiền thì Ngân hàng không kiểm tra hiện trạng đất đã nhận thế chấp đất trong đó có một phần đất có căn nhà ông Bình đang sử dụng từ năm 1994, cất nhà ở ổn định từ năm 1998 đến nay.

Do đó yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi toàn bộ diện tích 6.728m² đất trong đó có phần diện tích đất có nhà ông Bình đang sử dụng là không có căn cứ. Đồng thời theo bản vẽ ngày 24/7/2017 thì phần lớn diện tích căn nhà ông Bình đang sử dụng phần lớn nằm trong phạm vi hành lang an toàn đường bộ, diện tích này nằm ngoài diện tích 6.728m² được cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr. Chỉ một phần nhỏ diện tích (phần đuôi) căn nhà ông Bình đang sử dụng nằm trong diện

tích 6.728m² cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr. Vì vậy, ông Trần Nguyên B thay đổi yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thế chấp được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 531, 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày 17/6/2011 vô hiệu một phần đối với diện tích đất có nhà còn lại của ông Bình nằm trong diện tích đất 6.728m² cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr theo bản vẽ ngày 24/7/2017.

Đại diện hợp pháp của cháu Trần Đoàn Bảo Tr là ông Trần Nguyên B trình bày: Đề nghị Tòa án xem xét cho gia đình được sử dụng phần đất có căn nhà mà gia đình đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trường Vĩnh Th trình bày:

Ông Thái được sinh ra và lớn lên trong căn nhà số 7/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, Bình Dương. Căn nhà này đã được cha mẹ ông Thái xây cất từ năm 1983 đến nay, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ngôi nhà này và được UBND phường V P cấp sổ nhà.

Từ trước đến nay, ông Thái chưa được ai thông báo sẽ thế chấp hoặc nhận thế chấp đối với tài sản là quyền sử dụng phần đất nền nhà của gia đình ông Thái có diện tích khoảng 264m² tại 7/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, Bình Dương. Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do bà Lê Thị D là chủ doanh nghiệp đã tự ý ký hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Nam và được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 531, 532 cùng ngày 15/02/2011. Đến ngày 17/6/2011, Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do bà Lê Thị D là chủ doanh nghiệp tiếp tục tự ý ký hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 2515 ngày 17/6/2011.

Theo đó, Doanh nghiệp tư nhân Th Tr đã thế chấp toàn bộ khu đất có diện tích 6.728m², trong đó có phần đất có diện tích khoảng 264m² mà gia đình ông Thái đã cất nhà ở ổn định từ năm 1983 đến nay mà Ngân hàng (người nhận thế chấp tài sản), bà Lê Thị D (người thế chấp tài sản) và Phòng công chứng số 2 không kiểm tra hiện trạng quyền sử dụng đất thế chấp, không hỏi ý kiến của các thành viên trong gia đình ông Thái là vi phạm khoản 3, Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại lời chứng các hợp đồng thế chấp nêu trên, Phòng Công chứng số 2 xác định “việc kiểm tra, định giá và quản lý tài sản do bên nhận thế chấp tự chịu trách nhiệm”. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Phương Nam đã không kiểm tra hiện trạng đất thế chấp, dẫn đến Ngân hàng nhận thế chấp luôn phần đất có diện tích khoảng 264m² thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình ông Thái, có nhà của gia đình ông Thái đã xây cất từ năm 1983 đến nay mà không có ý kiến của gia đình ông Thái là trái quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Thái. Căn cứ vào khoản 1 Điều 411 Bộ luật Dân sự thì các hợp đồng thế chấp nêu trên bị vô hiệu một phần đối với phần đất khoảng 264m² nền nhà của gia đình ông Thái.

Đối với vụ án nêu trên, ông Thái thống nhất với yêu cầu độc lập của bà Lan và ông Quang là yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 531, 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày 17/6/2011 vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất thế chấp có diện tích đất khoảng 264m² đã được gia đình ông Thái cất nhà ở ổn định từ năm 1983 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trường Vĩnh P trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Ngô Trường Vĩnh Thái.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thanh Tú trình bày:

Bà Tú và ông Ngô Trường Vĩnh Th kết hôn vào ngày 28/6/2014. Sau khi kết hôn, bà Tú theo chồng về chung sống tại nhà cha mẹ chồng số 7/11, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, Bình Dương đến nay. Bà Tú thống nhất toàn bộ lời khai của cha mẹ chồng là ông Ngô Hồng Q, bà Lê Thị L và chồng là ông Ngô Trường Vĩnh Th.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 13/12/2014, ông Ngô Văn N trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 8.013m², thửa đất số 88, tờ bản đồ D2 xã Vĩnh Phú, huyện Th A, tỉnh Sông Bé (nay là phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương) được UBND huyện Th A cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1256235 ngày 09/7/1997 mang tên hộ bà Lê Thị D.

Trên phần đất này, năm 1998 vợ chồng bà Lê Thị D và ông Ngô Văn N có tự xây cất một căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 270,95m² được UBND huyện Th A cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 020082 ngày 19/8/1999. Như vậy, nhà đất nói trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của những người trong hộ bà Lê Thị D gồm: Vợ là bà Lê Thị D, chồng là ông Ngô Văn N và con là bà Ngô Lê Th Tr canh tác, sử dụng và ở tại đây.

Sau đó, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương lại tách và cho thu hồi diện tích 7.713m² đất nói trên của gia đình ông Nhựt và giao cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do bà Lê Thị D làm chủ. Phần diện tích đất còn lại là 300m² đất thổ cư thì Sở Địa Chính vẫn công nhận thuộc quyền sử dụng của những người trong hộ bà Lê Thị D. Xin nói rõ là việc thu hồi một phần diện tích đất của hộ bà Dĩ rồi giao cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr thì những người còn lại trong hộ không được biết và cũng không đồng ý. Ngoài gia đình ông Nhựt có nhà ở và sử dụng phần đất trên thì còn có 03 gia đình khác đang ở, sinh sống trên phần đất này, cụ thể:

Nhà cấp 4 trên đất diện tích: 6,5m x 33m = 214,5m² do vợ chồng ông Trần Nguyên B và Đoàn Thị Thanh T tự xây cất để ở và kinh doanh trên phần đất do bà Dĩ cho từ năm 1994, Từ đó đến nay nhà đất này gia đình anh Bình làm nơi ở và sinh sống ổn định của cả gia đình gồm 04 nhân khẩu đến nay đã 20 năm không ai tranh chấp.

Đất, nhà cấp 4 diện tích: ngang 8m x dài 27m = 216m² do vợ chồng bà Lê Thị L và ông Ngô Hồng Q tự xây cất từ năm 1983 trên phần đất này làm nơi ở cho cả hộ gia đình gồm 4 người là: Bà Lan, ông Quang và các con là Ngô Trường Vĩnh P

, Ngô Trường Vĩnh Th, con dâu là Nguyễn Thanh Tú đến nay đã 34 năm không ai tranh chấp.

Hộ gia đình ông Trần Phi Chí D gồm 2 nhân khẩu: Trần Phi Chí D và Trần Hải Bảo (còn nhỏ dưới 18 tuổi) ở trên phần đất này từ năm 1998 tới nay.

Như vậy, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên là tài sản chung của hộ gia đình bà Lê Thị D trong đó có ông Nhựt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc bà Lê Thị D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Th Tr tự thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận số BĐ 586324 ngày 25/4/2011; công trình trên đất (nhà ăn) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 74725259900068 (hồ sơ gốc số 11/CN- SHCT) ngày 21/01/2009 và Quyền sở hữu công trình theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 150716 ngày 04/11/2002 cho Ngân hàng TMCP Phương Nam để bảo đảm cho khoản vay 70.000.000.000 đồng của Công ty TNHH Mỹ Gia Cát Tường, ông Nhựt không được biết.

Còn Ngân hàng TMCP Phương Nam khi tiến hành thủ tục nhận thế chấp Quyền sử dụng đất và công trình trên đất nói trên (mà đặc biệt là nhận thế chấp công trình nhà ăn trên phần 300m² đất thổ cư của hộ gia đình ông Nhựt) đã không xác minh, xem xét hiện trạng quản lý, sử dụng đất, không xem xét đến tình trạng pháp lý, tình trạng thực tế của tài sản thế chấp này nên đã không thông báo hay lấy ý kiến của gia đình ông Nhựt - những người có quyền và lợi ích hợp pháp, có nhà cửa và đang sống đã rất nhiều năm trên diện tích đất này là không đúng pháp luật.

Nay, ông Nhựt được biết Ngân hàng TMCP Phương Nam đã khởi kiện Công ty TNHH Mỹ Gia C T yêu cầu thanh toán tiền nợ vay, đồng thời yêu cầu Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các Công trình trên đất nói trên để thu hồi nợ. Ông Nhựt không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản, công trình trên đất nói trên, vì việc này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nhựt - người có quyền lợi liên quan đến quyền sử dụng đất và công trình trên đất bị thế chấp nói trên.

Nay, ông Nhựt yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp được Phòng công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 531 và 532 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2011 và số 2515 quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/6/2011 giữa Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do bà Lê Thị D làm chủ Doanh nghiệp và Ngân hàng TMCP Phương Nam vô hiệu.

Lý do: Hợp đồng này được xác lập trái quy định của pháp luật và hợp đồng này có đối tượng không thể thực hiện được theo khoản 1, Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005. Cụ thể, đối tượng thế chấp là công trình trên đất (nhà ăn) của Doanh nghiệp tư nhân Th Tr, nhưng quyền sử dụng đất gắn liền với công trình này lại thuộc quyền sử dụng của hộ bà Lê Thị D (trong đó có ông Nhựt). Ngoài ra, Ngân hàng Phương Nam đã nhận thế chấp Quyền sử dụng đất và công trình khách sạn trên đất của Doanh nghiệp tư nhân Th Tr, nhưng ngoài công trình khách sạn thì trên phần đất này lại có rất nhiều nhà cửa, tài sản của ông Nhựt và người khác đang sử dụng và sinh sống. Việc Ngân hàng Phương Nam đã không xác minh; và cũng

không cho ông Nhựt biết về việc thế chấp và nhận thế chấp này rõ ràng là trái pháp luật và đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của ông Nhựt. Việc bị đơn là Công ty TNHH Mỹ Gia C T nợ nguyên đơn, ông Nhựt không có ý kiến, mong quý Tòa tạo điều kiện cho Công ty TNHH Mỹ Gia C T trả nợ mà không ảnh hưởng gì đến tài sản chung, nhà cửa và cuộc sống của gia đình ông Nhựt.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Lê Th Tr là ông Mai Long Định trình bày: Thống nhất với lời trình bày và các yêu cầu của ông Ngô Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Phi Chí D trình bày:

Hiện nay, ông Dũng có nhà (là căn nhà điều hành) và đang sinh sống tại địa chỉ: 19/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và căn nhà ông Dũng đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương trình bày:

Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương đã công chứng 03 hợp đồng, cụ thể như sau:

Hợp đồng thế chấp số 531, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 15/02/2011.

Hợp đồng thế chấp số 532, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 15/02/2011.

Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 2515, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 17/6/2011.

Qua nghiên cứu và kiểm tra hồ sơ công chứng lưu trữ, Phòng Công chứng số 2 trình bày ý kiến về việc công chứng 03 Hợp đồng thế chấp nêu trên như sau:

Về địa điểm công chứng: 03 Hợp đồng thế chấp nêu trên được thực hiện tại trụ sở Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương. Các bên đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng. Bên thế chấp và bên vay đã ký tên, điểm chỉ và đóng dấu vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Bên nhận thế chấp do bà Phan Thị Lệ Hoa làm đại diện đã ký trước vào hợp đồng và chữ ký của bà Phan Thị Lệ Hoa đúng với chữ ký mẫu đã đăng ký tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương.

Về năng lực hành vi dân sự: Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đồng ý và ký tên vào từng trang của Hợp đồng. Riêng bản Hợp đồng đang lưu trữ tại Phòng Công chứng số 2 có ký tên, điểm chỉ và đóng dấu của các bên tham gia ký kết hợp đồng. Như vậy, tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Về đối tượng hợp đồng: Quyền sử dụng đất số 105/QSDĐ/2002 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/4/2002; Giấy chứng nhận sở hữu công trình số

150716/CN-SHCT do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/11/2002; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 747252599000689, hồ sơ gốc số 11/CN-SHCT do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/4/2002; Giấy phép xây dựng số 2148/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/9/2009 tại thời điểm giao kết hợp đồng không có công văn yêu cầu ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời, có Công văn xác nhận giải tỏa tài sản thế chấp của Ngân hàng Phương Nam. Như vậy, các tài sản nêu trên đủ điều kiện để giao dịch theo quy định của pháp luật.

Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương tiến hành công chứng 03 Hợp đồng thế chấp nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng đảm bảo đủ điều kiện để giao dịch và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm theo quy định của pháp luật. Do đó, Phòng Công chứng số 2 chứng nhận 03 Hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng với quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam do đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Quốc Kỳ trình bày:

Bà Lê Thị D có vay vốn tại Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức (viết tắt là Ngân hàng Công thương) với mục đích mua nhà để ở theo Hợp đồng tín dụng số 11.040022/HĐTD ký kết ngày 19/7/2011 và thế chấp tài sản để đảm bảo cho việc vay vốn theo Hợp đồng thế chấp số 040022/HĐTC đã được công chứng ngày 19/7/2011 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/7/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Thông tin về tài sản thế chấp: Đúng tên hộ bà Lê Thị D tại địa chỉ: 18/11 Đại lộ B D, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương, diện tích thế chấp là 300m² đất thổ cư và quyền sở hữu nhà diện tích xây dựng 270,95m², thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số D2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1256235, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 101QSĐĐ/CQVP do UBND huyện Th A cấp ngày 09/7/1997 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 020082/CNSH do UBND huyện Th A cấp ngày 19/8/1999, giá trị tài sản bảo đảm: 4.322.000.000 đồng. Trong quá trình vay vốn bà Lê Thị D không trả được nợ nên Ngân hàng Công thương đã khởi kiện. Ngày 31/8/2012, Tòa án nhân dân thị xã Th A, tỉnh Bình Dương đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 121/2012/QĐST-DS. Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật, theo thỏa thuận đến hết ngày 19/9/2012 bà D không thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Công thương có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên. Tuy nhiên, bà D không thực hiện trả nợ theo thỏa thuận.

Ngân hàng Công thương đã gửi đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th A đã ra Quyết định thi hành án dân sự số 388/QĐ-CCTHA ngày 26/11/2012. Tuy nhiên, không thi hành được do tài sản trên đất được cấp chồng chéo, nay Ngân hàng Công thương có ý kiến như sau:

Xem xét trách nhiệm của bà Lê Thị D trong việc có kê khai trung thực trong đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu hay chưa? Bà D đã cố tình dùng tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng Công thương tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng Phương Nam là vi phạm pháp luật nghiêm trọng, gây khó khăn cho quá trình thi hành án để xử lý tài sản đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng Công thương.

Về văn bản 145/SXD-QLN ngày 11/01/2018, Sở Xây dựng trả lời cho Tòa án còn chưa rõ chỉ có ghi nhận: Thực tế tài sản trên có sự thay đổi chưa nêu rõ hướng xử lý, không thể hiện trách nhiệm của cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu trong việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp ở mục b, khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai 2013, dẫn đến công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm sai quy định, gây ra tài sản thế chấp chồng chéo giữa Ngân hàng Công thương và Ngân hàng Phương Nam, làm khó khăn trong việc thi hành án để xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Công thương thu hồi nợ.

Ngân hàng Công thương đề nghị Tòa án tiếp tục công nhận quyết định số: 121/2012/DSST-ST vào ngày 31/8/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Th A, tỉnh Bình Dương để công nhận phần diện tích xây dựng trên 300m² đất và quyền sử dụng đất 300m² thổ cư để Ngân hàng Công thương thực hiện theo Quyết định số 388/QĐ-CCTHA ngày 26/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th A, tỉnh Bình Dương nhằm thi hành án xử lý tài sản đảm bảo thu hồi nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Công thương.

Không công nhận hợp đồng thế chấp tài sản phần xây dựng thế chấp cho Ngân hàng Phương Nam đã cấp trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hồ sơ gốc số 11/CN-SH-CT ngày 21/01/2009 cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr. Do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số hồ sơ gốc 11/CN-SH-CT ngày 21/01/2009 cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr đã chồng lên phần tài sản trên đất mà UBND huyện Th A, tỉnh Bình Dương đã cấp cho bà Lê Thị D theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà 020082/CNSH-UB cấp ngày 19/8/1999, với tổng diện tích xây dựng 1.203,73m² trên diện tích 300m² đất thổ cư, để thi hành án theo Quyết định số 388/QĐ-CCTHA ngày 26/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th A, tỉnh Bình Dương nhằm mục đích thu hồi nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Công thương.

Ngân hàng Công thương đồng ý sẽ phối hợp với nguyên đơn và các bên khác tại cơ quan Thi hành án để giải quyết xử lý tài sản trên phần diện tích 300m² đất thổ cư trong thời gian sớm nhất.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2012/KDTM-ST ngày 9 tháng 2 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t dg V đối với Công ty TNHH Dương Gia Palace.

1.1. Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc Công ty TNHH Dương G P phải trả cho Công ty TNHH MTV Q l tài sản của các tổ chức t dg V số nợ tính đến ngày 09/02/2018 số tiền là 235.841.490.610 đồng, trong đó: Nợ gốc: 70.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 103.320.000.000 đồng, lãi quá hạn: 62.521.490.610 đồng.

Công ty TNHH Dương G P tiếp tục trả lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q l tài sản của các tổ chức t dg V kể từ ngày 10/02/2018 cho đến khi Công ty TNHH Dương G P trả nợ xong theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên.

1.2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp, Công ty TNHH Dương G P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Công ty TNHH MTV Q l tài sản của các tổ chức t dg V được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản sau để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT000194 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr ngày 25/4/2011 (trừ diện tích nhà của gia đình ông Bình đang sử dụng có ký hiệu A và diện tích nhà của gia đình bà Lan đang sử dụng có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Công trình theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 11/CN-SHCT do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Th Tr ngày 21/01/2009 (trừ diện tích xây dựng trên diện tích đất thổ cư 300m² của bà Dĩ có ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Công trình theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 150716/CN-SHCT do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr ngày 04/11/2002 (theo hiện trạng thực tế thể hiện tại sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Phát mãi các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà để xe bằng mái tôn, 01 bồn trồng hoa, 01 đồng hồ nước, 01 máy biến áp 03 pha, 01 giếng khoan, sân bê tông nhựa nóng và bê tông xi măng, 03 cây thốt nốt, 11 cây cọ trắng, 09 cây sanh, 02 cây lộc vừng, 01 cây khế, 02 cây đào tiên, 03 cây chuối cảnh, 02 cây trứng cá, 14 cây cau, bức tường hướng tây giáp hồ bơi dài 26m, cao 4m kết cấu tường gạch ốp đá và tường rào quanh khu đất kết cấu gạch xây tô xi-măng bao quanh khu đất. Số tiền phát mãi được từ các tài sản này được dùng để trả trước cho Lê Thị D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Th Tr và ông Trần Phí Chí Dũng theo giá tại thời điểm Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q l tài sản của các tổ chức t dg V về việc xử lý tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 11/CN-SHCT do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Th Tr ngày 21/01/2009 đối với phần diện tích xây dựng đã cấp trùng lên 300m² đất thổ cư của hộ bà Lê Thị D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 101/QSDĐ/CQVP do UBND huyện Th A (nay là thị xã Th A) cấp ngày 09/7/1997 (ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L và ông Ngô Hồng Q về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất nền nhà với diện tích 264m² tại số 7/11, Đại lộ B D, khu phố Trung, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Bác yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bác yêu cầu độc lập của bà Lê Thị L về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thế chấp công chứng số 531, 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày 17/6/2011 tại Phòng Công chứng số 2 vô hiệu một phần đối phần diện tích nhà của bà Lan tại 7/11, Đại lộ B D, khu phố Trung, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương nằm trong diện tích đất 6.728m² cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr theo bản vẽ ngày 24/7/2017.

Bác yêu cầu độc lập của ông Ngô Hồng Q về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thế chấp công chứng số 531, 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày 17/6/2011 tại Phòng Công chứng số 2 vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất thế chấp có diện tích 264m² gắn liền nhà của bà Lan và ông Quang tại số 7/11, Đại lộ B D, khu phố Trung, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Bác yêu cầu độc lập của ông Trần Nguyên B về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất nền nhà có diện tích 214,5m² tại số 8/11, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương và việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 531, 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày 17/6/2011 vô hiệu một phần liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích đất khoảng 214,5m² tại số 8/11, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương trùng lên diện tích đất 6.728m² cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr theo bản vẽ ngày 24/7/2017.

Bác yêu cầu độc lập của bà Đoàn Thị Thanh T về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất nền nhà có diện tích 214,5m² tại số 8/11, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương và yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp được Phòng công chứng số 2 chứng nhận số 531, 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày 17/6/2011 vô hiệu một phần liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích đất khoảng 214,5m² tại số 8/11, khu phố Trung, phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Bác yêu cầu độc lập của ông Ngô Văn N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp được Phòng công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 531 và 532 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2011 và số 2515 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/6/2011 giữa Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do bà Lê Thị D làm chủ doanh nghiệp và Ngân hàng TMCP Phương Nam vô hiệu.

Bác yêu cầu độc lập của bà Ngô Lê Th Tr về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp được Phòng công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 531 và 532 ngày 15/02/2011 và số 2515 ngày 17/6/2011 giữa Doanh nghiệp tư nhân Th Tr do Lê Thị D làm chủ Doanh nghiệp và Ngân hàng TMCP Phương Nam vô hiệu.

Bác yêu cầu yêu cầu độc lập của bà Lê Thị L (yêu cầu hủy một phần) và ông Ngô Hồng Q về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT000194 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Th Tr ngày 25/4/2011.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/2/2018 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (SACOMBANK) kháng cáo đối với phần xử lý không phát mãi phần diện tích xây dựng liên quan đến hộ bà Lan, hộ ông Bình và phần xây dựng của DNTN Th Tr trên phần đất 300 m² đất thổ cư.

Ngày 12/2/2018 bị đơn, Công ty TNHH Dương G P kháng cáo về lãi vay 165.841.190.610 đồng bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt là quá cao.

Ngày 12/2/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Phi Chí D kháng cáo yêu cầu xem xét chấp nhận quyền lợi của ông là tài sản tạo lập nằm trong khối tài sản thế chấp cho nguyên đơn, là nhà đất và đã ở ổn định trên quyền sử dụng đất mà DNTN Th Tr thế chấp.

Ngày 13/2/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị D - Chủ DNTN Th Tr kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm.

Ngày 12/2/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Ngô Văn N kháng cáo yêu cầu xem xét việc thế chấp là không đúng pháp luật, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nhựt.

Ngày 12/2/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Ngô Lê Th Tr kháng cáo yêu cầu xem xét việc thế chấp là không đúng pháp luật, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Ngày 4/3/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Ngô Hồng Q kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm, công nhận tòa bộ yêu cầu độc lập của ông, tuyên bố các hợp đồng thế chấp vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của DNTN Th Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Theo trích lục chứng từ ngày 20/7/2018 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Hồng Q chết ngày 18/7/2018, nên hàng thừa kế thứ nhất là bà Lê Thị L, ông Ngô Trường Vĩnh X, ông Ngô Trường Vĩnh P, bà Ngô Thị Hồng Ng và ông Ngô Trường Vĩnh Th kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Quang, các thừa kế đã ủy quyền cho bà Lê Thị L đại diện.

Tại Văn bản số 114/2020/CV-XLN ngày 16/3/2020 Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t đg V (VAMC) do đại diện theo ủy quyền là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín (SACOMBANK) có đơn yêu cầu:

1/ Rút lại toàn bộ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản thuộc quyền sử dụng/ sở hữu của DNTN Th Tr vì đã tự nguyện thỏa thuận đồng ý giải chấp toàn bộ tài sản này.

2/ Đồng thời rút lại một phần nội dung kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 23/02/2018, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn, Công ty TNHH Dương G P tiếp tục trả cho nguyên đơn VAMC số tiền 155.841.490.610 đồng, mà không còn tài sản đảm bảo, bao gồm: Lãi Trong hạn: 93.320.000.000 đồng. Lãi quá hạn: 62.521.490.610 đồng. Đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận nêu trên và sửa bản án sơ thẩm.

Tại đơn trình bày và đề nghị ngày 15/10/2020 của Công ty TNHH Dương G P và văn bản xác nhận và cam kết ngày 15/10/2020 giữa Công ty TNHH Th Tr với Công ty TNHH Dương G P có nội dung đề nghị công nhận sự thỏa thuận theo Văn bản số 114/2020/CV-XLN ngày 16/3/2020 Công ty TNHH MTV Q l tài sản của các tổ chức t dg V (VAMC):

1/ DNTN Th Tr (nay là Công ty TNHH Th Tr) nộp số tiền 80 tỷ đồng (trả vốn 70 tỷ đồng và lãi phát sinh 10 tỷ đồng) và Công ty TNHH MTV Q l tài sản của các tổ chức t dg V (VAMC) do đại diện theo ủy quyền là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín (SACOMBANK) đồng ý giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp là bất động sản thuộc quyền sử dụng/sở hữu của DNTN Th Tr tại phường V P, Thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

2/ Công ty TNHH Dương G P tiếp tục trả cho nguyên đơn VAMC số tiền 155.841.490.610 đồng, mà không còn tài sản đảm bảo, bao gồm: Lãi Trong hạn: 93.320.000.000 đồng. Lãi quá hạn: 62.521.490.610 đồng.

- Công ty TNHH MTV Q l tài sản của các tổ chức t dg V (VAMC) rút toàn bộ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản thuộc quyền sử dụng/sở hữu của Chủ doanh nghiệp - DNTN Th Tr là bà Lê Thị D theo các hợp đồng thế chấp tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị L và ông Ngô Hồng Q (chết) do bà Lê Thị L, ông Ngô Trường Vĩnh X , ông Ngô Trường Vĩnh P , Ngô Thị Hồng Ng và Ngô Trường Vĩnh Th kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng tố tụng; ông Trần Nguyên B và bà Đoàn Thị Thanh T, ông Ngô Văn N và bà Ngô Lê Th Tr, rút toàn bộ yêu cầu độc lập liên quan đến tài sản thế chấp và hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản thuộc quyền sử dụng/ sở hữu của DNTN Th Tr tại phường V P, Thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

1/ Về tố tụng:

- Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t đg V (VAMC) rút toàn bộ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản thuộc quyền sử dụng/ sở hữu của Chủ doanh nghiệp - DNTN Th Tr là bà Lê Thị D theo các hợp đồng thế chấp tài sản nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản thuộc quyền sử dụng/ sở hữu của chủ doanh nghiệp - DNTN Th Tr;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị L và ông Ngô Hồng Q (chết) do bà Lê Thị L, ông Ngô Trường Vĩnh X, ông Ngô Trường Vĩnh P, bà Ngô Thị Hồng Ng và ông Ngô Trường Vĩnh Th kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng tố tụng; ông Trần Nguyên B và bà Đoàn Thị Thanh T, ông Ngô Văn N và bà Ngô Lê Th Tr, rút toàn bộ yêu cầu độc lập liên quan đến tài sản thế chấp và hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản thuộc quyền sử dụng/ sở hữu của DNTN Th Tr tại phường V P, Thị xã Th A, tỉnh Bình Dương nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lan, ông Quang; ông Bình, Thủy, ông Nhựt, bà Trúc.

- Hủy bản án sơ thẩm về phân xử lý tài sản thế chấp và hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản thuộc quyền sử dụng/sở hữu của DNTN Th Tr tại phường V P, Thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

2/ Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t đg V (VAMC) và bị đơn Công ty TNHH Dương Gia PALACE; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Th Tr (nay là Công ty TNHH Th Tr) và ông Trần Phi Chí D yêu cầu công nhận sự thỏa thuận như sau:

1/ Chủ DNTN Th Tr là bà Lê Thị D (nay là Công ty TNHH Th Tr) nộp số tiền 80 tỷ đồng (trả vốn 70 tỷ đồng và lãi phát sinh 10 tỷ đồng) và Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t đg V (VAMC) đồng ý giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp là bất động sản thuộc quyền sử dụng/sở hữu của DNTN Th Tr tại phường V P, Thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

2/ Công ty TNHH Dương G P tiếp tục trả cho nguyên đơn VAMC số tiền 155.841.490.610 đồng, mà không còn tài sản đảm bảo, bao gồm: Lãi Trong hạn: 93.320.000.000 đồng. Lãi quá hạn: 62.521.490.610 đồng.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Do sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận, nên án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được điều chỉnh theo sự thỏa thuận, Công ty TNHH Dương G P phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền 155.841.490.610 đồng: 112.000.000 đồng +

$0,1\% (155.841.490.610 \text{ đồng} - 4.000.000.000 \text{ đồng}) = 112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times 151.841.490.610 \text{ đồng} = 263.841.490 \text{ đồng}.$

Về án phí kinh doanh thương mại, người có kháng cáo phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

Căn cứ vào Điều 244, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

QUYẾT ĐỊNH

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t dg V (VAMC) về xử lý tài sản thế chấp là bất động sản thuộc quyền sử dụng/sở hữu của DNTN Th Tr tại phường V P, Thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L và ông Ngô Hồng Q; ông Trần Nguyên B và bà Đoàn Thị Thanh T; ông Ngô Văn N và bà Ngô Lê Th Tr về yêu cầu liên quan đến tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản thuộc quyền sử dụng/sở hữu của DNTN Th Tr tại phường V P, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

- Hủy bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản bảo đảm là tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản thuộc quyền sử dụng/sở hữu của DNTN Th Tr tại phường V P, Thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

- Công nhận sự thoả thuận của Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t dg V (VAMC) và Công ty TNHH Dương Gia PALACE, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Th Tr (nay là Công ty TNHH Th Tr), ông Trần Phi Chí D , sửa bản án sơ thẩm như sau:

1/ Bà Lê Thị D - Chủ DNTN Th Tr (nay là Công ty TNHH Th Tr) nộp số tiền 80 tỷ đồng (trả vốn 70 tỷ đồng và lãi phát sinh 10 tỷ đồng) và Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t dg V (VAMC) đồng ý giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp là bất động sản thuộc quyền sử dụng/sở hữu của DNTN Th Tr tại phường V P, Thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

2/ Công ty TNHH Dương G P tiếp tục trả cho nguyên đơn VAMC số tiền 155.841.490.610 đồng, mà không còn tài sản đảm bảo, bao gồm: Lãi Trong hạn: 93.320.000.000 đồng. Lãi quá hạn: 62.521.490.610 đồng.

3/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t dg V phải chịu 1.200.000 đồng, ông Trần Phi Chí D phải chịu 1.800.000 đồng, bà Lê Thị L phải chịu 2.850.000 đồng, đều được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

4/ Án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

- Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t dg V không phải nộp. Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Q 1 tài sản của các tổ chức t dg V (trước đây là Ngân hàng TMCP Phương Nam) số tiền 108.399.577 đồng theo Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 07274 ngày 26/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th A, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn Công ty TNHH Dương G P phải nộp 263.841.490 đồng.

- Bà Lê Thị L và ông Ngô Hồng Q phải nộp 400.000 đồng, được khấu trừ 400.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00146 ngày 06/9/2014. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th A, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Lê Thị L và ông Ngô Hồng Q số tiền 6.800.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00146 ngày 06/9/2014.

- Ông Trần Nguyên B và bà Đoàn Thị Thanh T phải nộp 400.000 đồng được khấu trừ 400.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00151 ngày 09/8/2014. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th A, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Trần Nguyên B và bà Đoàn Thị Thanh T số tiền 200.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00151 ngày 09/8/2014.

- Ông Ngô Văn N phải nộp số tiền 200.000 đồng được khấu trừ 200.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00485 ngày 25/11/2014. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th A, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Ngô Văn N số tiền 400.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00485 ngày 25/11/2014.

- Bà Ngô Lê Th Tr phải nộp số tiền 200.000 đồng được khấu trừ 200.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00486 ngày 25/11/2014. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th A, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Ngô Lê Th Tr số tiền 400.000 đồng đã nộp tại Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00486 ngày 25/11/2014.

6. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

- Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q l tài sản của các tổ chức t dg V phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010930 ngày 02/3/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

- Công ty TNHH Dương G P phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010937 ngày 09/3/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Phi Chí D , bà Lê Thị D - chủ DNTN Th Tr, ông Ngô Văn N, bà Ngô Lê Th Tr, ông Ngô Hồng Q (do bà Lan đại diện), bà Đoàn Thị Thanh T mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010938, 0010935, 0010939, 0010936, 0010941, 0010942, ngày 09/3/2018 của Cục thi hành án dân sự 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, Điều 7, Điều 7a và

Điều 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đặng Văn Thành