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

Bản án số: 53/2022/DS-PT
Ngày 22-4-2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp tài sản chung, tranh chấp di sản thừa kế, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tranh chấp tài sản gắn liền trên 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: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Anh Đào – 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.

Ngày 23 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2021/TLPT- DS ngày 11 tháng 3 năm 2021 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp tài sản chung, tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tranh chấp tài sản gắn liền trên đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2022/QĐPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2022/QĐ-DS ngày 09/3/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Đỗ Thanh P, sinh năm 1987; ông Đỗ Thanh P1, sinh năm: 1988; bà Đỗ Thanh Q, sinh năm: 1994; cùng địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông P và bà Q: Ông Đỗ Thanh P1, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2015); vắng mặt.

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q2 ; địa chỉ: Số 22, H, phường L, quận H1, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Quang C, chức vụ: Phó Tổng giám đốc. Người được ủy quyền khởi kiện: Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bình Dương; địa chỉ: Số 470 , Đ, phường H2, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Q1, chức vụ: Phó Tổng giám đốc. Ông Q1 ủy quyền lại cho ông Đào Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: Lầu 7, số 170, đường H2, phường Đ1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2017). Ông S có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1963; địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

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

1. Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bình Dương; địa chỉ: Số 470, Đại lộ B, phường H2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Q1, chức vụ: Phó Tổng giám đốc. Ông Q1 ủy quyền lại cho ông Đào Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: Lầu 7, số 170, đường H2, phường Đ1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2017 và ngày 30 tháng 10 năm 2020). Ông S có mặt.

2. Ông Lâm Văn L, sinh năm 1987 (chồng bà Q); vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989 (vợ ông P); vắng mặt.

4. Ông Võ Văn A, sinh năm 1989; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Dương Thị Đ2, sinh năm 1977; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Thành M, sinh năm 1967; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ3, xã Đ4, huyện D, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Đỗ Thanh P, sinh năm: 1987; vắng mặt.

8. Bà Đỗ Thanh Q, sinh năm: 1994; vắng mặt.

9. Ông Đỗ Thanh P1, sinh năm: 1988; vắng mặt.

10. Bà Đỗ Thị Đ5, sinh năm 1987 (con bà Phạm Thị S2); vắng mặt.

11. Bà Đỗ Thị K, sinh năm 1993 (con bà Phạm Thị S2); vắng mặt.

12. Bà Đỗ Thị N1, sinh năm 1989 (con bà Phạm Thị S2); vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

13. Bà Đỗ Thị Kim X, sinh năm 1982 (con bà Phạm Thị S2); địa chỉ: Khu phố 4, phường T3, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

14. Cơ quan U huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương L, chức vụ: Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

15. Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh D; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, huyện D, Bình Dương. Người đại diện: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

16. Ông Nguyễn Tuấn H3 – Chấp hành viên Chi cục T2 huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

17. Ông Vương Kim H4, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 39, khu phố B, phường L, thành phố T3, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

18. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V; địa chỉ: Ấp Đ5, xã Đ6, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Thị Thanh V đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

19. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

19.1. Bà Đỗ Thị S1, sinh năm: 1944; vắng mặt.

19.2. Bà Đỗ Thị N1, sinh năm: 1950; vắng mặt.

19.3. Bà Đỗ Thị S, sinh năm: 1953; vắng mặt.

19.4. Bà Phạm Thị S2, sinh năm: 1961; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương;

19.5. Ông Đỗ Hoài H7, sinh năm: 1957; địa chỉ: HKTT: Ấp Đ5, xã Đ6, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

20. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan *(người được thi hành án):*

20.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện DầuTiếng, tỉnh Bình Dương; có mặt.

20.2. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp Đ3, xã Đ4, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

20.3. Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

20.4. Bà Tô Ngọc L1, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp H6, xã Đ4, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

20.5. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

20.6. Bà Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

20.7. Ông Trần Chí T3, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 127, đường Đ8, khu phố 1, TT D, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

20.8. Bà Dương Thị Ngọc T4, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

20.9. Bà Trần Thị U, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

20.10. Bà Trần Thị M, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

20.11. Bà Vũ Thị V, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp H8, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bình Dương và bà Vũ Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 15 tháng 6 năm 2015, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/8/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/12/2017, Đơn khởi kiện độc lập ngày 20 tháng 8 năm 2019 của ông P, bản tự khai ngày 28/5/2013, ngày 16/11/2017, 14/3/2018 và tại phiên tòa, nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (P1, Q) là ông Đỗ Thanh P1 trình bày:*

Ông Đỗ Văn Đ6 và bà Trần Thị T2 chung sống với nhau từ năm 1985 và có 03 người con là Đỗ Thanh P, Đỗ Thanh P1 và Đỗ Thanh Q. Ông Đ6 và bà T2 có tạo dựng được khối tài sản là phần đất có diện tích 25.296m^2 tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất trên có nguồn gốc khai phá vào các năm 1975, 1987, 1993, 1996. Ngày 27/9/2000, ông Đỗ Văn Đ6 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) với diện tích 37.178m^2. Ngày 22/10/2002, ông Đ6 đổi GCNQSDĐ thành hộ ông Đ6 (gồm ông Đ6, bà T2, ông P, ông P, bà Q, Bà X - mẹ ông Đ6) được cấp đổi sổ với diện tích còn 25.296m^2. Ngày 21/02/2005, Bà X chết. Ngày 16/5/2004, ông Đ6 chết. Bà X, ông Đ6 chết đều không để lại di chúc. Sau đó, bà Trần Thị T2 tự ý làm thủ tục kê khai thừa kế toàn bộ phần đất có diện tích 25.296m^2 do ông Đỗ Văn Đ6 đứng tên thành 04 GCNQSDĐ mang tên bà Trần Thị T2 tại ấp D1, xã Đ1 gồm:

+ Phần đất thửa 228, tờ bản đồ số R có diện tích 4.775m^2 theo GCNQSDĐ số: H00464/QĐ-UB ngày 17/10/2005.

+ Phần đất thửa 354, tờ bản đồ số R có diện tích 4.830,6m^2 theo GCNQSDĐ số: H00463/QĐ-UB ngày 17/10/2005.

+ Phần đất thửa 353, tờ bản đồ số R có diện tích 10.855m^2 theo GCNQSDĐ số: H00462/QĐ-UB ngày 17/10/2005.

+ Phần đất thửa 245, tờ bản đồ số R có diện tích 5.412m^2 theo GCNQSDĐ số: H00465/QĐ-UB ngày 17/10/2005. Trên phần đất có diện tích 5.412m^2 có căn nhà do ông Đ6 và bà T2 xây dựng, 01 căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông Đỗ Thanh P1 xây dựng vào năm 2012; 01 căn nhà do vợ chồng bà Đỗ Thanh Q xây dựng vào năm 2011; 02 ngôi mộ (01 của Bà X; 01 của ông Đ6).

Tổng diện tích đo đạc thực tế là 24.302m^{2}gồm thửa 353, tờ bản đồ số R có diện tích 10.822,6m^2; thửa 354, tờ bản đồ số R có diện tích 5.019,6m^2; thửa 228, tờ bản đồ số R có diện tích 3.531,8m^2; thửa 245, tờ bản đồ số R có diện tích 4.828m^2.

Năm 2012, bà T2 tự ý thế chấp 04 GCNQSDĐ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A. Bà T2 vay tiền mà không có sự đồng ý của các con. Đến hạn thanh toán, bà T2 không có tiền trả nợ nên Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bà T2 thanh toán nợ, nếu không thanh toán được thì Ngân hàng A phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà T2 còn vay nợ một số người khác chưa có khả năng thanh toán. Bà T2 vay tiền sử dụng cho mục đích cá nhân bà T2, không có sự đồng ý của ông P, ông P và bà Q.

Phần tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích diện tích 25.296m^2 của ông Đ6 để lại chưa được thỏa thuận hoặc phân chia cho bất kỳ ai trong gia đình. Tuy nhiên, bà T2 tự ý đăng ký kê khai toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Đ6 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con ông Đ6 nên ông P, ông P và bà Q khởi kiện với yêu cầu như sau:

- Diện tích theo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T2 được Cơ quan U huyện D cấp vào năm 2005 là 25.092m^2 sẽ chia cho bà T2 ½ là 12.951m^2 và ½ còn lại sẽ chia đều cho 04 người là bà T2, ông P, ông P, bà Q. Mỗi người được hưởng là 3.237m^2. Như vậy 03 nguyên đơn yêu cầu được hưởng phần tài sản chung là 9.711m^2.

Ngày 01/8/2017, ông P, ông P và bà Q khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2 cùng ngày 17/10/2005 gồm: GCNQSDĐ số: H00465/QĐ-UB; GCNQSDĐ số: H00464/QĐ-UB; GCNQSDĐ số: H00463/QĐ-UB; GCNQSDĐ số: H00462/QĐ-UB.

Ngày 11/12/2017, ông P và bà Q khởi kiện bổ sung tranh chấp tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số R. Trong đó, ông P yêu cầu được sở hữu căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông xây dựng vào năm 2012 có diện tích 120m^2 (được ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 23/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đ3 huyện D). Giá trị định giá căn nhà là 279.360.000 đồng. Bà Q yêu cầu được sở hữu căn nhà cấp 4 do bà Q và ông Lâm Văn L xây dựng năm 2011 có diện tích 161,5m^2 và mái hiên có diện tích 109m^2 (được ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 23/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đ8 huyện D). Giá trị căn nhà và mái hiên có giá trị định giá là 395.675.000 đồng + 41.420.000 đồng = 437.095.000 đồng.

Ngày 16/11/2017, ông P, ông P, bà Q có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu mỗi người được hưởng phần đất có diện tích 1.609m^2 tại thửa đất 245, tờ bản đồ số R. Các thửa đất 238, 354, 353 các nguyên đơn đồng ý để lại cho bà T2 trả nợ.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về tranh chấp hợp đồng tín dụng thì bà T2 vay nợ nên tự chịu trách nhiệm trả nợ. Tuy nhiên nếu bà T2 không trả được nợ

thì Ngân hàng chỉ có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà bà T2 được Tòa án chia sau khi đã trừ phần tài sản chung mà ông P, ông P, bà Q được hưởng; đối với yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông H, bà S, bà N, bà Đỗ Thị S, bà Phạm Thị S2) thì ông P không đồng ý.

Ông P, ông P, bà Q đồng ý dành một phần đất làm lối đi vào mộ của ông Đ6 và Bà X có diện tích 72,6m^2 để sử dụng chung.

Ông P, ông P, bà Qúi đồng ý với 04 sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp ngày 27/6/2016, sơ đồ bản vẽ ngày 23/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đ8 huyện D, đồng ý với kết quả định giá ngày 14/7/2016 và ngày 21/12/2017.

Tại phiên tòa, ông P (đồng thời là người đại diện cho ông P, bà Q) rút một phần yêu cầu đối với diện tích đất, cụ thể:

- Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 20 tháng 8 năm 2019, ông P chỉ yêu cầu chia 1.282,8m^2 tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số R nơi có căn nhà ông Đ6 để lại cho bà T2 sử dụng và làm nơi thờ cúng ông Đ6 65,6m^2 và căn nhà 43m^2 (ký hiệu E), chuồng heo có diện tích 33m^2, sân bê tông có diện tích 47,7m^2. Ông P đồng ý thanh toán giá trị của hai căn nhà và tài sản trên đất cho bà T2 và những người thừa kế của Bà X theo giá trị Hội đồng định giá đã xác định.

- Ông P yêu cầu chia 1.395,4m^2 tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số R nơi có căn nhà ông P và bà Nguyễn Thị T1 xây dựng năm 2012 và đang cư ngụ.

- Bà Q yêu cầu chia 1.470m^2 tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số R nơi có căn nhà bà Q, ông Lâm Văn L xây dựng năm 2011 và đang cư ngụ.

** Tại Đơn khởi kiện ngày 27/6/2016, bản tự khai ngày 08/01/2018 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q2) là ông Đào Văn S trình bày:*

Ngày 07/9/2012, Ngân hàng A và bà Trần Thị T2 đã ký Hợp đồng tín dụng số 328/12TD/V. Theo đó, bà T2 vay 1.590.000.000 đồng, mục đích chăm sóc vườn cây cao su, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất được thay đổi 01 tháng/01 lần theo chính sách của Ngân hàng A, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng 328/12TD/V ngày 07/9/2012, bà T2 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 328/12/TC/V ngày 07/9/2012. Tài sản thế chấp gồm:

- Phần đất có diện tích 5.412m^2 tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số: H00465/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2.

- Phần đất có diện tích 4.775m^2 tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số: H00464/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2.

- Phần đất có diện tích 4.830m^2 tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số: H00463/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2.

- Phần đất có diện tích 10.855m^2 tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số: H00462/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2.

Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện D.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T2 trả nợ không đầy đủ các khoản nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 08/6/2016, bà T2 còn nợ: 2.046.678.212 đồng (hai tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn hai trăm mười hai đồng), trong đó nợ gốc: 1.489.923.369 đồng; nợ lãi: 556.754.843 đồng.

Ngày 28/9/2015, Ngân hàng A đã bán khoản nợ trên cho Công ty V. Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Công ty V đã ủy quyền cho Ngân hàng A khởi kiện thu hồi nợ đối với khách hàng Trần Thị T2 với yêu cầu như sau:

- Buộc bà Trần Thị T2 thanh toán cho Công ty V tổng số tiền tính đến ngày 08/06/2016 là: 2.046.678.212 đồng (hai tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn hai trăm mười hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.489.923.369 đồng; nợ lãi: 556.754.843 đồng.

- Buộc bà Trần Thị T2 phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng A kể từ ngày 09/6/2016 cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trong trường hợp bà Trần Thị T2 không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ nêu trên, Công ty V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 328/12/TC/V ngày 07/09/2012 để thu hồi nợ.

Ngày 29/3/2018, bà T2 đã trả cho Công ty V là 1.500.000.000 đồng. Công ty V đã trả lại 03 bản chính GCNSDĐ cho bà T2 (gồm GCNQSDĐ số: H00464/QĐ-UB; GCNQSDĐ số: H00463/QĐ-UB; GCNQSDĐ số: H00462/QĐ-UB).

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty V bán khoản nợ trên cho Ngân hàng A. Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Công ty V ủy quyền cho Ngân hàng A khởi kiện thu hồi nợ đối với khách hàng Trần Thị T2.

Tại phiên tòa, Công ty V rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể:

- Công ty V rút yêu cầu đối với số tiền nợ gốc là 1.489.923.369 đồng. Công ty V chỉ yêu cầu bà T2 thanh toán tiền nợ lãi tính đến ngày 08/5/2018 là 1.029.656.587 đồng (bao gồm: Nợ lãi trong hạn 620.028.187 đồng và nợ lãi quá hạn 409.628.400 đồng).

- Rút yêu cầu đối với nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định trong hợp đồng tín dụng và giấy nợ đã ký kết kể từ ngày 09/5/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Rút một phần yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bà T2 không trả hoặc trả nợ không đầy đủ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 328/12/TC/V ngày 07/9/2012 để thu hồi nợ. Cụ thể: Công ty V chỉ yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 186555, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00465/QĐ-UB do CƠ QUAN U huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/10/2005.

** Tại bản tự khai ngày 15/4/2015, biên bản lấy lời khai ngày 26/12/2016, ngày 29/12/2017, bị đơn (bà T2) trình bày.*

Ông Đỗ Văn Đ6, sinh năm 1953 kết hôn với bà T2 và chung sống với nhau từ năm 1985 đến năm 2004 ông Đ6 chết. Quá trình chung sống hai vợ chồng có 03 người con là Đỗ Thanh P, Đỗ Thanh P1 và Đỗ Thanh Q. Ông Đ6, bà T2 có tạo dựng được tài sản là phần đất có diện tích 25.296m^2 tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Phần đất trên có nguồn gốc khai phá vào các năm 1975, 1987, 1993, 1996. Ngày 27/9/2000, ông Đỗ Văn Đ6 được cấp GCNQSDĐ với diện tích 37.178m^2. Ngày 22/10/2002, ông Đ6 đổi sổ quyền sử dụng đất sang hộ ông Đ6 (gồm ông Đ6, bà T2, ông P, Phú, Q, Bà X - mẹ ông Đ6) được cấp đổi sổ với diện tích 25.296m^2. Năm 2004, ông Đ6 chết không để lại di chúc. Sau đó, bà T2 tự ý làm thủ tục kê khai thừa kế toàn bộ phần đất có diện tích 25.296m^2 do ông Đ6 đứng tên thành 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cùng ngày 17/10/2005 như sau: GCNQSDĐ số: H00465/QĐ-UB; GCNQSDĐ số: H00464/QĐ-UB; GCNQSDĐ số: H00463/QĐ-UB; GCNQSDĐ số: H00462/QĐ-UB.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H, bà S, bà N, bà Phạm Thị S2 và các con của bà Sương, bà Đỗ Thị S thì bà T2 không đồng ý. Tuy nhiên, bà T2 không đồng ý chia phần đất có diện tích 903,4m^2 tại vị trí có căn nhà cấp 4 lợp ngói (65,6m^2) mà hiện nay bà T2 đang ở. Bà T2 đồng ý chia tại vị trí tiếp giáp với hai ngôi mộ của Bà X và ông Đ6.

Bà T2 đồng ý dành một phần đất làm lối đi vào mộ của ông Đ6 và Bà X có diện tích 72,6m^2 (trong đó diện tích phần mộ Bà X là 15,8m^2; mộ ông Đ6 là 3,7m^2) để sử dụng chung.

** Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 23/02/2017, đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 25/10/2017, bản tự khai ngày 23/02/2017, biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2017, 29/12/2017, 05/01/2018, 13/3/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (ông H) trình bày:*

Cha của ông H là ông Đỗ Văn T4 mất năm 1960 và mẹ là bà Lê Thị X mất năm 2004. Khi ông Trọt và Bà X chung sống với nhau thì được cha mẹ của ông Trọt và Bà X cho khoảng 20.000m^2 đất. Năm 2004, Bà X chết không để lại di chúc. Sau đó, ông Đỗ Văn Đ6 làm thủ tục đứng tên trong GCNQSDĐ. Khi ông Đ6 mất thì bà Trần Thị T2 kê khai và đứng tên trên GCNQSDĐ. Việc bà T2

được cấp GCNQSDĐ là không hợp pháp bởi vì đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Trọt, Bà X để lại nên khi cha mẹ mất đi không để lại di chúc thì những người con của Bà X, ông Trọt được hưởng tài sản.

Từ căn cứ trên, ông H yêu cầu buộc bà Trần Thị T2 giao lại phần đất có diện tích 840m^2 tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà do Bà X xây dựng (qua đo đạc có diện tích 65,6m^2,) cho những người thừa kế của Bà X là ông H, bà S, bà N, bà Phạm Thị S2 và bà Đỗ Thị S. Ngày 25/10/2017, ông H, bà S, bà N, bà Phạm Thị S2 và bà Đỗ Thị S có yêu cầu độc lập bổ sung yêu cầu bà T2 trả thêm 64,3m^2. Tổng diện tích yêu cầu bà T2 trả lại là 903,4m^2, trên đất có căn nhà do Bà X xây dựng (qua đo đạc có diện tích 65,6m^2) để làm nơi thờ cúng ông bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty V thì bà T2 vay nợ nên có trách nhiệm trả nợ. Nếu bà T2 không trả được nợ thì bà T2 có quyền bán đất để trả nợ sau khi trừ phần đất 903,4m^2 và ông P, ông P, bà Q được chia.

Đối với yêu cầu tranh chấp tài sản chung của nguyên đơn (P, Phú, Q) và yêu cầu sở hữu và sử dụng căn nhà của ông P và bà Q thì ông H đồng ý.

Đối với yêu cầu của ông P được sở hữu phần đất tại vị trí có căn nhà ông Đ6 thì ông H không đồng ý.

Đối với phần đất bà T2 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành M và bà Dương Thị Đ2 thì ông H đồng ý để ông M và bà Đ2 sử dụng, ông H không tranh chấp gì.

Ông H đồng ý dành một phần đất làm lối đi vào mộ của ông Đ6 và Bà X có diện tích 72,6m^2 (trong đó diện tích phần mộ Bà X là 15,8m^2; mộ ông Đ6 là 3,7m^2) để sử dụng chung.

** Tại bản tự khai ngày 23/02/2017 và các biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Đỗ Thị N1, bà Đỗ Thị S1, bà Phạm Thị S2) trình bày*:

Thống nhất với lời trình bày của ông H. Tuy nhiên, các bà yêu cầu khi chia phần đất 903,4m^2 thì các bà yêu cầu được quyền sử dụng chung và cùng đứng tên trên GCNQSDĐ. Còn vị trí được chia đất thì bà N1, bà Đỗ Thị S1, bà Phạm Thị S2 yêu cầu chia tại vị trí căn nhà của Bà X. Riêng bà S1 yêu cầu được chia bất kỳ tại vị trí nào tại thửa đất 245, tờ bản đồ số R.

** Tại bản tự khai ngày 08/01/2018 đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng A) là ông Đào Văn S trình bày:*

Ngày 07/9/2012, Ngân hàng A đã ký Hợp đồng tín dụng số 328/12TD/V. Theo đó, bà T2 vay 1.590.000.000 đồng, mục đích chăm sóc vườn cây cao su, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất được thay đổi 01 tháng/01 lần theo chính sách của Ngân hàng A, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng 328/12TD/V ngày 07/9/2012, bà T2 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 328/12/TC/V ngày 07/9/2012.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T2 trả nợ không đầy đủ các khoản nợ gốc và lãi. Tính đến ngày 08/06/2016, bà T2 còn nợ: 2.046.678.212 đồng (hai tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn hai trăm hai mười hai đồng), trong đó nợ gốc: 1.489.923.369 đồng; nợ lãi: 556.754.843 đồng.

Ngày 28/9/2015, Ngân hàng A đã bán các khoản nợ trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q2 (sau đây viết tắt là Công ty V). Nay đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án thì Ngân hàng A đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục T3 huyện D (do ông Nguyễn Tuấn H3 đại diện) có ý kiến:*

Thời điểm bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vương Kim H4 là ngày 18/7/2018 trong giai đoạn này Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp giữa các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với bà T2. Bà T2 đã trả cho những người được thi hành án số tiền bán đất ngoài sổ, còn số tiền bà T2 đã bán đất đối với các thửa 228, 353, 354, tờ bản đồ số R thì bà T2 không trả cho những người được thi hành án. Nên chấp hành viên đại diện Chi cục T3 huyện D khởi kiện yêu cầu về việc xem xét tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 ký với ông Vương Kim H4 đối với các thửa 228, 353, 354, tờ bản đồ số R tại ấp D1, xã Đ1 để đảm bảo tài sản thi hành án cho những người được thi hành án.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vương Kim H4 có ý kiến:*

Việc ông H4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T2 là đúng quy định của pháp luật. Cụ thể: Hợp đồng được công chứng trên cơ sở xác nhận của CƠ QUAN U xã Đ1 và Phòng T4 huyện D về tình trạng đất không tranh chấp; tra cứu trên cổng thông tin Sở T5 thì đất không có bị kê biên, phong tỏa. Bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thanh toán nợ ngân hàng, để trả 01 phần cho người được thi hành án; bà T2 không tẩu tán tài sản. Ông H4 không có đồng ý với yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T2 đã chuyển nhượng cho ông H4 vì ông H4 mua đất và nhận chuyển nhượng là hợp pháp và đúng với quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Dương Thị Đ2) có văn bản xin vắng mặt thể hiện:*

Bà Đ2 có nhận chuyển nhượng của bà T2 phần đất có diện tích 207m^2 tại thửa 367, tờ bản đồ 04 tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D. Việc chuyển nhượng là hợp pháp và hiện nay bà Đ2 đã được cấp GCNQSDĐ số: H00895/QĐ-UB ngày 08/10/2007 nên bà Đ2 được quyền sử dụng phần đất trên. Nội dung tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án thì bà Đ2 không có ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Võ Văn A) có văn bản xin vắng mặt thể hiện:*

Trước đây bà T2 có bán cho ông Nguyễn Thành M phần đất 1.039m^2. Sau đó, ông M bán lại cho ông Võ Văn A. Năm 2013, ông A được Cơ quan U huyện D cấp GCNQSDĐ số CH 01905 ngày 28/01/2013. Phần đất ông A nhận chuyển nhượng là hợp pháp nên ông A được sử dụng phần đất trên. Ông A đã thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh huyện D.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Thành M) có văn bản xin vắng mặt thể hiện:*

Trước đây ông M có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T2 phần đất tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Sau đó, ông M được Cơ quan U huyện D cấp GCNQSDĐ số H 00707/QĐ-UB ngày 02/10/2006. Phần đất ông M được cấp có diện tích 1.092m^2.

Năm 2013, ông M chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Võ Văn A và ông A đã được CƠ QUAN U huyện D cấp GCNQSDĐ.

Ông M có ý kiến là phần đất ông nhận chuyển nhượng từ bà T2 là hợp pháp và ông đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn A nên ông A được quyền sử dụng phần đất trên. Ông M không tranh chấp gì đối với các phần đất trên. Các nội dung khác của vụ án, đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - chi nhánh D có văn bản xin vắng mặt thể hiện:*

Ngày 12/01/2017 ông Võ Văn A có thế chấp phần đất theo GCNQSDĐ số CH 01905 ngày 28/01/2013 để vay 100.000.000 đồng. Việc Ngân hàng cho vay và nhận thế chấp đúng quy định pháp luật. Hiện nay, ông A không có vi phạm hợp đồng đã ký kết. Hiện nay, ông A đã thanh toán trả hết nợ cho Ngân hàng. Đối với việc giải quyết vụ án thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị T1, ông Lâm Văn L) có văn bản xin vắng mặt thể hiện:*

Bà T5 là vợ ông Đỗ Thanh P1, ông L là chồng bà Đỗ Thanh Q không có ý kiến gì trong vụ án tranh chấp này. Bà T5 và ông L đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Đ5, bà Đỗ Thị Kim X, bà Đỗ Thị K, bà Đỗ Thị N1 có văn bản xin vắng mặt thể hiện:*

Bà Đỗ Thị Đ5, bà Đỗ Thị Kim X, bà Đỗ Thị K, bà Đỗ Thị N1 là con của ông T5. Các bà thống nhất mọi ý kiến, yêu cầu, quyết định của bà Phạm Thị S2. Các vấn đề khác của vụ án thì các bà yêu cầu xét xử theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp tài sản chung, tranh chấp thừa kế tài sản, tài sản gắn liền trên đất (nhà ở)" của ông Đỗ Thanh P, ông Đỗ Thanh P1, bà Đỗ Thanh Q đối với bà Trần Thị T2.

- Ông Đỗ Thanh P được sử dụng phần đất có diện tích 1.282,8m^2 (trong đó 206,3m^2 thuộc HLATĐB, đất thổ cư 100m^2, CLN 976,5m^2) tại một phần thửa đất số 245, tờ bản đồ số R tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

+ Đông giáp thửa 244;

+ Tây giáp đường ĐT 748;

+ Nam giáp đất chia cho ông P;

+ Bắc giáp đất chia cho bà Q.

Trên đất có căn nhà cấp có diện tích 65,6m^2 (ký hiệu A), mái che 19,6m^2, căn nhà 43m^2 (ký hiệu E), chuồng heo (ký hiệu Đ) có diện tích 33m^2 và sân bê tông (ký hiệu H) có diện tích 29m^2, sân bê tông (ký hiệu Y) có diện tích 47,7m^2.

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Thanh P về việc "Tranh chấp tài sản chung" đối với bà Trần Thị T2 về diện tích 326,2m^2.

Ông Đỗ Thanh P phải trả cho bà Đỗ Thị S1, bà Đỗ Thị N1, bà Đỗ Thị S, ông Đỗ Hoài H7, bà Phạm Thị S2 10.966.665 đồng (mười triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi lăm đồng).

Ông Đỗ Thanh P phải trả cho bà Trần Thị T2 114.435.833 đồng (một trăm mười bốn triệu bốn trăm ba mươi lăm ngàn tám trăm ba mươi ba đồng).

- Ông Đỗ Thanh P1 được sử dụng phần đất có diện tích 1.395,4m^2 (trong đó có 224,6m^2 thuộc HLATĐB, 100m^2 đất thổ cư, CLN 1.070,8m^2) tại một phần thửa đất số 245, tờ bản đồ số R tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

+ Đông giáp thửa 244;

+ Tây giáp đường ĐT748;

+ Nam giáp phần đất chia cho ông H, bà N1, bà S3, bà Đỗ Thị S, bà Phạm Thị S2.

+ Bắc giáp phần đất chia cho ông P.

Trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích 120m^2 (ký kiệu B).

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Thanh P1 về việc "Tranh chấp tài sản chung" đối với bà Trần Thị T2 về diện tích 213,6m^2.

- Bà Đỗ Thanh Q được sử dụng phần đất có diện tích 1.470m^2 (trong đó có 109m^2 đất thuộc HLATĐB, thổ cư 100m^2, CLN 1.261m^2) tại một phần thửa đất số 245, tờ bản đồ số R tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

+ Đông giáp thửa 244;

+ Tây giáp đường ĐT748;

+ Nam giáp đất chia cho ông P.

+ Bắc giáp đường đất đỏ.

Trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích 161,5m^2 (ký hiệu C) và mái hiên có diện tích 109m^2 (ký hiệu D).

Đình chỉ yêu cầu của bà Đỗ Thanh Q về việc "Tranh chấp tài sản chung" đối với bà Trần Thị T2 về diện tích 139m^2.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của ông Đỗ Thanh P, ông Đỗ Thanh P1, bà Đỗ Thanh Q đối bà Trần Thị T2.

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Thanh P, ông Đỗ Thanh P1, bà Đỗ Thanh Q đối bà Trần Thị T2 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các số: H00464/QĐ-UB; H00463/QĐ-UB ngày 17/10/2005; H00462/QĐ-UB do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2 cùng ngày 17/10/2005.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập về "Tranh chấp di sản thừa kế" của bà Đỗ Thị S1, ông Đỗ Hoài H7, bà Đỗ Thị S, bà Đỗ Thị N1, bà Phạm Thị S2 đối với bà Trần Thị T2.

- Bà Đỗ Thị S1, ông Đỗ Hoài H7, bà Đỗ Thị S, bà Đỗ Thị N1, bà Phạm Thị S2 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 903,4m^2 (trong đó có 144,2m^2 đất thuộc HLATĐB) tại thửa đất 245, tờ bản đồ số R tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

+ Đông giáp thửa 244;

+ Tây giáp đường ĐT 748;

+ Nam giáp thửa 246, đường vào hai ngôi mộ cụ X, ông Đ6;

+ Bắc giáp đất chia cho ông P.

- Bà Đỗ Thị S1, ông Đỗ Hoài H7, bà Đỗ Thị S, bà Đỗ Thị N1, bà Phạm Thị S2, bà Đỗ Thị Đ5, bà Đỗ Thị K, bà Đỗ Thị N1, bà Đỗ Thị Kim X, bà Trần Thị T2, ông Đỗ Thanh P, ông Đỗ Thanh P1, bà Đỗ Thanh Q được quyền sử dụng phần đất có diện tích 72,6m^2 (trong đó HLATĐB là 27,9m^2 và đã trừ diện tích mộ của ông Đ6 và Bà X (15,8m^2 + 3,7m^2)) thuộc một phần thửa đất 245, tờ bản đồ số R tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1 huyện D tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

+ Đông giáp thửa 244;

+ Tây giáp đường ĐT 748;

+ Nam giáp thửa 246

+ Bắc giáp đất chia cho bà Đỗ Thị S1, ông Đỗ Hoài H7, bà Đỗ Thị S, bà Đỗ Thị N1, bà Phạm Thị S2.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án này).

Kiến nghị CƠ QUAN U huyện D điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00465/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2 theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đối với bà Trần Thị T2.

Buộc bà Trần Thị T2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền lãi là 1.029.656.587 đồng (một tỷ không trăm hai mươi chín triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 245, tờ bản đồ số R thuộc quyền sử dụng đất số H00465/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q2 (V) đối với bà Trần Thị T2 về số tiền gốc là 1.489.923.369 đồng (một tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm hai mươi ba ngàn ba trăm sáu mươi chín đồng); yêu cầu nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định trong Hợp đồng tín dụng và giấy nợ đã ký kết kể từ ngày 09/5/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00464/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00463/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00462/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chi cục T3 huyện D về việc yêu cầu Toà án tuyên ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 228, 353, 354, tờ bản đồ số R ấp D1, xã Đ1 mà bà Trần Thị T2 ký kết với ông Vương Kim H4 ngày 18/7/2018 có công chứng của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V là vô hiệu.

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

Ngày 24/11/2020, bà Trần Thị T2 là bị đơn kháng cáo một phần của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận chia di sản thừa kế cho bà S3, ông H, bà Sương, bà N1 và bà Phạm Thị S2.

Ngày 25/11/2020, Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bình Dương kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông Đào Văn S tự nguyện rút lại yêu cầu buộc bà Trần Thị T2 phải trả số tiền gốc là 1.489.923.369 đồng (một tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm hai mươi ba nghìn ba trăm sáu mươi chín đồng); yêu cầu nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định trong Hợp đồng tín dụng và giấy nợ đã ký kết kể từ ngày 09/5/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ; chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00465/QĐ-UB ngày 17/05/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thi Tua.

Ngày 26/11/2020, bà Vũ Thị V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với tài sản tranh chấp thuộc thửa số 228, 353, 354, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Trần Thị T2 chuyển nhượng cho ông Vương Kim H4 ngày 18/7/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị T2 kháng cáo nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng (lần thứ nhất bà T2 nhận giấy triệu tập hợp lệ ngày 03/3/2022 và lần thứ hai là ngày 11/3/2022) coi như đã từ bỏ việc kháng cáo.

Ông Đào Văn S là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP A tự nguyện rút một phần yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Bà Vũ Thị V không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Nguyên đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Thanh P, bà Đỗ Thanh Q là ông Đỗ Thanh P1 vắng mặt nên không thể hiện ý kiến.

Các đương sự khác gồm: Ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Thị T1, ông Võ Văn A, bà Dương Thị Đ2, ông Nguyễn Thành M, ông Đỗ Thanh P, bà Đỗ Thanh Q, ông Đỗ Thanh P1, bà Đỗ Thị Đ5, bà Đỗ Thị K, bà Đỗ Thị N1, bà Đỗ Thị Kim X, ông Vương Kim H4, bà Đỗ Thị S1, bà Đỗ Thị N1, bà Đỗ Thị S, bà Phạm Thị S2, ông Đỗ Hoài H7, bà Phạm Thị D, bà Tô Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Hồng N1, ông Trần Chí T3, bà Trần Thị U, bà Trần Thị M vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T2 do vắng mặt hai lần không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hành TMCP A – Chi nhánh Bình Dương, bà Vũ Thị V kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên đề nghị bác yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T2, Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bình Dương (gọi tắt là Ngân hàng A) và

bà Vũ Thị V làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của bà Trần Thị T2, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần (lần thứ nhất bà T2 nhận giấy triệu tập hợp lệ ngày 03/3/2022 và lần thứ hai là ngày 11/3/2022) nhưng bà T2 vắng mặt thì bị coi là từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T2 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A và bà Vũ Thị V, nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị X chết ngày 21/02/2004, ông Đỗ Văn Đ6 chết ngày 16/5/2004, cả Bà X và ông Đ6 đều không để lại di chúc.

Ngày 27/9/2000, CƠ QUAN U huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Đ6 được quyền sử dụng diện tích 37.175 m^2. Nguồn gốc ghi trên GCNQSDĐ là khai phá.

Ngày 22/10/2002, CƠ QUAN U huyện D cấp GCNQSDĐ số 00802 QSDĐ/QĐ-UB cho hộ (ông, bà) Đỗ Văn Đ6 (trên cơ sở đổi GCNQSDĐ số 00506 QSDĐ). Năm 1987, ông Đ6, Bà X (mẹ ông Đ6), bà T2 (vợ ông Đ6) xây dựng nhà, các công trình khác trên thửa đất số 245, tờ bản đồ số R có diện tích 5.412m^2, gồm có 01 căn nhà do ông Đ6 và bà T2 xây dựng, 01 căn nhà do vợ chồng bà Đỗ Thanh Q xây dựng vào năm 2011, 01 căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông Đỗ Thanh P1 xây dựng vào năm 2012; 02 ngôi mộ (01 của Bà X; 01 của ông Đ6).

Ông Đỗ Văn Đ6, bà Trần Thị T2 là vợ chồng có 3 con chung gồm: Ông Đỗ Thanh P, Đỗ Thanh P1, Đỗ Thanh Q.

Bà Lê Thị X và ông Đỗ Văn T4 là vợ chồng có 06 con chung: Bà Đỗ Thị S1, bà Đỗ Thị N1, ông Đỗ Văn T5 (chết ngày 15/9/2011) ông Đỗ Văn Đ6 (chết ngày 16/5/2004) và ông Đỗ Hoài H7. Cụ X là thành viên trong hộ gia đình ông Đỗ Văn Đ6 được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 25.296m^2 vào ngày 22/10/2002. Ngày 21/02/2004, bà Lê Thị X chết không để lại di chúc. Trong tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 24.517,7m^2 có phần di sản của Bà X là 4.086,3m^2. Do ông Đ6 và ông T5 chết sau cụ X, do vậy tại thời điểm mở thừa kế của cụ X, người thừa kế của cụ X có cả ông Đ6 và ông T5. Ông Đ6 và ông T5 đều đã chết nên vợ và con của ông Đ6, ông T5 được hưởng phần di sản của cụ X mà ông Đ6 và ông T5 được hưởng. Cụ thể:

Di sản của cụ X là 4.086,3m^2 chia thành 06 kỷ phần cho 06 đồng thừa kế (S, N, S1, T5, Đ, H) mỗi người được hưởng 681m^2. Kỷ phần của ông Đ6 được chia cho vợ và con ông Đ6 (gồm bà T2, ông P, ông P, bà Q); kỷ phần của ông T5 được chia cho vợ và con ông T5 (gồm bà Phạm Thị S2 và bà Đỗ Thị N1, bà Đỗ Thị X, bà Đỗ Thị Đ5, bà Đỗ Thị K).

Theo đơn yêu cầu độc lập và đơn yêu cầu độc lập bổ sung bà S3, bà N1, ông H, bà Đỗ Thị S, bà Phạm Thị S2 chỉ yêu cầu chia di sản của cụ X là

903,4m^2 và chia chung cho 05 đồng thừa kế, còn phần di sản của cụ X còn lại các ông bà đồng ý để bà T2 toàn quyền sử dụng. Như vậy, bà S3, bà N1, ông H, bà Đỗ Thị S, bà Phạm Thị S2 yêu cầu chia diện tích nhỏ hơn diện tích hưởng di sản từ Bà X như bản án sơ thẩm là phù hợp, không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Bà Trần Thị T2 cho rằng trước đây mẹ chồng tôi Bà X có đổi đất, có làm giấy với nhau về việc đổi đất cho nên bà S3, bà N1, ông H, bà Đỗ Thị S, bà Phạm Thị S2 không được hưởng diện tích đất 903,4m^2 tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nhưng phía bà T2 không cung thêm chứng cứ nào mới để chứng minh bà T2 là người thừa kế duy nhất của hộ ông Đỗ Văn Đ6 mà còn có các con chung của ông Đ6 gồm: Ông P, ông P, bà Q và các con của Bà X gồm: Bà S3, bà N1, bà Sương, ông T5, ông Đ6, ông H là người được hưởng phần di sản của Bà X trong khối tài sản chung chưa được chia, nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A – Chi nhánh Bình Dương nhận thấy:

Ngày 07/9/2012, bà T2 ký kết với Ngân hàng A Hợp đồng tín dụng số 328/12TD/V để bà T2 vay của Ngân hàng A số tiền là 1.590.000.000 đồng.

Cùng ngày 07/9/2012, bà T2 ký kết với Ngân hàng A Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 328/12/TC/V ngày 07/9/2012, bà T2 thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số: H00465/QĐ-UB ngày 17/10/2005; GCNQSDĐ số: H00464/QĐ-UB ngày 17/10/2005; GCNQSDĐ số: H00463/QĐ-UB ngày 17/10/2005; GCNQSDĐ số: H00462/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2. Mục đích thế chấp là dùng tài sản để đảm bảo việc bà T2 thanh toán số nợ vay.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 328/12/TC/V ngày 07/9/2012 thể hiện bà T2 có thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất do bà T2 đứng tên cá nhân trong đó có phần đất thuộc thửa 245, tờ bản đồ số R ấp D1, xã Đ1 đã có tài sản trên đất gồm căn nhà cấp 4 diện tích 161,2m^2 là nhà để bà T2 đang ở và thờ cúng gồm: Căn nhà (ký hiệu A) diện tích 65,6m^2, mái che 19,6m^2, căn nhà 43m^2 (ký hiệu E), chuồng heo (ký hiệu Đ) có diện tích 33m^2 và sân bê tông (ký hiệu H) có diện tích 29m^2, sân bê tông (ký hiệu Y) có diện tích 47,7m^2; căn nhà cấp 4 diện tích 120m^2 là nhà của ông P xây dựng năm 2012, ông P cùng vợ (bà Nguyễn Thị T1) đang ở (ký hiệu B); căn nhà cấp 4 diện tích 161,5m^2 (ký hiệu C) và căn nhà cấp 4 diện tích 109m^2 (ký hiệu D) là nhà của bà Q xây dựng năm 2011, bà Q cùng chồng (ông Lâm Văn L) đang ở. Các căn nhà nói trên không thể tách rời với quyền sử dụng đất nhưng khi bà T2 cùng Ngân hàng A ký kết hợp đồng thế chấp đối với thửa đất này mà không có sự đồng ý thống nhất của những người quản lý sở hữu tài sản nói trên là xâm phạm đến tài sản, bất động sản của người khác. Cho nên, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 328/12/TC/V ngày 07/9/2012 đối với thửa 245, tờ bản đồ số R, diện tích tích 5.412m^2 bị vô hiệu là có căn cứ. Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bình Dương

kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng này.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với tài sản tranh chấp thuộc thửa số 228, 353, 354, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Trần Thị T2 chuyển nhượng cho ông Vương Kim H4 ngày 18/7/2018. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 2018, bà T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 228, 353, 354, tờ bản đồ số R tại ấp D1, xã Đ1 cho ông Vương Kim H4 và ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 3 thửa đất nêu trên. Việc bà T2 chuyển nhượng QSDĐ các thửa đất này có sự đồng ý của Ngân hàng A *(thể hiện qua việc Ngân hàng nhận tiền 1,5 tỷ đồng từ tài khoản của bà T2 và giải chấp ba bản chính QSDĐ trên trả cho bà T2)*, sự đồng ý của những người được thi hành án *(thể hiện qua biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 26/3/2018 của Chi cục T3 huyện D), sự đồng ý của các con Bà X (ông H, bà S, bà N, bà S1, bà Phạm Thị S2 và các con ông Đỗ Văn T5 thông qua việc rút yêu cầu tranh chấp tài sản),* sự đồng ý của các ông P, P1, Q *(thể hiện qua việc một phần rút đơn yêu cầu huỷ ba sổ QSDĐ các thửa 228, 353, 354 và giảm diện tích tranh chấp chỉ còn trong phạm vi thửa 245 tờ bản đồ số R ấp D1, xã Đ1).*

Tại phiên tòa bà Vân kháng cáo nhưng không cung được các tài liệu chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vân.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bình Dương và bà Vũ Thị V.

Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và khoản 2 Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39,106, 147, 157, 165, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 217, 224, 342, 343, 351, 355, 471, 474, 717, 719, 720 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 623, 649, 650, 651, 652, 660 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 105, 130, 136 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T2.

II. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bình Dương và bà Vũ Thị V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 11/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện D như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp tài sản chung, tranh chấp thừa kế tài sản, tài sản gắn liền trên đất (nhà ở)" của ông Đỗ Thanh P, ông Đỗ Thanh P1, bà Đỗ Thanh Q đối với bà Trần Thị T2.

- Ông Đỗ Thanh P được sử dụng phần đất có diện tích 1.282,8 m^2 (trong đó 206,3m^2 thuộc HLATĐB, đất thổ cư 100m^2, CLN 976,5m^2) tại một phần thửa đất số 245 tờ bản đồ số R tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

+ Đông giáp thửa 244;

+ Tây giáp đường ĐT 748;

+ Nam giáp đất chia cho ông P;

+ Bắc giáp đất chia cho bà Q.

Trên đất có căn nhà có diện tích 65,6m^2 (ký hiệu A), mái che 19,6m^2, căn nhà 43m^2 (ký hiệu E), chuồng heo (ký hiệu Đ) có diện tích 33m^2 và sân bê tông (ký hiệu H) có diện tích 29m^2, sân bê tông (ký hiệu Y) có diện tích 47,7m^2.

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Thanh P về việc "Tranh chấp tài sản chung" đối với bà Trần Thị T2 về diện tích 326,2m^2.

Ông Đỗ Thanh P phải trả cho bà Đỗ Thị S1, bà Đỗ Thị N1, bà Đỗ Thị S, ông Đỗ Hoài H7, bà Phạm Thị S2 10.966.665 đồng (mười triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi lăm đồng).

Ông Đỗ Thanh P phải trả cho bà Trần Thị T2 114.435.833 đồng (một trăm mười bốn triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

- Ông Đỗ Thanh P1 được sử dụng phần đất có diện tích 1.395,4m^2 (trong đó có 224,6m^2 thuộc HLATĐB, 100m^2 đất thổ cư, CLN 1.070,8m^2) tại một phần thửa đất số 245 tờ bản đồ số R tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

+ Đông giáp thửa 244;

+ Tây giáp đường ĐT748;

+ Nam giáp phần đất chia cho ông H, bà N1, bà S3, bà Đỗ Thị S, bà Phạm Thị S2.

+ Bắc giáp phần đất chia cho ông P.

Trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích 120m^2 (ký kiệu B).

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Thanh P1 về việc "Tranh chấp tài sản chung" đối với bà Trần Thị T2 về diện tích 213,6m^2.

- Bà Đỗ Thanh Q được sử dụng phần đất có diện tích 1.470m^2 (trong đó có 109m^2 đất thuộc HLATĐB, thổ cư 100m^2, CLN 1.261m^2) tại một phần thửa đất số 245 tờ bản đồ số R tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

+ Đông giáp thửa 244;

+ Tây giáp đường ĐT748;

+ Nam giáp đất chia cho ông P;

+ Bắc giáp đường đất đỏ.

Trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích 161,5 m^2 (ký hiệu C) và mái hiên có diện tích 109m^2 (ký hiệu D).

Đình chỉ yêu cầu của bà Đỗ Thanh Q về việc "Tranh chấp tài sản chung" đối với bà Trần Thị T2 về diện tích 139m^2.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của ông Đỗ Thanh P, ông Đỗ Thanh P1, bà Đỗ Thanh Q đối bà Trần Thị T2.

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Thanh P, ông Đỗ Thanh P1, bà Đỗ Thanh Q đối bà Trần Thị T2 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các số: H00464/QĐ-UB; H00463/QĐ-UB ngày 17/10/2005; H00462/QĐ-UB do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2 cùng ngày 17/10/2005.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập về "Tranh chấp di sản thừa kế" của bà Đỗ Thị S1, ông Đỗ Hoài H7, bà Đỗ Thị S, bà Đỗ Thị N1, bà Phạm Thị S2 đối với bà Trần Thị T2.

- Bà Đỗ Thị S1, ông Đỗ Hoài H7, bà Đỗ Thị S, bà Đỗ Thị N1, bà Phạm Thị S2 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 903,4 m^2 (trong đó có 144,2 m^2 đất thuộc HLATĐB) tại thửa đất 245, tờ bản đồ số R tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

+ Đông giáp thửa 244;

+ Tây giáp đường ĐT 748;

+ Nam giáp thửa 246, đường vào hai ngôi mộ cụ X, ông Đ6;

+ Bắc giáp đất chia cho ông P.

- Bà Đỗ Thị S1, ông Đỗ Hoài H7, bà Đỗ Thị S, bà Đỗ Thị N1, bà Phạm Thị S2, bà Đỗ Thị Đ5, bà Đỗ Thị K, bà Đỗ Thị N1, bà Đỗ Thị Kim X, bà Trần Thị T2, ông Đỗ Thanh P, ông Đỗ Thanh P1, bà Đỗ Thanh Q được quyền sử dụng phần đất có diện tích 72,6m^2 (trong đó HLATĐB là 27,9m^2 và đã trừ diện tích mộ của ông Đ6 và Bà X (15,8m^2 + 3,7m^2)) thuộc một phần thửa đất 245 tờ bản đồ số R tọa lạc tại ấp D1, xã Đ1 huyện D tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

+ Đông giáp thửa 244;

+ Tây giáp đường ĐT 748;

+ Nam giáp thửa 246;

+ Bắc giáp đất chia cho bà Đỗ Thị S1, ông Đỗ Hoài H7, bà Đỗ Thị S, bà Đỗ Thị N1, bà Phạm Thị S2.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án này).

Kiến nghị CƠ QUAN U huyện D điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00465/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2 theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đối với bà Trần Thị T2.

Buộc bà Trần Thị T2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền lãi là 1.029.656.587 đồng (một tỷ không trăm hai mươi chín triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 245 tờ bản đồ số R thuộc quyền sử dụng đất số H00465/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q2 (V) đối với bà Trần Thị T2 về số tiền gốc là 1.489.923.369 đồng (một tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu chín trăm hai mươi ba nghìn ba trăm sáu mươi chín đồng); yêu cầu nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định trong Hợp đồng tín dụng và giấy nợ đã ký kết kể từ ngày 09/5/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00464/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00463/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00462/QĐ-UB ngày 17/10/2005 do CƠ QUAN U huyện D cấp cho bà Trần Thị T2.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chi cục T3 huyện D về việc yêu cầu Toà án tuyên ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 228, 353, 354 tờ bản đồ số R ấp D1, xã Đ1 mà bà Trần Thị T2 ký kết với ông Vương Kim H4 ngày 18/7/2018 có công chứng của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V là vô hiệu.

7. Chi phí tố tụng:

Ông Đỗ Thanh P, ông Đỗ Thanh P1, bà Đỗ Thanh Q chịu phí đo đạc là: 15.516.236 đồng, chịu chi phí định giá là 600.000 đồng. Các ông bà đã nộp xong.

Ông Đỗ Hoài H7, bà Đỗ Thị S, bà Đỗ Thị N1, bà Đỗ Thị S1, bà Phạm Thị S2 chịu chi phí đo đạc là 1.847.172 đồng và chi phí định giá là 700.000 đồng. Ông H đã nộp xong. Các bà (Đỗ Thị S, Đỗ Thị N1, Đỗ Thị S1, Phạm Thị

S2) mỗi người phải chịu 369.434 đồng chi phí đo đạc và 140.000 đồng định giá để hoàn trả lại cho ông H.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T2 phải chịu phải chịu 46.322.772 đồng (bốn mươi sáu triệu ba trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng).

- Ông Đỗ Thanh P phải chịu 4.427.916 đồng (bốn triệu bốn trăm hai mươi bảy ngàn chín trăm mười sáu đồng). Sau khi khấu trừ 3.333.000 đồng (ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2014/0009070 ngày 09 tháng 7 năm 2015 của Chi cục T3 huyện D, tỉnh Bình Dương, ông P còn phải nộp thêm 1.094.916 đồng (một triệu không trăm chín mươi bốn nghìn chín trăm mười sáu đồng).

- Ông Đỗ Thanh P1 phải chịu 18.581.200 đồng (mười tám triệu năm trăm tám mươi mốt nghìn hai trăm đồng). Sau khi khấu trừ 3.333.000 đồng (ba triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2014/0009071 ngày 09 tháng 7 năm 2015 và số tiền 3.492.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0011286 ngày 28/12/2017 của Chi cục T3 huyện D, tỉnh Bình Dương, ông P còn phải nộp thêm 11.756.200 đồng (mười một triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

- Bà Đỗ Thanh Q phải chịu 24.056.280 đồng (hai mươi bốn triệu không trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm tám mươi đồng). Sau khi khấu trừ 3.333.000 đồng (ba triệu ba trăm ba mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2014/0009072 ngày 09 tháng 7 năm 2015 và số tiền 5.370.550 đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0011285 ngày 28/12/2017 của Chi cục T3 huyện D, tỉnh Bình Dương, bà Q còn phải nộp thêm 15.352.730 đồng (mười lăm triệu ba trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi đồng).

- Bà Đỗ Thị S1, ông Đỗ Hoài H7, bà Đỗ Thị S, bà Đỗ Thị N1, bà Phạm Thị S2 phải chịu 3.585.133 (ba triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn một trăm ba mươi ba đồng). Sau khi khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.570.500 đồng (bốn triệu năm trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0004915 ngày 23 tháng 02 năm 2017 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0005993 ngày 25 tháng 10 năm 2017 của Chi cục T3 huyện D, tỉnh Bình Dương, hoàn trả cho bà S3, ông H, bà Đỗ Thị S, bà N1, bà Phạm Thị S2 1.285.367 đồng (một triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng).

- Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q2 (V) số tiền 36.466.782 đồng (ba mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi hai đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AA/2014/0010808 ngày 12 tháng 7 năm 2016 của Chi cục T3 huyện D, tỉnh Bình Dương.

III. Về án phí phúc thẩm:

Bà Trần Thị T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0045449 ngày 01/12/2020 của Chi cục T3 huyện D.

Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bình Dương phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0045412 ngày 25/11/2020 của Chi cục T3 huyện D.

Bà Vũ Thị V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0045429 ngày 26/11/2020 của Chi cục T3 huyện D.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thanh toán số tiền trên đúng thời hạn thì hàng tháng người bị thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 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:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D5.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Bùi Văn Tâm