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

Bản án số: 263/2024/DS-ST
Ngày: 27-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Nông;

2. Ông Nguyễn Đức Lợi.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Anh Ly, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hạnh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 310/2019/DS-ST ngày 15/8/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 391/2024/QĐXXST-DS ngày 09/8/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Tập đoàn C - Công ty cổ phần; trụ sở: B N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thanh Thanh N, sinh năm 1983; địa chỉ: B N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 384/UQ-CSVN ngày 08/03/2022). Có mặt

- *Bị đơn*: ông Đào Hồng K, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: D L, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: D L, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2024). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông Hoàng A, sinh năm 1976; thường trú: 16 đường D, khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

1. Bà Phạm Thị Hải D, sinh năm 1981; địa chỉ: V, P, Thừa Thiên Huế, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/7/2023). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bà Tô Thị T1, sinh năm 1998; địa chỉ: xóm D, L, Y, tỉnh Nghệ An; tạm trú: ngã ba C, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/7/2023). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thanh Thanh N trình bày:

Ngày 29/12/2010, Tập đoàn C - Công ty Cổ phần (gọi tắt Công ty C1) có thỏa thuận ký kết hợp đồng cho vay số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD với ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T, nội dung hợp đồng thể hiện: Công ty C1 cho ông K và bà T vay số tiền 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn là 18%/năm, lãi suất quá hạn là 27%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh vào ngày 01/12/2011, lãi suất trong hạn là 22,44%/năm và lãi suất quá hạn là 33,66%/năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh vào ngày 01/01/2013, lãi suất trong hạn là 15%/năm và lãi suất quá hạn là 22,5%/năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh vào ngày 15/05/2013, lãi suất trong hạn là 14%/năm và lãi suất quá hạn là 21%/năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh vào ngày 01/04/2015, lãi suất trong hạn là 10%/năm và lãi suất quá hạn là 15%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là 11 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp số 329A/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010; hợp đồng thế chấp số 329B/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010; hợp đồng thế chấp số 329C/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010; hợp đồng thế chấp số 329D/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010. Trong quá trình vay ông K và bà T đã thanh toán hết nợ gốc và một phần lãi vay. Tính đến ngày 29/7/2024 khoản nợ lãi là 2.937.443.282 đồng.

Vào ngày 30/07/2024, ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T đã thanh toán hết phần nợ lãi phát sinh còn lại của Hợp đồng tín dụng số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD ngày 29/12/2010 là 2.937.443.282 đồng (hai tỷ chín trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ba ngàn hai trăm tám mươi hai đồng). Do đó, số dư nợ vay thuộc hợp đồng tín dụng số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD đã được thanh toán hết, hiện không còn dư nợ vay.

Đối với các tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay của hợp đồng tín dụng số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD ngày 29/12/2010 gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 000079, số vào sổ cấp GCN H 3410 cấp ngày 22/06/2006 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 719811, số vào sổ cấp GCN H 05320 cấp ngày 13/11/2009 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh

Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 585816, số vào sổ cấp GCN 2366 QSDĐ/CNTB cấp ngày 11/06/2004 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông (bà) Trần Ngọc T2 (đã đăng ký thay đổi cho ông Đào Hồng K ngày 20/4/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263511, số vào sổ cấp GCN H 04430 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Út H (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263395, số vào sổ cấp GCN H 04433 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263509, số vào sổ cấp GCN H 04429 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Út H (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263398, số vào sổ cấp GCN H 04437 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263396, số vào sổ cấp GCN H 04436 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T368890, số vào sổ: 3534 QSDĐ/CN.TĐH cấp ngày 20/09/2001 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn H1 (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 20/4/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 912656, số vào sổ: H 02611 cấp ngày 10/07/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 155859, bị đơn đã giải chấp tài sản thế chấp, nguyên đơn đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

- *Tại bản tự khai của bị đơn, ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T trình bày:* ông K và bà T đã ký hợp đồng tín dụng số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD ngày 29/12/2010 vay của công ty C1. Để bảo đảm cho khoản vay, ông K và bà T có thế chấp 11 quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng thế chấp như sau: *hợp đồng thế chấp số 329A/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010; hợp đồng thế chấp số 329B/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010; hợp đồng thế chấp số 329C/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010; hợp đồng thế chấp số 329D/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010.*

Ngày 30/7/2024, ông K và bà T đã tất toán xong các khoản vay đối với hợp đồng tín dụng số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD ngày 29/12/2010. Căn cứ theo thỏa thuận tại mục a.3 Điều 2 trong hợp đồng thế chấp thì bên thế chấp được quyền nhận lại các giấy tờ đã giao theo quy định tại Điều 1 của hợp đồng thế chấp khi bên thế chấp thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đã cam kết trong hợp

đồng tín dụng. Vì vậy, ông K và bà T yêu cầu Công ty C1 trả lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đã thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD ngày 29/12/2010 gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 000079, số vào sổ cấp GCN H 3410 cấp ngày 22/06/2006 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 719811, số vào sổ cấp GCN H 05320 cấp ngày 13/11/2009 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 585816, số vào sổ cấp GCN 2366 QSDĐ/CNTB cấp ngày 11/06/2004 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông (bà) Trần Ngọc T2 (đã đăng ký thay đổi cho ông Đào Hồng K ngày 20/4/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263511, số vào sổ cấp GCN H 04430 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Út H (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263395, số vào sổ cấp GCN H 04433 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263509, số vào sổ cấp GCN H 04429 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Út H (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263398, số vào sổ cấp GCN H 04437 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263396, số vào sổ cấp GCN H 04436 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T368890, số vào sổ: 3534 QSDĐ/CN.TĐH cấp ngày 20/09/2001 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn H1 (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 20/4/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 912656, số vào sổ: H 02611 cấp ngày 10/07/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 155859, bị đơn đã giải chấp tài sản thế chấp, nguyên đơn đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Bị đơn đã nhận nên không yêu cầu Tòa án không xem xét giải quyết.

Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng A và người đại diện theo ủy quyền của ông A là bà Phạm Thị Hải D và bà Tô Thị T1 trình bày:

Qua giới thiệu ông Hoàng A được biết ông Đào Hồng K có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất tại thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Sau khi thương lượng với ông K thì ông A đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3777m^2 gồm các thửa đất số

21, 1251, 1252, 1253, 1254 tờ bản đồ số 15,18 tọa lạc tại thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02611 do UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/7/2008 cho ông Đào Hồng K với giá chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng).

Ngày 24/12/2021, ông Hoàng A với ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất diện tích 3777m^2 gồm các thửa đất số 21, 1251, 1252, 1253, 1254 tờ bản đồ số 15,18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02611 do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/07/2008 cho ông Đào Hồng K. Giá trị chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng, ông A đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông K và bà T. Ông K đã bàn giao đất để ông A cải tạo, quản lý và sử dụng.

Đầu tháng 11/2022, ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T xin gia hạn thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng vì lý do chưa chuẩn bị đầy đủ hồ sơ giấy tờ. Do đó, ngày 22/11/2022 giữa ông Hoàng A và ông Đào Hồng K đã lập biên bản thỏa thuận gia hạn thời gian công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đối với Quyền sử dụng đất diện tích 3777m^2 gồm các thửa đất số 21, 1251, 1252, 1253, 1254 tờ bản đồ số 15,18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02611 do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/7/2008 từ ngày 14/12/2022 đến ngày 31/12/2022.

Đến ngày 31/12/2022, ông A nhiều lần yêu cầu ông K và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông K và bà T không thực hiện. Ngày 30/7/2024, ông Hoàng A cũng đã thanh toán cho ông K số tiền 2.937.443.282 đồng (hai tỷ chín trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ba ngàn hai trăm tám mươi hai đồng) để ông K và bà T thanh toán cho nguyên đơn. Vì vậy, ông Hoàng A đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An yêu cầu Công ty C1 trả lại cho ông K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng nội dung của hợp đồng thế chấp để đảm bảo quyền lợi của các bên.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, xét thấy bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD ngày 29/12/2010 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị Tòa án tuyên buộc nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt, vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về việc đưa người tham gia tố tụng: nguyên đơn xác định bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng, không yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản đảm bảo. Vì vậy, Tòa án không đưa những người sinh sống trên các thửa đất đã thế chấp cho nguyên đơn tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nội dung của hợp đồng tín dụng số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD ngày 29/12/2010, hợp đồng thế chấp 329A/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010, số 329B/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010, số 329C/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010, số 329D/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010, số tiền giải ngân theo hợp đồng tín dụng 4.000.000.000 đồng. Bị đơn đã thanh toán hết số tiền gốc 4.000.000.000 đồng. Ngày 30/7/2024, bị đơn đã thanh toán số tiền lãi còn nợ của hợp đồng tín dụng là 2.937.443.282 đồng, bị đơn không còn phải thực hiện hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD ngày 29/12/2010. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét thấy, ngày 30/7/2024, bị đơn ông K và bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng số 278/2010/HĐNH-TCCS-TD ngày 29/12/2010, không còn nợ gốc và nợ lãi đối với nguyên đơn. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải hiện nghĩa vụ gì đối với hợp đồng tín dụng trên. Do đó, Tòa án không xem xét giải quyết nghĩa vụ của bị đơn đối với nguyên đơn.

[5] Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại bản chính các tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp. Tại khoản 1 Điều 322 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ của bên nhận thế chấp: "*Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên có thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp*". Căn cứ thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại mục a.3 Điều 2 của hợp đồng thế chấp số 329A/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010, số 329B/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010, số 329C/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010, số 329D/2010/HĐTC-TCCS-TD ngày 29/12/2010 về nghĩa vụ của bên nhận thế chấp "*trả lại giấy tờ cho bên thế chấp sau khi bên thế chấp thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ*". Do đó, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại bản chính các tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 000079, số vào sổ cấp GCN H 3410 cấp ngày 22/06/2006 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 719811, số vào sổ cấp GCN H 05320 cấp ngày 13/11/2009 do UBND huyện (nay

là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 585816, số vào sổ cấp GCN 2366 QSDĐ/CNTB cấp ngày 11/06/2004 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông (bà) Trần Ngọc T2 (đã đăng ký thay đổi cho ông Đào Hồng K ngày 20/4/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263511, số vào sổ cấp GCN H 04430 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Út H (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263395, số vào sổ cấp GCN H 04433 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263509, số vào sổ cấp GCN H 04429 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Út H (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263398, số vào sổ cấp GCN H 04437 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263396, số vào sổ cấp GCN H 04436 cấp ngày 08/4/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T368890, số vào sổ: 3534 QSDĐ/CN.TĐH cấp ngày 20/09/2001 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn H1 (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 20/4/2009); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 912656, số vào sổ: H 02611 cấp ngày 10/07/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T là có căn cứ.

[6] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 155859, bị đơn đã giải chấp tài sản thế chấp, nguyên đơn đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Bị đơn đã nhận và không yêu cầu nguyên đơn trả lại nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: bị đơn phải chịu 11.623.025 đồng có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn.

[9] Về chi phí xác định vị trí ranh giới 05 thửa đất là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng, nguyên đơn phải chịu, khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 322 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Buộc Tập đoàn C - Công ty cổ phần trả lại cho ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 000079, số vào sổ cấp GCN H 3410 cấp ngày 22/6/2006 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 719811, số vào sổ cấp GCN H 05320 cấp ngày 13/11/2009 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 585816, số vào sổ cấp GCN 2366 QSDĐ/CNTB cấp ngày 11/06/2004 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông (bà) Trần Ngọc T2 (đã đăng ký thay đổi cho ông Đào Hồng K ngày 20/4/2009).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263511, số vào sổ cấp GCN H 04430 cấp ngày 08/4/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Út H (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263395, số vào sổ cấp GCN H 04433 cấp ngày 08/04/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263509, số vào sổ cấp GCN H 04429 cấp ngày 08/4/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Út H (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263398, số vào sổ cấp GCN H 04437 cấp ngày 08/4/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 263396, số vào sổ cấp GCN H 04436 cấp ngày 08/4/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn A1 và bà Nguyễn Thị S (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2009).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T368890, số vào sổ: 3534 QSDĐ/CN.TĐH cấp ngày 20/9/2001 do UBND huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn H1 (đã đăng ký thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 20/4/2009).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 912656, số vào sổ: H 02611 cấp ngày 10/7/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Tập đoàn C- Công ty cổ phần P chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0029118 ngày 15/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Số tiền tạm ứng án phí còn thừa tại biên lai thu tiền số 0029118 ngày 15/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương sẽ được xem xét giải quyết trong hồ sơ dân sự sơ thẩm thụ lý số 563/2024/TLST-DS ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: ông Đào Hồng k và bà Nguyễn Thị T phải chịu 11.623.025 (mười một triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn không trăm hai mươi lăm) đồng, có trách nhiệm thanh toán cho Tập đoàn C - Công ty cổ phần.

4. Về chi phí xác định ranh giới thửa đất: Tập đoàn C - Công ty cổ phần P chịu chi phí xác định vị trí, ranh giới đất là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hiền