

Bản án số: 1208/2019/DS-PT

Ngày: 24/12/2019

*V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp
đồng thế chấp tài sản, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Tuyết Loan

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 và 24/12/2019, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 478/2019/TLPT-DS ngày 02/10/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 423/2019/DS-ST ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5696/2019/QĐXXPT-DS ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế L, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: 283/25/3 (Căn số 2) LDT, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Thế L: Bà Trương Thị M, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 283/25/3 (Căn số 2) LDT, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1962 (vắng mặt)

2.2. Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 164/28/5 đường APĐ09, khu phố 1, phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L: Ông Đặng Trường T, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: 15-17 Ngô Thời Nhiệm, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đinh Trọng H, sinh năm 1966 (có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 164/34/5 đường APĐ09, Tổ 10, khu phố 1, phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1988 (có mặt)

3.4. Ông Lê Đức T1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 389/27/2 LVK, Tổ 23E, khu phố H, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Ôn Văn T2, sinh năm 1975 (có mặt)

3.6. Bà Lý Thị Minh P, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 657A/33 BD, Phường C, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Vũ Anh T3, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 904, Chung cư HN, phường TCH, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Hoàng Thị Bích H1, sinh năm 1983 (có mặt)

3.9. Ông Lê Minh G, sinh năm 1984 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 17/1/127 NTG, tổ 92, Phường MH, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: 249/63A xã DT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Hoàng Văn H2, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: 133 DQH, Phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông Cù Văn G1, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: 113 NVL, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Ông Lê Anh T4, sinh năm 1984 (có mặt)

3.13. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 172/52/4 đường APĐ09, Tổ 10, khu phố 1, phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Bà Lê Thị Thanh T5, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3.15. Ông Huỳnh D, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 164/34/21 đường APĐ 09, tổ 10, khu phố 1, phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 9A QT, Khu phố MB, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T:
Bà Nguyễn Thị T6– Trưởng văn phòng (có đơn xin vắng mặt)

3.17. Bà Nông Thị Ánh T7 (tên gọi khác là Út Quây), sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: 283/25/3 (Căn số 1) LDT, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thế L, Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị N, Ông Ôn Văn T2, Ông Vũ Anh T3, Bà Hoàng Thị Bích H1, Ông Hoàng Văn H2, Ông Cù Văn G1, Ông Lê Anh T4.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 12.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 15/6/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/01/2019 và ngày 14/6/2019, bản tự khai, biên bản hòa giải, bà Trương Thị M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L trình bày:

Vợ chồng Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L có nhu cầu vay tiền để làm ăn nên đã liên hệ với Ông Nguyễn Thế L vay tiền, cụ thể:

Ngày 03/10/2017, Ông Nguyễn Thế L có cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L vay số tiền 600.000.000 đồng, thời gian vay là 06 tháng, lãi suất 1,5%/tháng. Ông U và bà L1 đã ký xác nhận nhận đủ tiền vay thể hiện tại Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017, nhưng từ khi vay tiền đến nay ông U và bà L1 vẫn chưa thanh toán tiền lãi và gốc.

Ngày 13/02/2018, Ông Nguyễn Thế L có cho Bà Huỳnh Thị Kim L vay số tiền 250.000.000 đồng, thời gian vay là 03 tháng, lãi suất 1%/tháng, bà L1 đã ký xác nhận nhận đủ tiền vay thể hiện tại Giấy mượn tiền ngày 13/02/2018, ông U cũng biết khoản vay này, nhưng từ khi vay tiền đến nay ông U và bà L1 vẫn chưa thanh toán tiền lãi và gốc.

Ngày 09/3/2018, Ông Nguyễn Thế L có cho Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L vay số tiền 1.200.000.000 đồng, thời gian vay là 03 tháng, lãi suất 1,2%/tháng, có tài sản thế chấp là phần đất thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà L1 chủ sở hữu sử dụng hợp pháp theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 09/3/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 004012. Thực hiện hợp đồng, Ông Nguyễn Thế L đã giao đủ số tiền vay cho ông U và bà L1 thể hiện tại biên nhận tiền ngày 09/3/2019, nhưng từ khi vay tiền đến nay ông U và bà L1 vẫn chưa thanh toán tiền lãi và gốc.

Nay đã hết hạn thanh toán cho 03 khoản vay nêu trên nhưng ông U, bà L1 vẫn không T toán tiền gốc và lãi theo thỏa thuận, mặc dù Ông Nguyễn Thế L đã

nhiều lần liên lạc để yêu cầu ông U, bà L1 thanh toán nhưng không được nên ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông U, bà L1 phải thanh toán số tiền còn thiếu tính đến ngày xét xử 03/7/2019 là 2.692.161.666 đồng, trong đó: gốc 2.050.000.000 đồng, lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày 03/7/2019 là 642.161.666 đồng; Trường hợp, ông U, bà L1 không T toán hoặc thanh toán không đủ số tiền còn thiếu thì Ông Nguyễn Thế L yêu cầu Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 640,4m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà Lan chủ sở hữu sử dụng hợp pháp để cản trừ số tiền còn thiếu cho Ông Nguyễn Thế L theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản số 004012 ngày 09/3/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông Nguyễn Thế L mới biết ông U và bà L1 đã tự phân lô phần đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH (hiện là tài sản thế chấp cho khoản vay của ông L) và bán giấy tay cho nhiều người là không đúng theo quy định pháp luật, những người mua đất bằng giấy tay không đồng ý cho phát mãi quyền sử dụng đất đã thế chấp để bảo đảm khoản vay của nguyên đơn vì trong đó có một phần diện tích đất đã mua và thanh toán tiền cho ông U và bà L1 trước đó. Do đó, Ông Nguyễn Thế L có yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực) do ông U, bà L1 tự phân lô bán không đúng pháp luật và buộc những người mua đất trả lại diện tích đất đã mua cho ông U, bà L1 theo quy định của pháp luật về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu để có cơ sở đảm bảo yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong quá trình thi hành án, những yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, bao gồm:

1. Tuyên giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013 giữa ông U, bà L1 với Ông Đinh Trọng H và Bà Nguyễn Thị M1 là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể ông U, bà L1 trả lại tiền đã nhận của ông H, bà M1; ngược lại ông H, bà M1 trả lại diện tích đất đã mua theo giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013.

2. Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 giữa ông U, bà L1 với Ông Vũ Anh T3 là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể ông U, bà L1 trả lại tiền đã nhận của Ông Vũ Anh T3; ngược lại Ông Vũ Anh T3 trả lại diện tích đất đã mua theo hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012.

3. Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 giữa ông U, bà L1 với Bà Nguyễn Thị N là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể ông U, bà L1 trả lại tiền đã nhận của Bà Nguyễn Thị N; ngược lại Bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất đã mua theo hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016.

4. Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 giữa ông U, bà L1 với Ông Hoàng Văn H2 là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể ông U, bà L1 trả lại tiền đã nhận của Ông Hoàng Văn H2; ngược lại Ông Hoàng Văn H2 trả lại diện tích đất đã mua theo hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012.

5. Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 giữa ông U, bà L1 với Ông Cù Văn G1 là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể ông U, bà L1 trả lại tiền đã nhận của Ông Cù Văn G1; ngược lại Ông Cù Văn G1 trả lại diện tích đất đã mua theo hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012.

6. Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 giữa ông U, bà L1 với Bà Hoàng Thị Bích H1 là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể ông U, bà L1 trả lại tiền đã nhận của Bà Hoàng Thị Bích H1; ngược lại Bà Hoàng Thị Bích H1 trả lại diện tích đất đã mua theo hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013.

7. Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 giữa ông U, bà L1 với Ông Ôn Văn T2 là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể ông U, bà L1 trả lại tiền đã nhận của Ông Ôn Văn T2; ngược lại Ông Ôn Văn T2 trả lại diện tích đất đã mua theo hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013.

8. Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 giữa ông U, bà L1 với Bà Nguyễn Thị P1 là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể ông U, bà L1 trả lại tiền đã nhận của Bà Nguyễn Thị P1; ngược lại Bà Nguyễn Thị P1 trả lại diện tích đất đã mua theo hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012.

Nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L không yêu cầu tuyên bố Giấy bán đất ngày 18/3/2013 giữa ông U, bà L1 với Ông Huỳnh D và Bà Lê Thị Thanh T5 có nội dung mua phần đất có diện tích 10 m² với giá trị chuyển nhượng 47.000.000 đồng nằm trong phần đất có diện tích 640,4 m² thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu. Do vợ chồng ông D và Tâm đã không có ý kiến phản bác về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác nhận Giấy bán đất ngày 18/3/2013 là không đúng quy định pháp luật, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà đối với mảnh đất đã mua nêu trên.

Tại các bản tự khai ngày 31/01/2019 và ngày 14/6/2019, Ông Đặng Trường T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trình bày:

Xác nhận vợ chồng bà L1, ông U có ký Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 có nội dung vay số tiền 600.000.000 đồng, biên nhận tiền ngày 09/3/2018 có nội

dung vay số tiền 1.200.000.000 đồng của Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 09/3/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh, xác nhận bà L1 có ký Giấy mượn tiền ngày 13/02/2018 có nội dung vay số tiền 250.000.000 đồng, nhưng thực chất vợ chồng ông U và bà L1 hoàn toàn không nhận được số tiền vốn vay trên từ Ông Nguyễn Thế L, mà hoàn toàn là tiền lãi được hợp thức hóa bằng các hợp đồng vay, người cho vay nặng lãi là bà U Quậy (dì của Ông Nguyễn Thế L), cụ thể lúc đầu bà L1 và ông U chỉ nợ bà U Quậy số tiền khoản 5.000.000 đồng, sau đó lãi lên là 10.000.000 đồng, rồi cứ thế lãi mẹ đẻ lãi con cộng dồn lên cả trăm triệu đồng.

Ngày 03/10/2017, vợ chồng ông U, bà L1 bị bà U Quậy (tên thật là Nông Thị Ánh Tuyết) ép buộc phải ký giấy nhận nợ vay số tiền 600.000.000 đồng, nhưng người đứng tên cho vay là Ông Nguyễn Thế L; sau đó hai bên hẹn đến ngày 13/10/2017 ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T ký hợp đồng vay số tiền vay 600.000.000 đồng có bảo đảm. Như vậy, số tiền vay tại Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 ghi nhận nợ 600.000.000 đồng và hợp đồng vay ngày 13/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T số tiền vay 600.000.000 đồng là một;

Ngày 13/2/2018, bà U Quậy tính lãi trên số tiền vay 600.000.000 đồng và ép buộc vợ chồng ông U và bà L1 ký Giấy mượn tiền ngày 13/02/2018 có nội dung vay số tiền 250.000.000 đồng nhưng người đứng tên cho vay là Ông Nguyễn Thế L.

Tổng số tiền vay của 02 Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và Giấy mượn tiền ngày 13/02/2018 là 850.000.000 đồng, bà U Quậy tính lãi đến ngày 09/3/2018 là 350.000.000 đồng, cộng dồn tất cả gốc vay và lãi đã ký trước mới thành số tiền 1.200.000.000 đồng. Tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, bà U Quậy lại ép buộc vợ chồng ông U, bà L1 ký hủy thanh lý hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 13/10/2017 và ký lại Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản cùng ngày 09/3/2018 là nội dung vay số tiền 1.200.000.000 đồng.

Như vậy có thể khẳng định vợ chồng ông U và bà L1 không nhận được bất cứ số tiền vay nào của Ông Nguyễn Thế L, cũng như bà U Quậy từ 03 Giấy vay tiền như nguyên đơn ông L trình bày tại đơn khởi kiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn thanh toán số tiền vốn gốc là 2.050.000.000 đồng và lãi còn thiếu tính đến ngày xét xử, phía vợ chồng ông U và bà L1 chỉ đồng ý trả số tiền gốc vay 1.200.000.000 đồng và số tiền lãi của Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 09/3/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 004012, phía vợ chồng ông U và bà L1 không chấp nhận trả số tiền vốn gốc vay và lãi của 02 Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và Giấy mượn tiền ngày 13/02/2018 vì số tiền vốn gốc vay và lãi đã được cộng dồn vào khoản vay 1.200.000.000 đồng các bên ký vào ngày 09/3/2018.

Vợ chồng ông U, bà L1 xác nhận có thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH,

Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm cho khoản vay 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản số 004012 ngày 09/3/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng bà U Quỳ và Ông Nguyễn Thế L biết trước đó từ năm 2012 đến 2016, ông U và bà L1 cũng đã tự phân lô chưa thực hiện thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh đang thế chấp cho ông L và bán giấy tay (không công chứng, chứng thực) thể hiện qua 09 hợp đồng mua bán đất, bao gồm: 08 hợp đồng mua bán đất nguyên đơn yêu cầu bị vô hiệu và 01 hợp đồng mua bán đất với ông D và Tâm. Phía ông U, bà L1 đã nhận đủ số tiền của bên mua đất và cũng đã bàn giao đất đúng như thỏa thuận của các hợp đồng mua bán đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ, phía bị đơn ông U, bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này. Bởi vì, thửa đất trên đã phân lô bán cho các hộ dân trước khi thế chấp đảm bảo cho khoản vay của nguyên đơn, đồng thời giao dịch thế chấp chưa đăng ký giao dịch bảo đảm nên không phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 để bị đơn làm thủ tục tách thửa cho 8 hộ dân.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố 08 hợp đồng mua bán đất bị vô hiệu, phía bị đơn ông U và bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này vì đất đã bán cho các hộ dân và đã nhận đủ tiền của bên mua đất. Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đinh Trọng H trình bày:

Vợ chồng ông có ký giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013 với ông U, bà L1 có nội dung mua phần đất có diện tích 4m x 16m = 64 m² với giá trị hợp đồng là 300.000.000 đồng nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà Lan chủ sở hữu sử dụng hợp pháp. Ông bà đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông U, bà L1 có giấy xác nhận.

Ông không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ông Nguyễn Thế L với ông U và bà L1 nhưng vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ vì trong đó

có phần diện tích đất ông đã mua từ ông U, bà L1. Ông H xác định chưa xây nhà nhưng vợ chồng ông bà có san lấp đồ thêm đất.

Vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu; Đồng thời vợ chồng ông yêu cầu Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013 giữa vợ chồng ông với ông U và bà L1 là có hiệu lực giá trị pháp lý.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị N và Ông Lê Đức T1 trình bày:

Vợ chồng ông bà xác nhận Bà Nguyễn Thị N có ký hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 với ông U và bà L1 có nội dung mua phần đất có diện tích 6,5m x 16m = 104 m² với giá trị hợp đồng là 330.000.000 đồng nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà Lan chủ sở hữu sử dụng hợp pháp; bà N đã thanh toán cho ông U, bà L1 nhiều lần với tổng số tiền là 330.000.000 đồng.

Vợ chồng bà N, ông T1 không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ông Nguyễn Thế L với ông U và bà L1 nhưng vợ chồng bà N, ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH để thu hồi nợ vì trong đó có phần diện tích đất bà N đã mua từ ông U, bà L1. Vợ chồng bà N, ông T1 đang sử dụng căn nhà cũ nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH do vợ chồng ông U, bà L1 tạo lập trước đó; Vợ chồng bà N, ông T1 xác định chưa xây nhà, nhưng vợ chồng ông bà có san lấp đồ thêm đất.

Vợ chồng bà N, ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu; Đồng thời ông T1, bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 giữa Bà Nguyễn Thị N với ông U và bà L1 là có hiệu lực giá trị pháp lý.

Vợ chồng bà N, ông T1 không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 bị vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 bị vô hiệu trong trường hợp Tòa án yêu tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Minh G và Bà Hoàng Thị Bích H1 trình bày:

Vợ chồng ông bà xác nhận Bà Hoàng Thị Bích H1 có ký hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 với ông U, bà L1 phần đất có diện tích $4m \times 12m = 60 m^2$ với giá trị hợp đồng là 250.000.000 đồng nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà Lan chủ sở hữu sử dụng hợp pháp. Bà H1 đã thanh toán cho ông U, bà L1 số tiền là 250.000.000 đồng.

Vợ chồng ông G, bà H1 không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ông Nguyễn Thế L với ông U và bà L1, nhưng ông G, bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích $640,4 m^2$, thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH để thu hồi nợ vì trong đó có phần diện tích đất ông bà đã mua từ ông U, bà L1.

Vợ chồng ông G, bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu; Đồng thời ông G, bà H1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 giữa Bà Hoàng Thị Bích H1 với Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L là có hiệu lực giá trị pháp lý.

Vợ chồng ông G, bà H1 không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 bị vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 bị vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Cù Văn G1 trình bày:

Ông Cù Văn G1 có ký hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 với ông U và bà L1 có nội dung mua phần đất có diện tích $4m \times 12m = 48 m^2$ với giá trị hợp đồng là 206.000.000 đồng nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do UBND Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà L1 chủ sở hữu sử dụng hợp pháp. Ông G1 đã thanh toán cho ông U, bà L1 số tiền là 206.000.000 đồng.

Ông G1 không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ông Nguyễn Thế L với ông U, bà L1, nhưng Ông G1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích $640,4 m^2$, thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH để thu hồi nợ vì trong đó có phần diện tích đất ông đã mua từ ông U, bà L1.

Ông G1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu, đồng thời Ông G1 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 giữa Ông G1 với ông U, bà L1 là có hiệu lực giá trị pháp lý.

Ông G1 không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 bị vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 bị vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Vũ Anh T3 trình bày:

Ông Vũ Anh T3 xác nhận có ký hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 với ông U, bà L1 có nội dung phần đất có diện tích $4m \times 20m = 80 m^2$ với giá trị hợp đồng là 340.000.000 đồng nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà L1 chủ sở hữu sử dụng hợp pháp. Ông T1 đã thanh toán cho ông U, bà L1 số tiền là 340.000.000 đồng.

Ông T1 không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ông Nguyễn Thế L với ông U và bà L1, nhưng ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích $640,4 m^2$, thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH để thu hồi nợ vì trong đó có phần diện tích đất ông đã mua từ ông U, bà L1.

Ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu, đồng thời ông T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 giữa Ông Vũ Anh T3 với ông U và bà L1 là có hiệu lực giá trị pháp lý.

Ông T1 không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 bị vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 bị vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Hoàng Văn H2 trình bày:

Ông Hoàng Văn H2 xác nhận có ký hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 với ông U, bà L1 có nội dung mua phần đất có diện tích $4m \times 20m =$

80 m² với giá trị hợp đồng là 340.000.000 đồng, nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà L1 chủ sở hữu sử dụng hợp pháp. Ông H2 đã thanh toán cho ông U, bà L1 số tiền là 340.000.000 đồng.

Ông H2 không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ông Nguyễn Thế L với ông U và bà L1, nhưng ông H2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH để thu hồi nợ vì trong đó có phần diện tích đất ông bà đã mua từ ông U, bà L1.

Ông H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu; đồng thời ông H2 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 giữa Ông Hoàng Văn H2 với ông U và bà L1 là có hiệu lực giá trị pháp lý.

Ông H2 không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 bị vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 bị vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Ôn Văn T2 và Bà Lý Thị Minh P trình bày:

Vợ chồng ông T2, bà P xác nhận ông T2 có ký hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 với ông U, bà L1 phần đất có diện tích 4m x 20m = 80m² với giá trị hợp đồng là 380.000.000 đồng; nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do UBND Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà Lan chủ sở hữu sử dụng hợp pháp. Ông T2, bà P đã giao đủ số tiền 380.000.000 đồng cho ông U, bà L1.

Ông T2, bà P không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ông Nguyễn Thế L với ông U và bà L1; Nhưng ông T2, bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH để thu hồi nợ vì trong đó có phần diện tích đất ông T2 đã mua từ ông U, bà L1 trước đó.

Ông T2, bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 là giao dịch dân sự vô

hiệu; Đồng thời ông T2 và bà P đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 giữa Ông T2 với ông U và bà L1 là có hiệu lực giá trị pháp lý.

Ông T2, bà P không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 bị vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 bị vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Ông T2 trình bày vợ ông là Bà Lý Thị Minh P do bận công việc nên có đơn xin vắng mặt không tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án, nhưng bà P đã có bản tự khai nộp cho Tòa và tôi cam kết bà P có ý kiến thống nhất với ý kiến như ông T2 đã trình bày tại phiên tòa như trên.

Tại biên bản hòa giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Đức T1 và Bà Nguyễn Thị P1 trình bày:

Vợ chồng Ông Lê Đức T1, Bà Nguyễn Thị P1 xác nhận Bà Nguyễn Thị P1 có ký hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 với Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L có nội dung mua phần đất có diện tích $3,5\text{m} \times 12\text{m} = 42\text{ m}^2$ với giá trị hợp đồng là 180.000.000 đồng, nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do UBND Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà L1 chủ sở hữu sử dụng hợp pháp. Bà P1 đã giao đủ số tiền 180.000.000 đồng cho ông U, bà L1.

Vợ chồng ông T1, bà P1 không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ông Nguyễn Thế L với ông U và bà L1, nhưng ông bà không đồng ý việc ông L yêu cầu Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp phần đất quyền sử dụng đất có diện tích $640,4\text{ m}^2$, thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH để thu hồi nợ vì trong đó có phần diện tích đất ông bà đã mua từ ông U, bà L1.

Vợ chồng ông T1, bà P1 không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ông Nguyễn Thế L với ông U và bà L1, nhưng ông T1, bà P1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố phát mãi tài sản thế chấp phần đất quyền sử dụng đất có diện tích $640,4\text{ m}^2$, thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ vì trong đó có phần diện tích đất ông bà đã mua từ ông U, bà L1 và đã thanh toán hết tiền mua bán đất.

Vợ chồng ông T1, bà P1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu; đồng thời ông T1, bà P1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 giữa Bà Nguyễn Thị P1 với ông U, bà L1 là

có hiệu lực và giá trị pháp lý, vì các bên đã giao đủ tiền và giao đất, chỉ vi phạm về mặt hình thức chưa công chứng, chứng thực.

Ông T1 xác định vợ chồng có đồ đất để xây dựng nhà nhưng do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có giấy phép xây dựng đã bị chính quyền địa phương xử phạt hành chính không cho xây dựng tiếp vì đây là đất thuộc quy hoạch làm đường và không phải là đất ở nên vợ chồng ông T1, bà P1 không có yêu cầu Tòa án bồi thường thiệt hại khi Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 bị vô hiệu.

Ông T1, bà P1 không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 bị vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 bị vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại văn bản ngày 07/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T trình bày ý kiến như sau:

Ngày 13/10/2017, ông L và ông U, bà L1 có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T lập Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản được Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận số 019379 ngày 13/10/2017. Đến ngày 09/3/2018, ông L và ông U, bà L1 có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T lập Hợp đồng thanh lý Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản nêu trên (số chứng nhận 004011 ngày 09/3/2018); qua đó ông L đã nhìn nhận ông U, bà L1 đã hoàn trả đủ số tiền vay (kể cả vốn và lãi). Ông L đồng ý giải chấp và hai bên đã xác nhận mọi quyền lợi và nghĩa vụ giữa hai bên liên quan đến Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản nêu trên hoàn toàn chấp dứt. Hai bên không tranh chấp khiếu nại gì về sau.

Cùng ngày 09/3/2018, sau khi ông L và ông U, bà L1 lập Hợp đồng thanh lý Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản số 004011, hai bên tiếp tục ký Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản đối với thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH có số chứng nhận 004012 ngày 09/3/2018.

Tại thời điểm lập Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản có số chứng nhận 004012 ngày 09/3/2018, tài sản thế chấp không bị ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự thỏa thuận về việc vay và thế chấp tài sản nên Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận là đúng trình tự thủ tục quy định và đúng quy định pháp luật. Cho đến nay, hai bên chưa đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T thực hiện việc thanh lý đối với Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản có số 004012 ngày 09/3/2018.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/5/2019 và 09/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị Thanh T5 và Ông Huỳnh D trình bày:

Vợ chồng ông D, bà Tâm xác nhận có ký Giấy bán đất ngày 18/3/2013 với ông U và bà L1 có nội dung mua phần đất có diện tích $5\text{m} \times 2\text{m} = 10\text{ m}^2$ với

giá trị hợp đồng là 47.000.000 đồng, nằm trong phần đất thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do UBND Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 cho ông U và bà L1 chủ sở hữu sử dụng hợp pháp, có xây dựng móng gạch nền nhà với mục đích tăng diện tích đang sử dụng.

Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp giữa Ông Nguyễn Thế L với ông U và bà L1, vợ chồng ông D, bà Tâm xác định không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với toàn bộ yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

Vợ chồng ông D, bà Tâm xác định Giấy bán đất ngày 18/3/2013 (bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực) là không đúng quy định pháp luật, nên không yêu cầu Tòa án công nhận Giấy bán đất ngày 18/3/2013, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà đối với mảnh đất đã mua nêu trên, không yêu cầu độc lập, cũng không yêu cầu ông U, bà L1 trả lại số tiền 47.000.000 đồng và không yêu cầu bồi thường, cam kết không có ý kiến nào khác. Vợ chồng ông D, bà Tâm có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 12/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nông Thị Ánh T7 trình bày:

Bà Nông Thị Ánh T7 xác nhận là di ruột của Ông Nguyễn Thế L, bà T6 xác định không cho bà L1, ông U vay khoản tiền nào cả, việc ông L với vợ chồng ông U, bà L1 giao dịch vay tiền là do 2 bên tự giao dịch với nhau, số tiền cho vay là của ông L chứ không phải là tiền của bà. Bà T6 xác định không có thủ đoạn khống chế ép buộc vợ chồng Út, Lan ký tên vào các Giấy nhận tiền. Đối với tài sản thế chấp là phần đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH bà T6 xác định không biết tài sản thế chấp là phần đất thuộc thửa đất số 515 tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH ở đâu và không biết ông U, bà L1 đã bán cho ai.

Tại bản án sơ thẩm số 423/2019/DS-ST ngày 03/7/2019, Tòa án nhân dân Quận 12 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L.

1.1. Buộc bị đơn Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L số tiền vốn gốc vay và lãi còn thiếu tính đến ngày 03/7/2019 là 2.692.161.666đ (hai tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu một trăm sáu mươi một ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, cụ thể số tiền vốn gốc vay và lãi còn thiếu như sau:

+ Đối với Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017: vốn gốc vay là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 54.600.000đ (năm mươi bốn triệu sáu trăm ngàn đồng), lãi quá hạn là 204.750.000đ (hai trăm lẻ bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Đối với Giấy mượn tiền ngày 13/02/2018: vốn gốc vay là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), lãi trong hạn là 7.416.666đ (bảy triệu bốn trăm mười sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng), lãi quá hạn là 51.875.000đ (năm mươi một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

+ Đối với Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 09/3/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T số công chứng 004012 và biên nhận ngày 09/3/2018: vốn gốc vay là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 44.160.000đ (bốn mươi bốn triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng), lãi quá hạn là 279.360.000đ (hai trăm bảy mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng).

1.2. Tuyên bố giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị M1 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị M1 số tiền đã nhận là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và buộc Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị M1 phải giao lại đất cho ông U, bà L1 theo giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Vũ Anh T3 là giao dịch dân sự vô hiệu; Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Vũ Anh T3 số tiền đã nhận là 340.000.000đ (ba trăm bốn mươi triệu đồng) và buộc Ông Vũ Anh T3 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L và Bà Nguyễn Thị N là giao dịch dân sự vô hiệu; Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Bà Nguyễn Thị N số tiền đã nhận là 330.000.000đ (ba trăm ba mươi triệu đồng); Buộc Bà Nguyễn Thị N phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L và Ông Hoàng Văn H2 là giao dịch dân sự vô hiệu; Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Hoàng Văn H2 số tiền đã nhận là 380.000.000đ (ba trăm tám mươi triệu đồng) và buộc Ông Hoàng Văn H2 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.6. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Cù Văn G1 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Cù Văn G1 số tiền đã nhận là 206.000.000đ (hai trăm lẻ sáu triệu đồng) và buộc Ông Cù Văn G1 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo

hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.7. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Bà Hoàng Thị Bích H1 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Bà Hoàng Thị Bích H1 số tiền đã nhận là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) và buộc Bà Hoàng Thị Bích H1 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.8. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L và Ông Ôn Văn T2 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Ôn Văn T2 số tiền đã nhận là 380.000.000đ (ba trăm tám mươi triệu đồng) và buộc Ông Ôn Văn T2 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.9. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Bà Nguyễn Thị P1 là giao dịch dân sự vô hiệu; Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Bà Nguyễn Thị P1 số tiền đã nhận là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) và buộc Bà Nguyễn Thị P1 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.10. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L về việc yêu cầu tuyên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 640,4m², mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2012 cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L chủ sở hữu sử dụng hợp pháp để cản trở số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu cho Ông Nguyễn Thế L theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 09/3/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 004012.

Buộc nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L giao trả cho chủ sở hữu sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là bị đơn Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2012 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.11. Giao cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L được quyền sở hữu sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², mục đích sử

dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2012 và phản hiện trạng trên phần đất có diện tích 640,4m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (phản hiện trạng trên đất được xác định theo theo bản đồ hiện trạng vị trí số 49140/TTĐĐBĐ_VPQ12 do Trung Tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/01/2019).

1.12. Việc thi hành án được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 165.163.233đ (một trăm sáu mươi lăm triệu một trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm ba mươi ba đồng).

Ông Đinh Trọng H và Bà Nguyễn Thị M1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ông Vũ Anh T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị N và Ông Lê Đức T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ông Hoàng Văn H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ông Cù Văn G1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Bà Hoàng Thị Bích H1 và Ông Lê Minh G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ông Ôn Văn T2 và Bà Lý Thị Minh P phải chịu dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị P1 và Ông Lê Anh T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Thế L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo 03 biên lai thu tiền số 0036926 ngày 03/07/2018 với số tiền 37.700.000đ (ba mươi bảy triệu bảy trăm ngàn đồng), biên lai thu tiền số 0046740 ngày 08/01/2019 với số tiền 2.400.000đ (hai triệu bốn trăm ngàn đồng) và biên lai thu tiền số 0000442 ngày 19/6/2019 với số tiền 2.400.000đ (hai triệu bốn trăm ngàn đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12; Ông Nguyễn Thế L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 42.500.000đ (bốn hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ông Nguyễn Thế L, Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị N, Ông Ôn Văn T2, Ông Vũ Anh T3, Bà Hoàng Thị Bích H1, Ông Hoàng Văn H2, Ông Cù Văn G1, Ông Lê Anh T4 kháng cáo.

Ngày 16/7/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 12 ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 423/2019/DS-ST ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L ủy quyền cho bà Trương Thị M đại diện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu phát mãi tài sản quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2012 cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L để trả số nợ vốn và lãi cho Ông Nguyễn Thế L. Đồng thời, ông U, bà L1 phải trả đầy đủ cho ông L số tiền nợ trước rồi ông L mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông U, bà L1.

+ Bị đơn Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L ủy quyền cho Ông Đặng Trường T đại diện kháng cáo đồng ý trả số nợ vốn và lãi theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T. Còn Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và ngày 13/02/2018 là do cộng dồn lại nhưng ông L không trả các giấy nợ ký trước và thực tế đây là số tiền cho vay nặng lãi và cộng dồn chứ ông L không có giao tiền.

Đồng thời, yêu cầu công nhận việc mua bán đất giữa vợ chồng ông U, bà L1 với 08 người mua đất.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đinh Trọng H kháng cáo yêu cầu công nhận giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị M1 và yêu cầu ông U, bà L1 thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đã ký.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Vũ Anh T3 kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Vũ Anh T3 và yêu cầu ông U, bà L1 thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đã ký.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Nguyễn Thị Nga và yêu cầu ông U, bà L1 thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đã ký.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Hoàng Văn H2 kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Hoàng Văn H2 và yêu cầu ông U, bà L1 thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đã ký.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Cù Văn G1 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Tại đơn kháng cáo Ông G1 yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Cù Văn G1 và yêu cầu ông U, bà L1 thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đã ký.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hoàng Thị Bích H1 kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Bà Hoàng Thị Bích H1 và yêu cầu ông U, bà L1 thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đã ký.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Ôn Văn T2 kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Ôn Văn T2 và yêu cầu ông U, bà L1 thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đã ký.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Anh T4 kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Bà Nguyễn Thị P1 và yêu cầu ông U, bà L1 thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đã ký.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L ủy quyền cho bà Trương Thị M đại diện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông L.

Về nội dung: Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L kháng cáo cho rằng, số tiền 850.000.000 đồng của hai Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và ngày 13/02/2018 là cộng dồn và tính lãi thành 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản có chứng nhận của Văn phòng Công chứng

Nguyễn Thị T. Tuy nhiên, bị đơn không xuất trình chứng cứ chứng minh hai giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và ngày 13/02/2018 là cộng dồn. Do đó, bị đơn kháng cáo cho rằng, số tiền 850.000.000 đồng của hai Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và ngày 13/02/2018 là cộng dồn, là không có căn cứ.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà L1 với 08 người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cấp có thẩm quyền, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép, không ghi rõ vị trí và diện tích đất chuyển nhượng nằm trong phần đất có diện tích 640,4 m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH. Các bên thỏa thuận tự phân lô chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác và thuộc quy hoạch chức năng sử dụng đất là đường dự phóng lộ giới là vi phạm về việc quản lý đất đai. Đồng thời, tại thời điểm ký 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH, ông U, bà L1 đã thế chấp cho Quỹ tín dụng để bảo đảm cho khoản vay khác. Như vậy, các bên ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm. Do đó, Nguyễn Văn Út, Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị N, Ông Ôn Văn T2, Ông Vũ Anh T3, Bà Hoàng Thị Bích H1, Ông Hoàng Văn H2, Ông Cù Văn G1, Ông Lê Anh T4 yêu cầu công nhận 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phần đất có diện tích 640,4 m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2012 là không có căn cứ.

Án sơ thẩm, xác định lỗi của 02 bên ngang nhau nên không bên nào phải bồi thường, các bên hoàn trả cho nhau những đã nhận, bên chuyển nhượng phải trả cho bên nhận chuyển nhượng số tiền đã nhận và bên nhận chuyển nhượng phải giao lại đất cho bên chuyển nhượng là có căn cứ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Án sơ thẩm, buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chịu án phí 300.000 đồng là không đúng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí sơ thẩm.

Bị đơn phải hoàn trả số tiền cho từng người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên án phí sơ thẩm phải tính từng hợp đồng của từng người mà bị đơn phải hoàn trả lại tiền.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Văn Út, Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị N, Ông Ôn Văn T2, Ông Vũ Anh T3, Bà Hoàng Thị Bích H1, Ông Hoàng Văn H2, Ông Cù Văn G1, Ông Lê Anh T4. Sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Cù Văn G1, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Nông Thị Ánh T7 xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị M1, Ông Lê Đức T1, Bà Lý Thị Minh P, Bà Nguyễn Thị P1, Bà Lê Thị Thanh T5, Ông Huỳnh D đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Theo Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 có nội dung: Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Nguyễn Văn U xác nhận có mượn của Ông Nguyễn Thế L số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 03/10/2017, lãi suất 1,5%/tháng. Chúng tôi đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng của Ông Nguyễn Thế L (bút lục số 186).

[3] Theo Giấy mượn tiền ngày 13/02/2018 có nội dung: Bà Huỳnh Thị Kim L có mượn của Ông Nguyễn Thế L số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng trả lại vốn, lãi suất 1,5%/tháng. Tôi đã nhận đủ số tiền 250.000.000 đồng và đồng ý thế chấp thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại phường APĐ, Quận MH để đảm bảo cho ông L (bút lục số 185).

[4] Theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T ngày 09/3/2018 có nội dung: Ông Nguyễn Thế L cho Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật, thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này, lãi suất là 1,2%/tháng, trả thường kỳ mỗi tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 tây (dương lịch) của tháng tại nhà ông L. Để đảm bảo số tiền vay nêu trên, ông U, bà L1 đồng ý thế chấp cho ông L quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 180 – 183).

[5] Theo Biên nhận ngày 09/3/2018 của Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L có nội dung: Chúng tôi đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng của Ông Nguyễn Thế L theo hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 09/3/2018 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận số 004012 (bút lục số 184).

[6] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/8/2012 thể hiện: Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Nguyễn Văn

U là người sử dụng thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng 640,4 m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng 20 năm tính từ ngày ký GCN (bút lục số 187 – 189).

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Nguyễn Thế L ủy quyền cho bà Trương Thị M đại diện xin được rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo về việc phát mãi tài sản quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2012 cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L để trả số nợ vốn và lãi cho Ông Nguyễn Thế L. Đồng thời, ông U, bà L1 phải trả đầy đủ cho ông L số tiền nợ trước rồi ông L mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông U, bà L1.

Xét, việc rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị M là người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Thế L là hoàn toàn tự nguyện, không trái với các quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L theo quy định khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Bị đơn ông U, bà L1 ủy quyền cho ông T đại diện cho rằng, Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và ngày 13/02/2018 là do cộng dồn và tính lãi nên thành 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T ngày 09/3/2018. Tuy nhiên, bị đơn ông U, bà L1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh số tiền 600.000.000 đồng của Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và số tiền 250.000.000 đồng của Giấy mượn tiền ngày 13/02/2018, cộng thêm tiền lãi là cộng dồn thành 1.200.000.000 đồng. Đồng thời, nguyên đơn ông L ủy quyền cho bà M không thừa nhận có việc cộng dồn số tiền của hai Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và ngày 13/02/2018. Do đó, bị đơn ông L, bà U kháng cáo không đồng ý trả số nợ vốn là 850.000.000 đồng theo hai Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và ngày 13/02/2018 là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[9] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng, số tiền vay mượn của 03 giấy mượn tiền nêu trên thực chất là tiền cờ bạc đánh đề. Tuy nhiên, bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh số tiền vay mượn nêu trên là tiền cờ bạc đánh đề thiếu của nguyên đơn, nên không chấp nhận.

[10] Án sơ thẩm căn cứ, Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017 và ngày 13/02/2018 và Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T ngày 09/3/2018, để buộc bị đơn ông U, bà L1 có nghĩa vụ trả số nợ vốn là 2.050.000.000 đồng. Đồng thời, án sơ thẩm, căn cứ Điều 357; khoản 4 Điều 466; khoản 1, khoản 2 Điều 468 và điểm a, c khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng

Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, để tính lãi suất trong hạn và quá hạn từng thời điểm của các Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017, ngày 13/02/2018 và Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T ngày 09/3/2018 để buộc bị đơn trả nguyên đơn số tiền lãi 642.161.666 đồng là có căn cứ, nên giữ nguyên.

[11] Án sơ thẩm nhận định, giao dịch thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 09/3/2018 bị vô hiệu đối với nội dung giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ 45 tại phường APĐ, Quận MH do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo sự thỏa thuận của các bên, theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh để cầm trả số tiền gốc và lãi còn thiếu cho ông L là có căn cứ. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo; các đương sự còn lại trong vụ án không kháng cáo và Viện Kiểm sát nhân dân không kháng nghị đối với phần này của bản án sơ thẩm. Do đó, mục 1.10 của quyết định Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[12] Căn cứ Công văn số 430/UBND ngày 31/5/2019 của Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông phúc đáp cho Tòa án có nội dung: xác định công trình trên phần đất tranh chấp theo bản đồ hiện trạng vị trí số 49140 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 17/01/2019 không được cấp giấy phép xây dựng; Đồng thời căn nhà nằm trên phần đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác và phần đất thuộc quy hoạch chức năng sử dụng đất là đường dự phóng lộ giới 30m theo Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 16/9/2013.

[13] Xét, 08 hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm các hợp đồng sau: Giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013, Hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012, Hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016, Hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012, Hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012, Hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013, Hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 và Hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012.

Về hình thức của 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không được công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cấp có thẩm quyền và không được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không đảm bảo theo quy định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung, 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi rõ vị trí và diện tích đất chuyển nhượng nằm trong phần đất có diện tích 640,4 m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ

Chí Minh cấp ngày 24/8/2012. Đồng thời, diện tích đất 640,4 m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH chưa được tách thửa nhưng các bên thỏa thuận tự phân lô chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác và thuộc quy hoạch chức năng sử dụng đất là đường dự phóng lộ giới là vi phạm về việc quản lý đất đai nên không được phép tự phân lô chuyển nhượng. Đồng thời, tại thời điểm ký 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m² thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45 tại phường APĐ, Quận MH, ông U, bà L1 đã thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở Đồng Tiến để bảo đảm cho khoản vay khác. Do đó, các bên ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm về việc thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, vi phạm mục đích sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó, Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị N, Ông Ôn Văn T2, Ông Vũ Anh T3, Bà Hoàng Thị Bích H1, Ông Hoàng Văn H2, Ông Cù Văn G1, Ông Lê Anh T4 kháng cáo yêu cầu công nhận 08 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[14] Án sơ thẩm nhận định, 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, vi phạm điều cấm của pháp luật và xác định lỗi của 02 bên ngang nhau nên không bên nào phải bồi thường, các bên hoàn trả cho nhau những đã nhận, bên chuyển nhượng phải trả cho bên nhận chuyển nhượng số tiền đã nhận và bên nhận chuyển nhượng phải giao lại đất cho bên chuyển nhượng theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, là có căn cứ, nên giữ nguyên.

[15] Đối với phần san lấp, xây dựng của ông H, bà N, ông T1 trên phần đất sang nhượng. Tại cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét, nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[16] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Văn Út, Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị N, Ông Ôn Văn T2, Ông Vũ Anh T3, Bà Hoàng Thị Bích H1, Ông Hoàng Văn H2, Ông Cù Văn G1, Ông Lê Anh T4. Sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

[17] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố 08 Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bị đơn với 08 người mua đất là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vô hiệu. Án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với 08 hợp đồng này. Án sơ thẩm, buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng là không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện

trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 12 đối với phần này của kháng nghị. Buộc bị đơn phải chịu án phí của 08 hợp đồng vô hiệu, mỗi hợp đồng là 300.000 đồng. Do đó, bị đơn phải chịu án phí là 2.400.000 đồng.

Ngoài ra, bị đơn phải hoàn trả lại tiền cho 08 người mua đất nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch của từng hợp đồng theo điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Án sơ thẩm, áp dụng điểm b Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch là có căn cứ. Do đó, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 12 kháng nghị cho rằng, bị đơn chỉ chịu án phí không có giá ngạch theo điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, là không phù hợp, nên không chấp nhận.

Tuy nhiên, vụ án này, bị đơn phải hoàn trả số tiền cho từng người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên án phí sơ thẩm phải tính trên từng hợp đồng của từng người mà bị đơn phải hoàn trả lại tiền. Án sơ thẩm, tính tổng số tiền của 08 hợp đồng mà bị đơn phải trả cho 08 người mua đất là 2.366.000.000 đồng để tính án phí sơ thẩm là không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm phần này về án phí, cụ thể bị đơn ông U, bà L1 phải chịu:

Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị M1 số tiền 300.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 15.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Vũ Anh T3 số tiền 340.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 17.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Bà Nguyễn Thị N số tiền 330.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 16.500.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Hoàng Văn H2 số tiền 380.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 19.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Cù Văn G1 số tiền 206.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 10.300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Bà Hoàng Thị Bích H1 số tiền 250.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 12.500.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Ôn Văn T2 số tiền 380.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 19.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Bà Nguyễn Thị P1 số tiền 180.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 9.000.000 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc, lãi được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền 2.692.161.666 đồng là

85.843.233 đồng theo khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là đúng quy định, nên giữ nguyên.

Như vậy, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền nợ gốc, lãi là 85.843.233 đồng; chịu án phí của 08 hợp đồng vô hiệu, mỗi hợp đồng là 300.000 đồng là 2.400.000 đồng và chịu trên số tiền phải trả lại cho những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng hợp đồng là 118.300.000 đồng. Tổng cộng, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 206.543.233 đồng.

Đối với án phí sơ thẩm về yêu cầu phát mãi tài sản, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là đúng quy định, nên giữ nguyên.

[18] Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L ủy quyền cho bà Trương Thị M rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Do sửa bản án sơ thẩm, nên Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị N, Ông Ôn Văn T2, Ông Vũ Anh T3, Bà Hoàng Thị Bích H1, Ông Hoàng Văn H2, Ông Cù Văn G1, Ông Lê Anh T4 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121; 122; 124; 127; 128; 134; 137; 139; 206; 410; 411; 450; 669 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 117; 120; 122; 298; 317; 351; 352; 353; 357; 466; 468; 470; 668 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 11, 46, 48, 106, 107, 127 của Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Điều 6, 12, 167, 179, 188 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào điểm a, c khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ, về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Thế L.
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị N, Ông Ôn Văn T2, Ông Vũ Anh T3, Bà Hoàng Thị Bích H1, Ông Hoàng Văn H2, Ông Cù Văn G1, Ông Lê Anh T4.

3. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Sửa bản án số 423/2019/DS-ST ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, về án phí sơ thẩm.

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L.

4.2. Buộc bị đơn Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L số tiền vốn gốc vay và lãi còn thiếu tính đến ngày 03/7/2019 là 2.692.161.666đ (hai tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu một trăm sáu mươi một ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, cụ thể số tiền vốn gốc vay và lãi còn thiếu như sau:

+ Đối với Giấy mượn tiền ngày 03/10/2017: vốn gốc vay là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 54.600.000đ (năm mươi bốn triệu sáu trăm ngàn đồng), lãi quá hạn là 204.750.000đ (hai trăm lẻ bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Đối với Giấy mượn tiền ngày 13/02/2018: vốn gốc vay là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), lãi trong hạn là 7.416.666đ (bảy triệu bốn trăm mười sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng), lãi quá hạn là 51.875.000đ (năm mươi một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

+ Đối với Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 09/3/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T số công chứng 004012 và biên nhận ngày 09/3/2018: vốn gốc vay là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng), lãi trong hạn là 44.160.000đ (bốn mươi bốn triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng), lãi quá hạn là 279.360.000đ (hai trăm bảy mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng).

4.3. Tuyên bố giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị M1 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị M1 số tiền đã nhận là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và buộc Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị M1 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L theo giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 25/7/2013 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.4. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Vũ Anh T3 là giao dịch dân sự vô hiệu; Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Vũ Anh T3 số tiền đã nhận là 340.000.000đ (ba trăm bốn mươi triệu đồng) và buộc Ông Vũ Anh T3 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 02/12/2012 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.5. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Bà Nguyễn Thị N là giao dịch dân sự vô hiệu; Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Bà Nguyễn Thị N số tiền đã nhận là 330.000.000đ (ba trăm ba mươi triệu đồng); Buộc Bà Nguyễn Thị N phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 04/9/2016 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.6. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Hoàng Văn H2 là giao dịch dân sự vô hiệu; Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Hoàng Văn H2 số tiền đã nhận là 380.000.000đ (ba trăm tám mươi triệu đồng) và buộc Ông Hoàng Văn H2 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 28/10/2012 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.7. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Cù Văn G1 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Cù Văn G1 số tiền đã nhận là 206.000.000đ (hai trăm lẻ sáu triệu đồng) và buộc Ông Cù Văn G1 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 12/10/2012 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.8. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Bà Hoàng Thị Bích H1 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Bà Hoàng Thị Bích H1 số tiền đã nhận là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) và buộc Bà Hoàng Thị Bích H1 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 24/12/2013 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.9. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Ông Ôn Văn T2 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Ông Ôn Văn T2 số tiền đã nhận là 380.000.000đ (ba trăm tám mươi triệu đồng) và buộc Ông Ôn Văn T2 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2013 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.10. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 giữa Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L với Bà Nguyễn Thị P1 là giao dịch dân sự vô hiệu; Buộc Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L trả lại cho Bà Nguyễn Thị P1 số tiền đã nhận là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) và buộc Bà Nguyễn Thị P1 phải giao lại đất cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L theo hợp đồng mua bán đất ngày 09/10/2012 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.11. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L về việc yêu cầu tuyên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2012 cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L chủ sở hữu sử dụng hợp pháp để cầm trả số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu cho Ông Nguyễn Thế L theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản ngày 09/3/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 004012.

Buộc nguyên đơn Ông Nguyễn Thế L giao trả cho chủ sở hữu sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là bị đơn Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2012 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.12. Giao cho Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L được quyền sở hữu sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 640,4 m², mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02073 do Ủy ban nhân dân Quận 12, TPHCM cấp ngày 24/8/2012 và phần hiện trạng trên phần đất có diện tích 640,4 m², thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường APĐ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (phần hiện trạng trên đất được xác định theo theo bản đồ hiện trạng vị trí số 49140/TTĐĐBĐ_VPQ12 do Trung Tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/01/2019).

4.13. Việc thi hành án được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi

của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4.14. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.14.1. Ông Nguyễn Văn U và Bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 206.543.233đ (hai trăm lẻ sáu triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn hai trăm ba mươi ba đồng).

4.14.2. Ông Nguyễn Thế L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo 03 biên lai thu tiền số 0036926 ngày 03/07/2018 với số tiền 37.700.000đ (ba mươi bảy triệu bảy trăm ngàn đồng), biên lai thu tiền số 0046740 ngày 08/01/2019 với số tiền 2.400.000đ (hai triệu bốn trăm ngàn đồng) và biên lai thu tiền số 0000442 ngày 19/6/2019 với số tiền 2.400.000đ (hai triệu bốn trăm ngàn đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12; Ông Nguyễn Thế L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 42.200.000đ (bốn hai triệu hai trăm ngàn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Thế L chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí do Nguyễn Thế Linh nộp theo biên lai thu số 0000774 ngày 01/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

5.2. Ông Nguyễn Văn U, Bà Huỳnh Thị Kim L, Ông Đinh Trọng H, Bà Nguyễn Thị N, Ông Ôn Văn T2, Ông Vũ Anh T3, Bà Hoàng Thị Bích H1, Ông Hoàng Văn H2, Ông Cù Văn G1, Ông Lê Anh T4 không phải chịu.

5.3. Hoàn lại cho Nguyễn Văn Út và Bà Huỳnh Thị Kim L mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000962 và số 0000963 cùng ngày 27/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

5.4. Hoàn lại cho Ông Đinh Trọng H số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000780 ngày 02/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

5.5. Hoàn lại cho Bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000803 ngày 06/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

5.6. Hoàn lại cho Ông Ôn Văn T2 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000767 ngày 30/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

5.7. Hoàn lại cho Ông Vũ Anh T3 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000794 ngày 05/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

5.8. Hoàn lại cho Bà Hoàng Thị Bích H1 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000825 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

5.9. Hoàn lại cho Ông Hoàng Văn H2 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000789 ngày 05/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

5.10. Hoàn lại cho Ông Cù Văn G1 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000785 ngày 02/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

5.11. Hoàn lại cho Ông Lê Anh T4 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000790 ngày 05/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND Quận 12;
- Chi cục THA Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Ngọc Tường